

Département de la HAUTE-SAVOIE

---oooOooo---

COMMUNE DE CRUSEILLES



ENQUÊTE PUBLIQUE

du 16 novembre au 19 décembre 2022

N° T.A. : E22000158 / 38

Révision du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jean François MARTIN

Et ses CONCLUSIONS MOTIVÉES

RAPPORT

Sommaire

I) I / GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE	3
1. Préambule	3
1.1 – Présentation géographique de la commune.....	3
1.2 – Contexte territorial.....	5
2. Objet de l'enquête.....	6
3. Cadre juridique.....	16
4. Nature et caractéristiques du projet.....	17
II) II / ORGANISATION ET DEROULEMENT	18
II. 1. Pièces présentées à la consultation	18
II. 2. Mesures de publicité.....	19
II. 2.1 Parution dans les journaux.....	19
II. 2.2 Affichage réglementaire.....	19
II. 2.3 Autres formes de publicité et de communication	20
II. 3. Modalités de consultation du public.....	20
II. 4. Déroulement de l'enquête et clôture des opérations :	21
III) III / ANALYSE DES OBSERVATIONS	23
III.1. Recensement des opérations.....	23
III. 2. Analyse des observations	23
III.2.1. Avis des personnes publiques	23
III.2.2. Observations du public et commentaires du commissaire enquêteur.....	40
III.2.3. Courriers reçus et commentaires du commissaire enquêteur	43
III.2.4. Courriers reçus par messagerie électronique et commentaires du commissaire enquêteur.....	60
III.2.5. Communes voisines et organismes.....	68
III.3. Remarques diverses	69
III. 4. Communication au pétitionnaire	69
III.4.1. Modalités de communication.	69
III.4.2. Réponses du pétitionnaire.	69
IV) IV / ANALYSE ET ÉVALUATION DU PROJET	69

I /GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1. Préambule

1.1 – Présentation géographique de la commune

D'une superficie de 2541 hectares, CRUSEILLES est située dans l'aire urbaine du GRAND ANNECY, à courte distance du centre de GENEVE et d'ANNECY, à une altitude variant de 450 (rivière des Usses) à 1352 mètres (Mont Salève).

Cette commune de Haute-Savoie (74350), s'inscrit dans un bassin de vie attractif, par la qualité du site, son dynamisme économique et la proximité immédiate de GENEVE (25km) et ANNECY (18km).

Traversée par la route départementale 1201 et la nouvelle autoroute A41 reliant Annecy à Saint Julien en Genevois (43 000 véhicules/jour), ce qui confère un atout indéniable en matière d'activité économique et résidentielle, d'où une très forte pression foncière.

Le cours d'eau des Usses traverse la commune. Il possède de nombreux affluents, en particulier le ruisseau de Chez Rossaton, le ruisseau des Champs, le ruisseau de la Combe, le ruisseau de Féchy, le ruisseau de la Pesse Vieille, le ruisseau des Chenaies et le ruisseau de la Crottaz, qui tous traversent des secteurs urbanisés.

La commune se situe à la croisée de 3 bassins d'emplois haut savoyard du Genevois, d'Annecy et de la Vallée de l'Arve.

CRUSEILLES est entourée par 9 communes, qui sont ALLONZIER la CAILLE, CERCIER, COPPONEX, SAINT BLAISE, PRESILLY, VOVRAY en BORNES, VILLY-le-BOUVERET, GROISY et VILLY-le-PELLOUX.

La commune de CRUSEILLES est composée du chef-lieu et de plusieurs hameaux (Abergement, Chosal, Les Goths, Féchy, Le Noiret, Ronzier, Deyrier...).

CRUSEILLES compte plus de 4500 habitants (source INSEE/commune) et sa population connaît une très forte croissance démographique, qui tend à s'accélérer depuis 2018. (+35%)

Seuls 20.6% des actifs de CRUSEILLES travaillent sur la commune. Plus de 85% de sa population active utilisent un véhicule individuel pour se rendre sur leur lieu de travail.

La commune est desservie par la ligne de transport en commun n°172. Les échanges avec ANNECY-Saint Julien en GENEVOIS-GENEVE sont facilités.

La commune compte 11% de logements sociaux. Le SCoT en vise 25% et le PLH se fixait comme objectif 2022 de 29%. C'est donc insuffisant au vu des tensions sur le marché immobilier.

Rappelons que la commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Le PLH est porté par la Communauté de Communes du Pays de CRUSEILLES (CCPC).

Sur CRUSEILLES les milieux naturels et agricoles occupent 88 % de la superficie du territoire.

*Types d'occupation du sol sur la commune de Cruseilles
(Source : OCS RGD 73-74)*

Occupation du sol	%	Superficie (ha)
Terres agricoles (Terres labourables)	48,95	1 245,23
Forêts et milieux naturels	38,48	978,85
Territoires artificialisés	11,99	304,90
Zones humides et surfaces en eau	0,58	14,67
Total	100	2 543,65

Avec 12 %, les espaces aménagés représentent donc une relativement faible proportion du territoire, très largement en faveur des espaces naturels et agricoles (88 %).

195 entreprises sont recensées sur le territoire, et 18 exploitations agricoles

Il ne semble pas y avoir de manque concernant les équipements, mais ils sont à optimiser, tant en termes d'usage, de réhabilitation que d'extension.

La commune possède un patrimoine naturel très riche (NATURA 2000 « Le Salève » ; ZNIEFF type I « Le Crêt à la dame », « Le Salève », « Près de la Serve » ; ZNIEFF type II « Chainons de la Mandallaz et de la Montagne d'Age », « Mont Salève » : ainsi que 24 zones humides...) qu'il faut préserver.

De plus, son patrimoine architectural et urbain est intéressant, le PLU doit prendre les dispositions pour préserver l'ensemble de ce patrimoine. Deux sites protégés au titre des Monuments Historiques sont sur la commune :

- La Maison Fésigny, Façade sur la rue Corbet
- Le Pont suspendu de la Caille

L'approvisionnement en eau potable est géré par la Communauté de Communes du Pays de CRUSEILLES, (CCPC), et si la ressource a pu être suffisante par le passé, grâce au pompage de la Douai, le raccordement au SILA du Bassin Annécien doit se faire dans les mois à venir.

Il ne semble pas y avoir de manque concernant les équipements publics, mais ils sont à optimiser, tant en termes d'usage, de réhabilitation que d'extension.

Enfin, la commune est confrontée à deux risques technologiques, que sont le transport de matière dangereuse routier (RD 1201, 15, 23, 27 et A41), et le transport de matière dangereuse par canalisation. (Gazoduc). Sans oublier 2 installations classées pour l'environnement (ICPE).

La commune de CRUSEILLES est couverte par un Plan de Prévention des Risques (PPR) depuis mars 2008.



Carte de localisation de la commune

1.2 – Contexte territorial

Mues par certains intérêts communs, les collectivités de ce bassin, se sont peu à peu fédérées et organisées, à différents niveaux :

1. Les structures Nationales

- La Communauté de Communes du Pays de CRUSEILLES (CCPC) entre le lac d'ANNECY et le lac LEMAN (13 communes, +15.500 habitants). Elle regroupe les compétences de l'aménagement, l'assainissement, des déplacements, des déchets, de l'eau, de l'environnement, le PLH, le scolaire, la petite enfance, la culture, le développement économique, les équipements sportifs...

2. Les documents supra communaux

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé en 2022.
- Le contrat e ivière des Usses.
- SAGE de l'Arve, approuvé en 2018.
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes du 10 avril 2020.
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Bassin Annécien.
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH).
- La loi Montagne du 9 janvier 1985,
- La Directive Paysagère du Salève.

- Les servitudes d'utilité publique.
- Le Plan Climat Energie Territorial.
- Le Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE).
- Le Schéma d'Accès à la Ressource Forestière de Haute-Savoie.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin Annécien a été approuvé le 26 février 2014. La CCPC en fait partie depuis le 14 décembre 2006. Sa révision a été engagée en 2020. Il préconise une densité moyenne de 40 logements par ha et attribue une enveloppe de 900 logements neufs d'ici 2036 aux communes de CRUSEILLES et d'ALLONZIER la CAILLE pour une consommation d'espace de 18 hectares.

Le PLU de CRUSEILLES doit être compatible avec ce document, qui est le principal document de référence, intégrateur des diverses politiques publiques, en matière d'urbanisme, de transports et d'habitat.

D'autres lois sont venues compléter les contraintes d'un PLU. La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) ainsi que la loi ELAN (pour l'Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique).

Le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le PLU de CRUSEILLES doit prendre en compte les servitudes d'utilité publique instituées sur la commune, dans un but d'intérêt général. En particulier le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn), établi en mars 2008.

2. Objet de l'enquête

Le PLU en vigueur à ce jour, a été approuvé le 13 octobre 2016.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée le 3 décembre 2018.

Le 6 octobre 2020, le conseil municipal présidé par Madame le Maire, Sylvie MERMILLOD, a décidé d'ouvrir une nouvelle prescription pour l'élaboration du PLU, dans le but de préserver le capital naturel et foncier de la commune, favoriser le vivre ensemble et la limitation des déplacements, préserver le patrimoine et le paysage, ainsi que la production d'un cadre de vie de qualité, prendre en compte les enjeux de santé et de sécurité des habitants et des usagers.

Le 4 mai 2021, le conseil municipal présidée par Madame le Maire a débattu du Projet d'Aménagement et de développement Durable.

Conformément à la loi SRU et aux articles L 103.2 et L 103.3 du Code de l'Urbanisme, le Conseil municipal a défini librement les modalités de la concertation et mis en œuvre les moyens nécessaires, à savoir :

- Mise à disposition d'un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, jusqu'à l'arrêt du projet, en Mairie, aux heures d'ouverture habituelles,
- Mise à disposition en Mairie de documents d'information sur la révision du PLU (études, éléments de diagnostic, PADD, etc.) au fur et à mesure de l'avancement des études et de la procédure, et relayés sur le site Internet de la commune,
- Possibilité pour le public d'envoyer ses remarques par courrier postal ou mail, adressé à Mme le Maire,
- Organisation de 3 réunions publiques, à chaque étape clé de la procédure :
 - En mars 2021, sur la démarche et les grands objectifs de l'élaboration du PLU (réunion organisée en visio-conférence au regard du contexte sanitaire),
 - En octobre 2021, sur la synthèse du diagnostic, les enjeux identifiés, et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
 - En mai 2022, sur la traduction règlementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Organisation de deux ateliers participatifs avec la population :
 - En juin 2021, sous la forme d'un photolangage, permettant le confortement du diagnostic,
 - En juillet 2021, sous la forme d'une balade urbaine, permettant des échanges sur les grandes orientations du PADD.
 - A noter que ces ateliers étaient prévus plus tôt dans le cadre de la procédure de révision, mais qu'ils ont dû être décalés au regard du contexte sanitaire.

Diffusion de lettres d'information à la population aux grandes étapes de la révision du PLU.

Par ailleurs, les remarques formulées sur le registre ayant un rapport avec l'élaboration du PLU ont été analysées dans le cadre du bilan de la concertation. Ce bilan a été présenté par le Maire. Le Conseil Municipal décide d'en exprimer un bilan globalement favorable par délibération. Il a fait l'objet d'une publication, d'un affichage et d'une mise à disposition du public aux heures ouvrables de la Mairie.

Le 26 juillet 2022 le conseil municipal, réuni sous la présidence de Madame le Maire, Sylvie MERMILLOD a arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de CRUSEILLES par 18 voix pour et 8 contre. Elle a rappelé les raisons qui ont conduit la commune à engager la procédure d'élaboration du PLU, tiré le bilan de la concertation et les différents échanges avec la population, ainsi que les débats qui se sont tenus au sein du conseil municipal, en particulier ce jour.

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

L'article L123-1-3 précise :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit 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. Le projet d'aménagement et de développement durable arrête

les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, 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. Il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le PADD affiche 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 de 10 à 20 ans.

Les objectifs poursuivis par la commune de CRUSEILLES sont les suivants :

➔ Axe n°1 : Un cadre de vie privilégié à préserver et valoriser.

Il s'agit :

1.1 Préserver et valoriser les sensibilités environnementales :

- De préserver les fonctionnalités écologiques du territoire communal,
- De favoriser la pénétration de la nature en ville,
- D'œuvrer pour limiter l'exposition des populations aux risques de nuisances et pollutions,
- De soutenir une gestion « raisonnée » de la ressource et promouvoir les économies d'énergie.

1.2 Maitriser et accompagner l'évolution du cadre paysager :

- De préserver et mettre en scène le paysage dans ses différentes composantes,
- D'œuvrer pour la valorisation du patrimoine architectural, véritable levier identitaire, de qualité de vie et d'attractivité touristique,

➔ Axe n°2 Un pôle de centralité à affirmer dans le cadre d'une démarche de transition raisonnée et adaptée

Pour cela, il faut :

2.1 Encadrer le développement de notre commune, pour mieux affirmer son identité :

- Réadapter les objectifs de croissance démographique aux conditions et capacités d'accueil de notre territoire,
- Œuvrer pour une offre d'équipements publics et collectifs adaptés,
- Soutenir la diversification de l'offre en logements en faveur de la dynamique sociale et générationnelle de la population,

2.2 Repenser le développement futur de l'urbanisation

- Organiser de manière économe et raisonnée le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie.

➔ Axe n°3 Un véritable lieu de vie à pérenniser

3.1 Soutenir l'activité économique dans toutes ses composantes pour le dynamisme du territoire

- Soutenir l'activité commerciale et les services, en priorité au centre bourg,
- Soutenir l'activité industrielle et artisanale locale,
- Maintenir la pérennité des activités agropastorales et forestières,
- Poursuivre et soutenir le développement touristique

2.2 Œuvrer pour le maintien et le confortement d'une vie sociale riche

- Maintenir et développer les conditions de cette vie sociale

2.3 Œuvrer pour une mobilité plus diversifiée et durable

- Poursuivre l'amélioration des conditions d'accessibilité et de déplacement
- Accompagner les changements de comportement en matière de mobilité et de modes de déplacement

❖ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation. (OAP).

Prévues par l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, les OAP permettent à la commune d'orienter sa vision de l'aménagement au-delà du formalisme du document réglementaire, sur l'ensemble des thèmes à considérer sur chacune des trois orientations retenues.

Cinq (5) OAP ont été élaborées dans la révision du PLU de CRUSEILLES, pour les principaux sites urbanisés de la commune auxquelles il faut rajouter une OAP patrimoniale. Trois sont destinées à l'habitat proprement dit, et deux ont une vocation économique.

Ces 5 OAP sont soumises au respect des actions édictées par l'OAP patrimoniale.

➔ OAP Patrimoniale :

Il s'agit de se mettre en cohérence avec les objectifs induits du PADD du PLU.

Action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

- Pour les zones humides au sens des articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement, dans les secteurs identifiés au document graphique de l'OA patrimoniale.
- Pour les cours d'eau identifiés au document graphique de l'OA patrimoniale.
Le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré.

L'aménagement des sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable dans la bande de 5 mètres, dans le respect de leur caractère naturel et perméable.

Pour les secteurs d'intérêt écologique (réservoirs de biodiversité) identifiés au document de l'OA patrimoniale.

- Pour les corridors écologiques identifiés au document graphique de l'OA patrimoniale.

Les opérations et actions d'aménagement autorisées ne doivent pas exercer de pressions anthropiques significatives supplémentaires et accentuer le fractionnement des milieux.

- Pour la trame végétale identifiée au document graphique de l'OA patrimoniale.

L'ambiance et le caractère végétalisé initial du site doivent être maintenus. (Conservation des éléments, implantation des constructions, justification et compensation de la destruction d'habitats, enlèvement d'arbres en mauvais état sanitaire...).

Les orientations de la présente fiche action sont complémentaires à celles développées dans la fiche n°3. En cas de conflit, prendre prioritairement en compte les enjeux environnementaux développés dans la fiche action n°3.

Action 2 : Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie).

- Pour les secteurs d'intérêt paysager (« plages » ou « glacis » visuellement sensibles) identifiés au document graphique de l'OA patrimoniale.

Les nouvelles plantations ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes.

Tout comme les travaux et installations autorisés ne doivent perturber l'équilibre du paysage.

- Pour faciliter l'implantation des constructions et installations agricoles nouvelles en zone A.

Ceci concerne le traitement des façades (matériaux, couleurs), le traitement des toitures (idem), et l'adaptation au terrain naturel et le traitement des abords (plantations et choix des espèces).

- Pour la réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial et / ou architectural identifié au document graphique de l'OA patrimonial.

En cas de réfection ou modification de façade, en cas de réfection ou modification de toitures et pour le traitement des abords du bâti d'intérêt patrimonial et/ou architectural.

- Pour l'insertion paysagère des constructions neuves (en toute zone ou secteur).

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
Les accès des véhicules doivent tenir compte de la topographie du terrain.

Action 3. Engager la transition vers l'écologie urbaine.

- Pour la réaffirmation de la nature en ville (dans les secteurs urbanisés ou d'urbanisation future).
 - Espèces ou genres à ne pas planter en zone d'habitations, car ayant un potentiel allergisant fort.
 - Espèces ou genres à ne pas planter en grande quantité en zone d'habitation car ayant un potentiel allergisant modéré.

La végétalisation à encourager pour augmenter la fraîcheur des espaces urbains doit être intégrée dans chaque projet d'aménagement pour rafraîchir l'air en été, pour atténuer les vents froids d'hiver.

- Pour la réaffirmation de la nature en ville (dans les secteurs urbanisés ou d'urbanisation future).

Pour encourager la végétalisation et augmenter la fraîcheur des espaces urbains, végétaliser et arborer les aires de stationnement.

Pour encourager, voire améliorer la perméabilité des sols et favoriser une gestion alternative des eaux pluviales, la réalisation d'aménagements paysagers à dominante naturelle doit être privilégiée. L'infiltration des eaux pluviales doit être traitée au plus près d'où ces dernières sont tombées.

Pour garantir, voire améliorer la perméabilité des sols et favoriser une gestion alternative des eaux pluviales, l'emprise des surfaces bâties doit être minimisée. L'eau des toitures peut être récupérée et acheminée vers des aménagements de rétention ou d'infiltration. Surtout, l'emploi de revêtements poreux ou perméables doit être privilégié pour les espaces extérieurs.

Pour conforter la trame verte urbaine au sein des espaces urbanisés, la perméabilité des haies ou des clôtures est indispensable, et le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit être privilégié.

Enfin sont à proscrire les espèces invasives, les haies mono-végétales en continue, ainsi que les plantations de hautes tiges disposés en murs rideaux. Les espèces exotiques doivent rester exceptionnelles et ponctuelles. Une liste d'arbres et d'arbustes à privilégier est fournie.

Des préconisations pour lutter contre les plantes invasives, de fauchage 4 fois par an, et de précautions à prendre pour éviter

toute dissémination de ces espèces font partie des conseils à mettre en œuvre.

➔ OAP 1 : Grand Rue:

Ce secteur couvre environ 0.30 ha, situé à l'entrée du centre-bourg depuis ANNECY. Actuellement constitué de 3 constructions individuelles sans intérêt patrimonial. Bordé à l'Est par la RD 1201, au Nord par l'avenue des Ebeaux, à l'Ouest par la rue des Prés Longs.

Cette OAP doit permettre la construction :

- 40 logements en habitat collectif,
- D'une part de logements sociaux, (30%)
- Des rez-de-chaussée dédiés à l'activité commerciale ou restauration.

Les constructions devront avoir un gabarit maximal de R+2+C.

L'opération doit prévoir un espace collectif privé, vert et planté d'essences locales, à positionner au cœur de l'opération.

L'espace public dans ce cadre, comprenant un secteur de stationnement aérien devra être requalifié et aménagé.

Le programme tiendra compte des fiches actions de l'OAP patrimoniale.

➔ OAP 2 : Rue de Chevoinche.

Ce secteur en légère déclivité d'Est en Ouest, couvre environ 0,39ha dans un secteur à 400m du cœur de village, destiné à un habitat en accession à la propriété et en location.

Il est bordé à l'Est par la rue de Chevoinche, au Nord et au Sud par de l'habitat individuel et intermédiaire, et à l'Ouest par une construction dédiée à de l'activité industrielle.

10 logements en habitat intermédiaire, bénéficiant chacun d'un espace vert privé.

Les constructions devront avoir un gabarit R+1+C, et s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables.

Le programme tiendra compte des fiches actions de l'OAP patrimoniale.

Aujourd'hui, ces parcelles sont constituées d'un pré de fauche, et de quelques boisements sans aucune sensibilité écologique.

➔ OAP 3 : Route de l'Usine.

Environ 1,6 ha, dans un secteur en légère pente situé à l'Est du centre-bourg historique. Il est bordé au Nord-Est par la route de l'Usine, à l'Est par de l'habitat individuel, à l'Ouest par de l'habitat individuel et collectif et au Sud par un espace interstitiel à vocation future d'équipement public, ainsi qu'une activité industrielle.

Actuellement, sur une partie des parcelles, existe une construction importante à vocation d'activité économique à majorité artisanale qui devrait en partie se délocaliser.

L'opération doit permettre :

- La construction d'environ 40 logements en mode collectif,
- Environ 75 hébergements en résidence seniors,
- Des équipements publics et collectifs
- Un équipement public de type maison de santé,
- Une crèche intergénérationnelle en lien avec la résidence sénior,
- Des commerces, artisans et services en réponse aux besoins de la commune,

Les constructions auront un gabarit maximal R+2+C, prendre en compte la déclivité et s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits des alentours.

L'opération doit prévoir un espace collectif, vert et planté d'essences locales.

Un cheminement en mode actifs, comme dans chaque OAP, doit être réalisé, et permettre la continuité des cheminements de mode doux existants ou à venir.

Une voie unique de desserte interne de l'opération doit être créée, permettant d'accéder aux stationnements des opérations.

➔ OAP 4 :Le Batioret.

Il s'agit d'un pré de fauche d'environ 1,1 ha, en forte déclivité du Sud au Nord.

Situé en limite Nord du secteur résidentiel au lieu-dit « Les Ebeaux », il est bordé au Nord par de l'habitat, à l'Est par la route de Ronzier, au Sud par un chemin rural boisé, qui permet une transition vers l'espace dédié aux locaux techniques municipaux et au site d'accueil des gens du voyage.

L'opération doit permettre la réalisation, sous la forme d'une opération d'ensemble, d'un minimum de 9 lots fonciers dédiés à l'activité artisanale de production.

Elle doit permettre le développement de l'activité artisanale de proximité, afin de maintenir sur la commune les entreprises locales ne pouvant s'installer en mixité avec l'habitat.

Les espaces aménagés doivent privilégier une réalisation en matériaux perméables et une gestion « douce » des eaux pluviales.

Le programme devra tenir compte des fiches des actions de l'OAP patrimoniale.

➔ OAP 5 :Cret Merderet

Ce secteur présente une forte déclivité du Nord au Sud, marqué par la présence d'un affleurement rocheux. Il s'étend sur une surface d'environ 0,55 ha.

Le site est actuellement constitué de boisements en bordure Ouest, Nord et Est, et d'un stockage temporaire de matériaux au centre.

Situé en sortie Est du centre-bourg le site est en direction du secteur des Dronières. Il permettra de porter une attention particulière à une requalification de l'entrée de ville de CRUSEILLES depuis les Dronières.

L'objectif est de permettre le maintien sur la commune d'une entreprise locale, d'une activité commerciale, ne pouvant s'installer en mixité avec l'habitat.

La construction devra tenir compte des fiches d'actions de l'OAP patrimoniale. Notamment en ce qui concerne les économies d'énergie, les énergies renouvelables, la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction.

L'ensemble des surfaces de vente et de stockage doit être regroupé dans une construction nouvelle unique, au cœur du site.

L'accès se fera par une entrée Nord, et une sortie Sud, à partir de la route des Dronières.

Tous les espaces aménagés doivent privilégier une réalisation en matériaux perméables et une gestion « douce » des eaux pluviales.

➔ L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'article L151-6-1 stipule que les OAP « *définissent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant* ».

Cet échéancier concerne les zones U et AU, dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation.

Il prend en compte l'état d'avancement des études, ou des projets considérés, les contraintes liées au foncier ainsi que les équipements et réseaux (VRD) existants ou à réaliser.

Ainsi, les OAP 1, 3, 4 et 5 sont prévus à court terme, entre 0 et 3 ans, l'OAP n°2 elle, est à moyen terme, dans 4 à 7 ans.

Le PLU est prévu pour +/- 10ans, mais une analyse de ses résultats doit intervenir au plus tard 3 ans après son approbation.

❖ Les STECAL (Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées).

Ils sont au nombre de 8 et sont en cohérence avec les objectifs du PADD.

Soutenir l'activité industrielle et artisanale locale (objectif III.1.b).

Maintenir la pérennité des activités agropastorales et forestières (objectif III.1.c).

Poursuivre et soutenir le développement touristique (objectif III.1.d).

Maintenir et développer les conditions de cette vie sociale (objectif III.2.a).

Ils représentent 3,5 ha, soit 0,14% du territoire de la commune.

Aucun n'impacte de réservoir de biodiversité identifié.

Ils ont pour principaux objets :

- pour le **STECAL n°1**, une gestion de l'activité artisanale et commerciale existante, au lieu-dit "Les Quarts", pour laquelle l'extension des constructions existantes est autorisée.
- pour le **STECAL n°2**, une gestion de l'activité artisanale existante, au lieu-dit "Le Noiret", pour laquelle une extension de la construction existante est autorisée,
- pour le **STECAL n°3**, le réaménagement et confortement du site du camping, dans le secteur des Dronières, pour lequel plusieurs constructions touristiques sont autorisées.
- Pour le **STECAL n°4**, l'extension et le réaménagement de la construction existante, à vocation d'activité touristique, en lien avec le terrain de camping, et/ou à vocation d'équipement d'intérêt collectif et service public.
- Pour le **STECAL n°5**, une gestion et un développement limité de l'activité de restauration et hébergement touristique existante, pour laquelle une extension de la construction existante est autorisée (secteur des Dronières).
- Pour le **STECAL n°6**, une gestion et un développement limité de l'activité de restauration et hébergement touristique existante, pour laquelle une extension de la construction existante est autorisée (Château des Avenières).
- Pour le **STECAL n°7**, une gestion et un développement limité de l'hébergement dédié aux travailleurs saisonniers, pour laquelle une extension de la construction existante est autorisée (Château des Avenières).
- Pour le **STECAL n°8**, une gestion et un développement limité de l'équipement public existant, pour laquelle une extension de la construction existante est autorisée, afin de participer à la création d'un lieu de vie et de rencontre au hameau de Deyrier.

❖ Les emplacements réservés.

Ils traduisent les orientations du PADD, à différents niveaux, et sont au nombre de 37 ; un seul est en faveur du Conseil Départemental, les autres ont tous la commune pour bénéficiaire.

Ils ont pour principaux objets :

- Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales (Conseil Départemental).
- De création, élargissement, sécurisation et aménagement de voiries automobiles,
- De création de cheminements modes doux,
- D'aménagement d'espaces verts et espaces publics,
- De création d'aires de stationnement,
- D'extension et/ou création d'équipements publics.

Par rapport au PLU en vigueur, certains emplacements réservés ont été reconduits car toujours nécessaires, d'autres abandonnés car réalisés, ou

devenus inutiles. D'autres emplacements réservés ont été ajoutés, en réponse à des besoins et projets nouveaux.

En cohérence avec le PADD, ils doivent œuvrer pour une offre d'équipements publics et collectifs adaptée (objectif II.1.b), et poursuivre l'amélioration des conditions d'accessibilité et de déplacement (objectif III.3.a).

❖ Les risques naturels dans le PLU.

Depuis mars 2008, la commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn). Toutes les zones classées en aléa fort ou moyen sont inconstructibles dans le PLU.

3. Cadre juridique

Les dispositions législatives et réglementaires, relatives à l'élaboration d'un PLU, complétées par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite Loi Grenelle 2, sont codifiées par les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33 du code de l'environnement, ainsi que par les articles L123-1 à L123-20, R121-14 à R121-16 et R123-1 à 123-25 du code de l'urbanisme.

La loi ALUR du 24 mars 2014 qui renforce les objectifs de consommation économe des espaces naturels et agricoles s'applique pleinement dans ce projet.

Le territoire de la commune de CRUSEILLES est organisé par un Plan Local d'Urbanisme datant du 13 octobre 2016, modifié le 3 décembre 2018,

Ce Plan Local d'Urbanisme doit, aux termes de l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme, s'inscrire dans le projet du SCoT du Bassin Annécien approuvé le 26 février 2014 et en cours de révision, dont la commune fait partie.

Le PLU, soumis à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, doit s'inscrire à la base d'une hiérarchie de normes, de principes et d'orientations de nature supra communale :

a) L'Article L.110 du code de l'urbanisme qui définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace.

b) L'Article L.121-1 du code de l'urbanisme définit des principes qui précisent en matière d'urbanisme la notion de développement durable.

c) L'Article L.101-2 du code de l'urbanisme qui régit les principes généraux concernant la maîtrise de la consommation de l'espace.

Le PADD qui structure le projet de PLU avait été adopté le 4 mai 2021.

4. Nature et caractéristiques du projet

Le règlement fait partie des pièces du dossier du PLU. Il se compose de 8 chapitres. Il définit les règles applicables en cohérence avec le PADD, à l'intérieur de chacune des zones.

Les zones urbaines, U, UH, UE, UX.

Les zones à urbaniser à court ou moyen terme, 1AUH3-oap3, 1AUX-oap4, 2AU.

Les zones agricoles, A.

Les zones naturelles, N.

Il présente les caractéristiques de chacune à savoir :

- Les occupations et utilisations du sol interdites,
- Les occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions.
- La mixité fonctionnelle et sociale
- Les espaces verts, les plantations.
- Les accès et voirie,
- La desserte par les réseaux,
- Les caractéristiques des terrains,
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété,
- L'emprise au sol, qui varie de 0.15 pour les secteur UH1, OAP2, UHI1 à 0.60 pour les secteurs UHc4 et OAP1.
- La hauteur maximum des constructions, qui varie de 9m (Rdc+1+c) pour les secteurs UH1, OAP2, UHI1, à 13 m (Rdc+2+C ou ATT) pour les secteurs UHc4, OAP1 et AUH et OAP3.
- L'aspect des façades, des toitures, les clôtures.
- Le stationnement des véhicules,
- Les espaces libres, les aires de jeux et loisirs
- La gestion de la pente.
- Les espaces perméables.
- Le stationnement des véhicules et vélos.
- Les performances énergétiques et environnementales,

Le 20 octobre 2022, Madame Sylvie MERMILLOD, Maire de CRUSEILLES a pris l'arrêté municipal n° ARR-2022/262 prescrivant l'enquête publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles L 153-19 et suivants et R153-8 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II / ORGANISATION ET DEROULEMENT

II. 1. Pièces présentées à la consultation

Le dossier qui a été mis à la disposition du public lors de la consultation, était constitué des documents suivants :

- Un registre d'enquête (coté et paraphé par mes soins)
- Un dossier d'enquête contenant :
 - o Rapport de Présentation. (Pièce 1-1)
 - o Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (Pièce 2)
 - o Le Règlement. (Pièces 3-1)
 - Règlement écrit. (Pièce 3.1)
 - Document graphique réglementaire. Plan de zonage. (1/5000) Pièce 3-2a).
 - Document graphique réglementaire. Chef-Lieu. (1/2500) Pièce 3-2a)
 - Document graphique réglementaire. Chef-Lieu. (1/2500) Pièce 3-2a)
 - Document graphique réglementaire. (Plan des périmètres). (1/5000) Pièce 3-2b)
 - o Annexes du PLU. (Pièces 4).
 - Document graphique annexe. (Pièce 4.1)
 - Servitudes d'Utilité Publique. (Pièce 4.2)
 - Annexes Sanitaires (Pièce 4-3).
 - Annexe Eaux usées + plan au 1/7500
 - Annexe Eaux pluviales + plan au 1/7500 zonage + plan travaux et recommandations au 1/7500 + plan réglementation au 1/7500.
 - Annexe eau potable + plan au 1/8000
 - Annexes Incendie.
 - Annexes déchets.
 - PPRN prévisibles. (Pièces 4.4)
 - Rapport de présentation
 - Carte informative au 1/25000
 - Carte des enjeux au 1/10000
 - Carte des aléas au 1/10000
 - Cartes réglementaires 1/2 et 2/2 au 1/5000
 - Règlement PPRN Prévisibles
 - Classement sonore des infrastructures terrestres. (Pièce 4.5).
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). (Pièce 5).
 - o Réponses des PPA. (Pièces 6).
 - Préfecture de la Haute-Savoie. DDT, Pôle Aménagement.
 - Avis de la CDPNAF du 4 octobre 2022.
 - Avis de la CCI Haute-Savoie.
 - Avis du GRAND ANNECY
 - Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Haute-Savoie.
 - Avis de Agricultures et Territoires Savoie Mont-Blanc.
 - Avis de L'ARS
 - Avis GRT gaz.

- Avis de l'INAO.
- Avis du SCOT du Bassin Annécien
- Avis du RTE
- Avis de La MRAe, Mission Régionale d'Autorité environnementale, du 4 novembre 2022.
- Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe de la commune de CRUSEILLES. (En annexe).
- Extraits du Registre des délibérations du Conseil Municipal des 6/10/2022, 26/07/2022, 6/04/2022, 4/05/2021,
- Lettre de désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de GRENOBLE,
- Avis d'enquête publique,
- Annonces Légales, parues dans le Dauphiné Libéré
 - Annonce du 31/10/2022.
 - 2^{ème} parution du 21/11/2022.
- Annonces Légales parues dans le Messenger
 - Annonce du 27/10/2022.
 - 2^{ème} parution le 17/11/2022.
- Panneaux d'affichage dans les hameaux, avec l'avis d'enquête.
- Feuille d'information de la commune sur la révision et distribuée dans toutes les boîtes aux lettres.
- Certificat du Maire constatant le dépôt du dossier d'enquête en sa mairie.
- Certificat d'affichage signé par Madame le Maire.
- Lettre de clôture du registre mis à disposition signé par Madame le Maire.

II. 2. Mesures de publicité

II. 2.1 Parution dans les journaux

❖ 1^{ère} parution

- **Le Dauphiné libéré** : lundi 31 octobre 2022
- **Le Messenger** : jeudi 27 octobre 2022

❖ 2^{ème} parution

- **Le Dauphiné libéré** : lundi 21 novembre 2022.
- **Le Messenger** : jeudi 17 novembre 2022.

Les originaux de chacun de ces documents font partie des pièces présentées à la consultation.

II. 2.2 Affichage réglementaire

A l'occasion de sa permanence en mairie, le commissaire enquêteur a pu vérifier que l'affichage avait été assuré correctement selon les prescriptions figurant dans l'arrêté municipal.

Il a ainsi constaté que l'avis légal était apposé NOTAMMENT sur la Mairie, et sur les différents panneaux d'affichages des hameaux de la commune.

Un certificat d'affichage a été dressé par Madame la maire de la commune et fait partie du dossier.

II. 2.3 Autres formes de publicité et de communication

Madame le Maire a organisé trois réunions publiques d'information pour présenter les enjeux du territoire, les orientations générales, le PADD et l'avant-projet. (Mars et octobre 2021, mai 2022).

Soucieuse de respecter la loi, d'informer et d'écouter les habitants de CRUSEILLE, un registre de concertation a été ouvert, et Madame le Maire a reçu personnellement tous ceux qui l'ont sollicitée.

L'enquête publique a été annoncée sur le site de la commune, dans chaque hameau, et sur le panneau d'affichage électronique de la Communauté de Commune du Pays de CRUSEILLES. Chaque bulletin municipal a tenu au courant les cruseillois de l'avancement et des péripéties du dossier. Chacun pouvait les retrouver sur le site de la mairie.



II. 3. Modalités de consultation du public

Cette enquête publique s'est déroulée pendant 34 jours consécutifs, du mercredi 16 novembre 2022 à 8H30 au vendredi 19 décembre 2022 à 12H00 en mairie de CRUSEILLES.

Pendant cette période, le public pouvait prendre connaissance du dossier et formuler ses observations aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux :

- Les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

A la demande de Madame Le Maire, le commissaire enquêteur s'est tenu cinq fois à la disposition du public en mairie :

- Le mercredi 16 novembre 2022 de 8h30 à 12h00,
- Le jeudi 24 novembre 2022 de 8H30 à 12H00,
- Le samedi 3 décembre 2022 de 8H30 à 12H50.
- Le vendredi 9 décembre 2022 de 14h00 à 18h30.
- Le lundi 19 décembre 2022 de 8h30 à 12h30.

Le public pouvait également prendre connaissance du dossier sur le site de la mairie, <https://www.cruseilles.fr/demarches-administratives/urbanisme/arret-du-projet-de-plu-au-26072022> et une adresse internet dédiée a été créée spécifiquement pour cette enquête revision-plu-cruseilles@registredemat.fr.

Le commissaire enquêteur a bénéficié d'un code spécial pour avoir accès à l'adresse : <https://www.registredemat.fr/revision-plu-cruseilles>.

II. 4. Déroulement de l'enquête et clôture des opérations :

Après réception de la décision en date du 21 septembre 2022, de désignation du commissaire enquêteur par Monsieur Jean Paul WYSS, Président du Tribunal Administratif de Grenoble, contact a été pris avec Madame Kristina D'AGOSTIN, gestionnaire du foncier juridique de la commune de CRUSEILLES. Le 10 octobre, Madame le Maire Sylvie MERMILLOD, m'a reçu en compagnie de Madame Elizabeth HERVE du service Urbanisme pour déterminer les modalités du déroulement de l'enquête publique et prendre connaissance du dossier.

Après étude, j'ai coté et paraphé les pièces qui ont été présentées au public car elles m'apparaissaient suffisamment explicites et compréhensibles par quiconque.

Lors des permanences, à l'occasion de moments sans visiteurs, mais également après les permanences, des entretiens ont eu lieu avec Madame le Maire, pour m'éclairer sur certaines demandes.

La visite sur les lieux

Pour me rendre compte des conséquences réelles du PLU, Madame le Maire Sylvie MERMILLOD m'a transporté le mercredi 26 octobre 2022 de 9H00 à 11H00, sur les lieux visés, et nous avons fait le tour de la commune.

Pour une meilleure connaissance de la commune, pour mieux appréhender les projets et avoir des compléments d'informations sur certaines demandes liées au PLU, je me suis rendu à plusieurs reprises dans les hameaux, et observé les dires des personnes reçues.

Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositions matérielles ont été tout à fait convenables. L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et calme, aucun incident à signaler.

Clôture de l'enquête.

L'enquête s'est terminée le lundi 19 décembre à 12h30. J'ai clos le registre d'enquête et j'ai pris possession :

- Du registre d'enquête publique,
- Des courriers adressés au Commissaire Enquêteur,
- Du dossier soumis à l'enquête.

---oooOooo---

III / ANALYSE DES OBSERVATIONS

III.1. Recensement des opérations

Au cours de cette enquête, j'ai reçu un total de 56 personnes, ou groupes de personnes.

Le registre contient 54 observations ou la trace du passage des personnes.

138 courriers ou dossiers ont été envoyés, déposés sur le registre dématérialisé ou remis en main propre au commissaire enquêteur.

2 sont arrivés par adresse mail spécifique mise en place par la Mairie.

Le site dématérialisé a reçu la visite de 172 personnes

III. 2. Analyse des observations

III.2.1. Avis des personnes publiques

Les PPA (Personnes Publiques Associées) ont été informées du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de CRUSEILLES, par courrier, du 10 août 2022. Ce courrier, invitait les PPA à manifester leurs commentaires et à donner leur avis sur le projet.

□□ **La Préfecture de Haute-Savoie** reprend l'argumentation de la CDPENAF ci-après et rajoute plusieurs observations.

→ **Partie d'aménagement et consommation foncière :**

→ **Analyse des dynamiques d'accueil.**

Le PLU en vigueur, bien que récent, a visiblement sous-estimé le potentiel de renouvellement urbain. La commune prend comme hypothèse de croissance de la population une augmentation de 1% par an, ce qui l'amènera à 7100 habitants en 2032. Soit 600 habitants de plus. Et donc un potentiel de 390 logements supplémentaires.

Le SCoT attribuait 18 ha pour 20 ans de consommation d'espaces pour les communes de CRUSEILLES et ALLONZIER la CAILLE. Il semble que CRUSEILLES ait déjà consommé ces espaces, en 6/8 années. Au sein du document actuel opposable, ce sont près de 15,5 ha de surfaces naturelles agricoles ou forestières (NAF), qui sont vulnérables (en U et AU). Le document arrêté réduit ces surfaces à 9.9 ha dont 4,5 ha sont en extension.

→ **Extension d'urbanisation.**

L'enveloppe urbaine a été resserrée au plus près du bâti en réduisant les enveloppes de certains hameaux, et des OAP « les Fourches » et du « Noiret ». 3 extensions demeurent et appellent quelques réflexions :

- Le premier, route des Ronzier. Il s'agit aujourd'hui d'un foncier agricole de 1,2 ha enregistré au RPG2021 destinée à une future zone d'activités. (1Aux et OAP4). Les justifications sont limitées, et les besoins nouveaux doivent être détaillés et argumentés.

L'urbanisation de ce tènement est susceptible de présenter un impact paysager fort et consommera des terres agricoles actuellement exploitées. Cette localisation doit être plus justifiée vis-à-vis d'autres implantations alternatives en particulier en densification en zones existantes.

- Les équipements publics de la commune présentent l'intérêt d'être regroupés sur un périmètre restreint du centre-ville. Aussi, le choix de réaliser un équipement public à vocation culturelle, à priori une école de musique, interpelle.

De plus, une telle surface (1,1 ha) qui plus en est en extension, paraît disproportionnée au regard du besoin. Il est demandé de reclasser ce tènement en A, et de rechercher une solution alternative pour cette école de musique, en densification du bâti existant.

Enfin la zone 2AU (1.2 ha) au sud de la commune, prévue pour accueillir 50 logements, au regard du SCoT actuel, son urbanisation ne pourra s'envisager qu'à très long terme, compte tenu des contraintes qui s'imposent à la commune en matière d'assainissement et d'eau potable.

→ **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.**

Le projet de PLU arrêté comporte 5 OAP. 3 sont destinées à l'habitat, et visent à produire 165 logements dont 75 en résidence seniors. Sous l'angle de la consommation foncière, ces OAP n'appellent pas d'observations particulières.

Outre ces 3 OAP, le rapport de présentation évalue le potentiel de logements lié au renouvellement urbain, à la densification et au comblement des dents creuses à 225 logements supplémentaires.

Les dispositions du règlement écrit définissent les règles de hauteur maximale, et de coefficient d'emprise au sol et d'espaces verts qui sont beaucoup plus contraignants.

→ **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale.**

Ce PLU comporte une OAP transversale « patrimoniale ». Elle est de qualité. En revanche, la légende et l'échelle des cartographies associées méritent d'être améliorées pour s'assurer de leur lisibilité indispensable à la bonne mise en œuvre de cette OAP transversale.

→ **Habitat et mixité sociale :**

La communauté de communes du Pays de CRUSEILLES (CCPC) à laquelle appartient CRUSEILLES, était couverte par un programme local d'habitat (PLH) pour la période 2014-2022. Un nouveau document est en cours d'élaboration et sera arrêté en 2023.

→ **Logements sociaux.**

La commune de CRUSEILLE n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Le taux de logements locatifs sociaux est de 11%. Le SCoT vise 25 % de surface de plancher, et le PLH fixait comme objectif 29 % pour la commune.

Le PLU intègre un critère de mixité sociale en zone UH et 1AUH (OAP 3). Il est recommandé de prévoir le conventionnement total de la résidence seniors, afin de garantir des loyers modérés, et ainsi la rendre accessibles à un nombre de personnes âgées plus important.

Les notions de logement socialement aidé et logement abordable peuvent porter à confusion. Une mise en cohérence est nécessaire. Pour l'OAP 3, il serait préférable de viser la construction de logements sociaux plutôt que des « logements abordables ».

→ **Gens du voyage.**

La commune faisant partie de la CCPC, 4 ménages sont à sédentariser sur la durée du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Cela nécessite la production de 8 terrains familiaux locatifs. (TFL).

Si leur création n'a pas été réalisée au 1 janvier 2020, le projet est engagé dans la zone UE du PLU, Il conviendra d'autoriser dans cet « aire d'accueil des gens du voyage » les terrains familiaux locatifs ou les habitats adaptés.

→ **Assainissement et ressources en eau potables :**

→ **Limites de la ressource en eau**

La commune de CRUSEILLES est dans un secteur présentant un déséquilibre quantitatif sur le sous bassin des Usses classé en zone de répartition des eaux (ZRE). Le SDAGE précise que des actions sont nécessaires pour résorber un déficit.

Le captage de la Douai (2500m³/jour) constitue de loin la principale source d'approvisionnement en eau potable (AEP) de la commune. L'inter connexion avec le GRAND ANNECY est prévue pour fin 2022. Elle servira de substitution de ressources, afin de déconnecter le captage de la Douai. La Douai ne devra pas servir de soutien d'été. Pour l'alimentation en AEP. Or l'annexe sanitaire du PLU arrêté indique que la ressource de la Douai sera mise en sommeil mais que la DUP ne sera pas abandonnée.

La sécheresse estivale de 2022 a montré que les ressources de plusieurs communes de la CCPC étaient très sensibles à l'été, et qu'il a fallu prélever de l'eau dans les réserves de CRUSEILLES pour alimenter d'autres communes.

→ **Tension sur la capacité des milieux**

La situation en matière d'assainissement est tout aussi difficile.

L'intercommunalité concernant l'assainissement collectif est conforme à la réglementation nationale et européenne.

Au rythme actuel d'urbanisation la station de traitement des eaux usées d'ALLONZIER la CAILLE sera bientôt non conforme et sans possibilité d'augmenter rapidement sa capacité. Et l'exportation vers le SILA n'est pas garantie sur le plan de la faisabilité.

Concernant l'assainissement non collectif (ANC) les annexes sanitaires indiquent que de nombreux hameaux disposent d'un sol peu ou pas perméables, et des cours d'eau de proximité déjà saturés. Comme le montrent les annexes sanitaires, à défaut d'analyses complémentaires ou de raccordement à l'assainissement collectif avec des capacités suffisantes, les hameaux ne pourront se développer, même s'ils sont en zone constructible.

→ **Besoin d'actualisation du bilan besoins / ressources conditionnant la capacité du territoire.**

La sécheresse qualifiée d'estivale est amenée à se reproduire. Aussi, il est indispensable de mettre à jour à l'échelle de CRUSEILLES et de l'intercommunalité le bilan prospection besoins / ressources pour l'eau potable et l'assainissement figurant en annexe du PLU, pour tenir compte :

- Des débits d'été et consommations constatés cet été,
- Des constructions déjà autorisées,
- Des perspectives de croissance,
- De la déconnexion prochaine du captage de la Douai et de la connexion AEP avec le GRAND ANNECY dont le débit est cadré par une convention,
- Et également des autres actions que le territoire à l'échelle de l'intercommunalité pourrait s'engager à mettre en œuvre :
 - Amélioration du rendement des réseaux actuellement correct (74%) mais perfectible.
 - Mesure pour réduire la consommation d'eau actuellement de 174l/j/h, plus que la norme usuelle (150l/j/h) et que l'objectif est de 100l/j/h.

L'actualisation de ce bilan besoins / ressources est à réaliser pour déterminer le nombre maximum de d'accueil de population nouvelle et donc de constructions nouvelles.

L'objectif est de prendre toutes les dispositions possibles en amont avant de se trouver devant des difficultés inextricables. Ainsi en matière d'eau potable et d'assainissement, la question de la capacité limite d'accueil se pose de manière très concrète sur le territoire.

→ **Observations de forme.**

Le dossier soumis à examen ne comportait pas la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux usées.

Pour les zones A et N il y aurait lieu de reprendre l'article 8 du règlement écrit avec les précisions suivantes :

« Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public d'AEP, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif. Pour rappel, l'utilisation d'une eau prélevée dans un milieu naturel en vue d'une consommation humaine doit être autorisée par arrêté préfectoral. (Article L.1321 du code de la santé) ».

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

→ **Evaluation environnementale.**

La révision de ce PLU est soumise à une évaluation environnementale obligatoire.

→ **Les espaces environnementaux et forestiers**

Outre le plan de zonage, le PLU comporte aussi un plan référencé 3-2b sur lequel sont identifiés : les secteurs d'intérêt écologique et paysager, les zones humides, les corridors écologiques, les trames végétales et les bâtis d'intérêt patrimonial et architectural.

→ **Les zones humides**

Les zones humides sont identifiées sur le plan référencé 3-2b. Elles semblent correspondre à celles connues à l'inventaire départemental. Il est recommandé de les faire figurer soit sur ce plan soit sur la cartographie de l'OAP transversale. Tout travaux d'aménagement à proximité devra faire l'objet d'un travail préalable pour qualifier et délimiter la zone humide.

→ **Espaces agricoles**

En 2021, 19 exploitations agricoles déclaraient des surfaces au RPG (Règlement Parcellaire Graphique) pour un total de 1023 ha soit 40.3% du territoire communal. L'activité agricole est très présente et majoritairement en élevage de bovins pour le lait avec 2000 têtes de bétail recensées.

Sur les 9,9 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers vulnérables du PLU, 6,6 ha sont déclarés au RPG. Ces 6,6 ha concernent 10 exploitations qui ont toutes leur siège à CRUSEILLES. Parmi elles, 2 sont impactées avec respectivement -3,02 ha et -2,08 soit aussi -3,1 et -3,6 de pertes de surfaces exploitées hors alpages. Cette analyse renforce la demande de reclassement en A, de la zone UE en extension au sud des Ebeaux et le requestionnement de l'OAP4.

→ **Règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N).**

Le rapport fait référence à un zonage Aa à vocation de gestion des sites d'alpages qui ne se retrouvent pas sur les plans du règlement graphique.

Les dispositions pour les zones agricoles et naturelles concernant les extensions et annexes des habitations existantes correspondent aux dispositions de la doctrine CDPNAF.

Le zonage Nm prévu pour le transfert de l'activité de stockages temporaires de matériaux de constructions et de travaux, se situe en zone rouge du PPR, donc inconstructible. Une autre localisation doit être recherchée pour ce site.

Autres sous zonages N. Le règlement graphique compte 4 secteurs faisant l'objet d'un zonage Ne en particulier autour du lac des Dronières. Le règlement écrit devra préciser que les installations et aménagements devront être légers. En outre, toute urbanisation en continuité nécessite d'être explicitement prévue au PLU, et devra être examinée en CDNPS (Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites).

Enfin une erreur est apparue dans le règlement graphique, une zone N près du Pont de la Caille est restée en blanc au lieu d'être en vert.

→ **Les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL).**

Le PLU en identifie 8.

4 sont déjà identifiés dans le PLU opposable. A l'entrée Sud de la ville et au Château des Avenières. Il s'agit d'extensions légères de bâtiments existants.

La commune de CRUSEILLES et plus largement l'intercommunalité dispose d'un site remarquable avec le lac de Dronières. Il s'agit de le protéger et de diversifier et élargir les offres à sa proximité, dans le respect des zones agricoles et naturelles. Ce STECAL est justifié.

Le STECAL 3 (1,54 ha), porte sur la totalité du sous-zonage Nc, qui correspond à un ancien camping actuellement utilisé comme parking. Sa surface paraît disproportionnée. Le STECAL autorise les constructions, mais l'évaluation en ressource en eau besoin/ressources devra être effectuée.

Les STECAL 4 et 5 n'appellent pas de remarques particulières, hormis celles traitées au titre de l'environnement et la biodiversité.

Le STECAL 8 au hameau de Deyrier, est prévu pour l'extension de l'équipement public existant afin de participer à la création d'un lieu de vie et de rencontre au hameau. L'emprise au sol de la totalité de la construction ne dépassera pas 200m² et sa hauteur 9m. Pas de commentaire particulier.

→ **Mobilités :**

→ **Bruits liés aux infrastructures de transport.**

Le rapport de présentation fait part d'un arrêté qui n'existe plus depuis 2011. En annexe figure bien les arrêtés en vigueur et une représentation graphique des secteurs affectés par le bruit.

L'OAP1 à vocation d'habitat, située en bordure d'une infrastructure de transport terrestre, le pétitionnaire devra veiller à mettre en place des dispositifs d'isolation acoustique appropriés, afin de protéger la population.

→ **Parachever la question du stationnement.**

Le rapport de présentation mériterait d'être complété par l'analyse sur les capacités de stationnement tel que prévu par le code. De plus, les 3 places prévus par le dossier par appartement mériteraient d'être modulés en fonction de la taille du logement.

Les dispositions prévues dans le règlement écrit pour les vélos (1m²) sont moins exigeantes que la réglementation, qui rentrera en vigueur en janvier 2023, 1,5m² par vélo, 1 emplacement jusqu'au T2 et 2 emplacements à partir du T3.

Une modification du règlement écrit est donc nécessaire.

→ **Les secteurs d'information sur les sols :**

→ Il y aura lieu de mettre à jour le rapport de présentation sur la base du site géorisque qui répertorie 21 sites susceptibles d'être pollués et non 16.

Le projet OAP 3 qui prévoit des logements collectifs, des hébergements en résidence senior, des équipements publics et collectif dont une maison de santé et une crèche intergénérationnelle, correspond à un site inventorié au sein de la base de données des sites pollués ou susceptibles de l'être BASOL.

Il est ainsi demandé à la commune de solliciter l'Agence Régionale de Santé en amont du dépôt de permis de construire ou d'aménagement recevant du public.

→ **Les servitudes d'utilité publique :**

→ **Réseau GRT GAZ**

Reprise du courrier de GRTE Gaz. (en annexe 3)

→ **Réseau RTE**

Reprise du courrier de RTE (en annexe 4)

→ **Périmètre de protection des captages**

En application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme, les périmètres de captage interdisant toute construction ou autorisant les constructions sous

réserves, doivent être tramés dans le règlement graphique avec rappel des prescriptions de la DUP.

Il est ainsi demandé de tramer spécifiquement toutes les parcelles situées dans le périmètre de protection immédiate et rapprochée des captages concernés.

→ **Le droit de préemption urbain :**

La commune devra délibérer sur l'institution ou la mise à jour du DPU le cas échéant. Cette formalité pourra avoir lieu en même temps que l'approbation du PLU.

→ **Version dématérialisée**

A l'approbation du PLU, la commune sera tenue, d'une part de remettre à l'Etat l'intégralité du PLU au format CNIG, et d'autre part, de le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU).

CONCLUSION :

Le projet de PLU de la commune de CRUSEILLES permet d'assurer une bien meilleure maîtrise de l'urbanisation, d'une part, au travers de règles plus contraignantes au sein du règlement écrit, et d'autre part en resserrant l'enveloppe constructible au plus près du bâti existant.

Ainsi le projet de PLU arrêté réduit les espaces agricoles et forestiers vulnérables à 9,9 ha, contre 15,5 ha dans le PLU en vigueur.

La sécheresse estivale exceptionnelle de cet été est venue mettre en exergue la fragilité du territoire concernant son alimentation en eau potable et en matière d'assainissement collectif, au point que la question de la capacité d'accueil limite du territoire se pose de manière très concrète.

Aussi la Préfecture donne un avis favorable au projet au vu de l'analyse qui précède assorti des réserves suivantes :

- Reclasser en A la zone UE sur le secteur les Grands Champs en extension de l'enveloppe urbaine (1,1ha),
- Justifier les besoins de classement en zone 1Aux OAP4 et la saturation des autres espaces dédiés aux activités sur la commune (1,2 ha),
- Si la zone 2AU est maintenue (1,1 ha), son ouverture à l'urbanisation ne devra avoir lieu qu'à long terme, au-delà de la temporalité du PLU,
- Rechercher une autre localisation pour le nouveau tènement zoné en Nm (parcelles OD4625 et OD4195 de 0,36 ha).
- Avant l'approbation du PLU engager la mise à jour à l'échelle de CRUSEILLES et de l'intercommunalité du bilan prospectif besoins / ressources pour l'eau potable et l'assainissement afin de tenir compte :
 - des débits d'étiage et consommations constatés cet été,
 - des constructions déjà autorisées,
 - des perspectives de croissance
 - de la déconnexion prochaine du captage de la Douai et de la connexion AEP avec le GRAND ANNECY dont le débit est cadré par une convention
 - et également des autres actions que le territoire à l'échelle de l'intercommunalité pourrait s'engager à mettre en œuvre :
 - amélioration du rendement des réseaux (actuellement de 74% ce qui est correct mais perfectible) ;
 - mesures pour réduire la consommation d'eau etc...

L'actualisation de ce bilan besoins / ressources est à réaliser.

L'objectif est de prendre toutes les dispositions, le plus en amont possible, pour éviter que la commune et le territoire se retrouvent face à des difficultés inextricables, et de déterminer un nombre maximal d'accueil de la population et de constructions.

En outre, pour parachever son document et en conforter la qualité, la Préfecture recommande à la commune de :

- abaisser les seuils de déclenchement des obligations de mixité sociale,
- envisager un conventionnement en logement social de la future résidence seniors prévue au sein de l'OAP3,
- limiter la surface de plancher autorisée au sein du STECAL n°3 au strict besoin,
- compléter le règlement écrit de la zone Nr en cohérence avec la doctrine CDPENAF sur les déchets inertes et celui de la zone Ne pour les secteurs hors STECAL afin de n'autoriser que les installations et aménagements d'intérêts publics légers,
- réajuster le périmètre du secteur inscrit au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en « intérêt paysager » à proximité de l'exploitation agricole au lieu-dit Les Croisenys pour lui permettre une extension limitée,
- d'améliorer la lisibilité de la cartographie de l'OAP transversale et d'y représenter en complément les zones humides avérées, les zones humides potentielles,
- prendre en compte les remarques formulées concernant les servitudes d'utilité publique.

Commentaires du Commissaire Enquêteur. Ces avis n'ont pas été pris en compte dans le rapport de présentation remis au commissaire enquêteur, sans doute faute de temps. Elles devront l'être.

□□ La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. (CDPENAF).

Ce projet de PLU permet d'assurer une bien meilleure maîtrise de l'urbanisation, contrairement au précédent, qui n'avait pas suffisamment anticipé la très forte croissance démographique.

➔ **Avis Favorable :** Sous réserve que le projet de PLU :

- ➔ Reclasse en zone A, la zone UE sur le secteur les Grands Champs en extension de l'enveloppe urbaine (1,1ha)
- ➔ Justifie les besoins de classement en zone 1Aux-OAP4 et la saturation des autres espaces dédiées aux activités sur la commune (1,2ha),
- ➔ Si la zone 2AU est maintenue (1,1ha), son ouverture à l'urbanisation ne devra avoir lieu qu'à long terme, au-delà de la temporalité du PLU,
- ➔ Recherche une autre localisation pour le nouveau tènement zoné en Nm (parcelles OD4625 et OD4195 de 0,36ha),
- ➔ Avant l'approbation du PLU engager la mise à jour à l'échelle de CRUSEILLES et de l'intercommunalité du bilan prospectif besoin/ressources pour l'eau potable et l'assainissement afin de tenir compte :
 - Des débits d'étiage et consommation constatés cet été,
 - Des constructions déjà autorisées,
 - Des perspectives de croissance,
 - De la déconnexion prochaine du captage de la Douai et de la connexion AEP avec le GRAND ANNECY dont le débit est cadré par une convention,
 - Et également des autres actions que le territoire à l'échelle de l'intercommunalité pourrait s'engager à mettre en œuvre :

- Amélioration du rendement des réseaux (actuellement de 74% ce qui est correct mais perfectible,
- Mesures pour réduire la consommation d'eau etc.

L'actualisation de ce bilan besoin/ressources est à réaliser et il pourrait aboutir à déterminer un nombre maximal d'accueil de population et donc de constructions nouvelles.

L'objectif est de prendre toutes les dispositions le plus en amont possible pour éviter que la commune et le territoire se retrouvent face à des difficultés inextricables. Et déterminer ainsi le nombre maximum de logements supplémentaires pouvant être autorisés.

En outre pour parachever son document et en conforter la qualité, la commission recommande de :

- Compléter le règlement écrit de la zone Nr en cohérence avec la doctrine CDPNAF sur les déchets inertes et celui de la zone Ne pour les secteurs hors STECAL afin de n'autoriser que les installations et aménagements d'intérêts publics légers,
- De réajuster le périmètre du secteur inscrit au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en « intérêt paysager » à proximité de l'exploitation agricole située au lieu-dit Les Croisenys.

Enfin, la commission invite la commune à être particulièrement vigilante sur les changements de destination des bâtis situés en zones agricoles ou naturelles. A défaut, la CDPNAF pourrait être amenée à formuler un avis défavorable au permis de construire.

□□ **La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Savoie**

➤ **Avis favorable (deux remarques).**

- ➔ Concernant l'OAP n°3 la volonté de maintenir les établissements ne pouvant s'installer en mixité avec l'habitat paraît contradictoire avec le souhait d'apporter sur ce même site une réponse spécifique en matière de logement (Objectif de la page 15).
- ➔ La volonté commerciale conférée à l'OAP n°5 -située en dehors de la « centralité commerciale » définie par le SCoT du Bassin Annécien pour CRUSEILLES peut aller à l'encontre de la stratégie de confortement du centre-ville.
Il est nécessaire qu'un nouveau site soit préalablement identifié et proposé à l'entreprise qui occupe actuellement ce tènement.

□□ **Grand ANNECY**

➔ **Pas d'observation particulière:**

- ➔ La commune de CRUSEILLES étant limitrophe de celle de GROISY, le Grand Annecy est concerné pour le PLU de GROISY, approuvé le 20 février 2020 et pour son PLUi Habitat.

□□ **La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Auvergne-Rhône-Alpes**

➔ **Emet un avis favorable à ce projet de révision du PLU de Cruseilles.**

- ➔ Nous soulignons la volonté du PADD de favoriser l'offre commerciale et artisanale sur la commune. Le PADD mentionne l'importance de rendre le cadre urbain agréable pour maintenir et développer les activités commerciales. Il évoque aussi la vigilance à avoir sur la maîtrise de l'offre commerciale dans et aux abords du centre historique permettant de ne pas la disperser.
Enfin le PADD de CRUSEILLES a la volonté de rendre qualitative les zones d'activités économiques, d'y opposer le foncier, et d'être sensible à l'implantation des artisans du BTP.

- Les OAP n°1 n°2 et 3 permettent de requalifier l'entrée de ville coté Annecy en renforçant l'offre commerciale en rez-de-chaussée et de permettre le renforcement et le développement d'activité artisanales de proximité
Concernant l'OAP n°5, quelle sera la typologie de l'offre commerciale incluse ?
Nous rappelons que l'implantation d'activités commerciales ou artisanales de détail doit se faire autant que possible et en priorité autant que possible en centralité urbaine, afin de limiter le fractionnement de cette offre commerciale et garantir un confort d'achat pour les usagers. (Route d'ANNECY notamment).

□ **Agricultures et Territoires. Donne un avis favorable, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.**

→ **PADD :**

Concernant le 1c de l'axe 3, nous tenons à signaler que la structuration des exploitations agricoles au moyen d'aménagements foncier permettrait de « maintenir la pérennité des activités agropastorales et forestières » et de « garantir le bon fonctionnement voire le développement des exploitations agricoles ».

Nous attendons que l'étude de l'opportunité de la mise en œuvre d'une déviation routière du centre-bourg inscrite au 3a de l'orientation 3.3 intègre un volet agricole détaillé sur ses effets directs et indirects

→ **Règlement graphique :**

➤ Localisation des bâtiments agricoles.

Les bâtiments agricoles doivent être identifiés sur les plans de zonage. C'est important.

➤ Changement de destination.

Les changements de destination ne doivent pas règlementairement compromettre l'exploitation agricole. De plus, toutes les demandes de changement de destination doivent faire l'objet d'un avis de la CDPENAF avant de pouvoir être autorisées. Aussi il faut réexaminer les bâtiments identifiés qui ne répondent pas aux dispositions ci-dessus.

➤ Secteur d'intérêt paysager.

Une exploitation agricole a délocalisé pour partie ses bâtiments au lieu-dit « les Croisenys ». L'inscription d'un secteur d'intérêt paysager autour du site bloquerait la construction d'un bâtiment de stockage de fourrage dont elle ne dispose pas encore. Il faudrait ajuster ce secteur pour tenir compte de ce projet.

→ **Règlement écrit :**

➤ Zone de remblais NR

Avant son remblaiement, la zone Nr aux Tattes était un espace agricole exploité. Nous demandons que ce site fasse l'objet d'une remise en état agricole. Et pas une remise en état naturel. Qu'un agronome suive le chantier afin que la remise en état agricole soit satisfaisante.

Par ailleurs, nous demandons la plus grande vigilance de la commune quant aux « pseudos aménagements agricoles » par le biais de déclaration préalable ou de permis d'aménager.

➤ Zone A – Article 1-1.2

L'article R123-7 du code de l'Urbanisme dispose que « les zones agricoles sont dites zone A ». Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Or le règlement de la zone A du PLU autorise également des constructions à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de ne pas pouvoir être implantées dans une autre zone. Il y a donc lieu de revoir cet alinéa 1.2 au regard de l'article R123-7 du code de l'Urbanisme.

➤ Travaux et aménagements

Le règlement paraît plus permissif concernant les travaux et aménagements dans les secteurs d'intérêt paysager, écologique, corridor écologique que dans la zone A... Cela ne semble pas cohérent au regard de la définition des secteurs d'intérêt paysager, écologique et des corridors écologiques.

☐☐ **ARS Auvergne-Rhône-Alpes**

L'ARS émet un avis favorable au dossier d'arrêt du PLU de la commune de CRUSEILLES, sous réserve :

- **Que celle-ci mette bien en adéquation les projections de développement de la population et des zones à urbaniser avec les capacités d'alimentation en eau potable d'un point de vue quantitatif et qualitatif malgré l'interconnexion avec le réseau d'alimentation en eau potable du GRAND ANNECY en cours, ce qui ne semble pas être le cas.**
- **Que la commune sollicite l'ARS lors du dépôt des permis de construire des différents ERP et en particulier celui de la crèche sur une parcelle identifiée « site et sol pollué ».**

➔ **Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :**

Le dossier ne comprend pas le plan des SUP.

➔ **Règlement graphique :**

- ➔ Il est demandé de tramer spécifiquement toutes les parcelles situées dans le périmètre de protection immédiate et rapprochée des captages concernés.
- ➔ Il est rappelé que le captage de la DOUAI dispose d'un périmètre de protection rapprochée. Les OAP1-2-3-4-5 ainsi que la zone 2AU sont situés dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la DOUAI (ZS2) déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 13 janvier 1994. Les prescriptions de la DUP devront être strictement respectées pour protéger la ressource en eau potable.

➔ **Annexes sanitaires:**

- ➔ Eaux Potables. Le dossier ne comprend pas de zonage de l'eau potable.

La ressource du forage des « Avenières » connaît des problèmes de turbidité pouvant présenter une gêne quant à l'aspect de l'eau distribuée et rendre le traitement en place inefficace (traitement aux lampes UV). Une solution de traitement complémentaire serait à envisager.

Et que l'interconnexion avec le réseau du GRAND ANNECY ne permet pas d'envisager un nouveau développement de la population.

- ➔ Eaux Usées. Le dossier ne comprend pas le plan de zonage de l'assainissement collectif et non collectif.

Le pétitionnaire doit veiller à ce que les zones situées en périmètre de protection des captages d'eau potable respectent scrupuleusement les prescriptions de la DUP.

- ➔ Eaux Pluviales. Le dossier ne comprend pas la carte d'aptitude des sols à infiltration des eaux pluviales.

➔ **Règlement écrit :**

Pour chacune des zones, les articles 8 relatifs à la desserte par les réseaux et notamment le réseau d'alimentation en eau potable renvoient systématiquement aux dispositions générales : « *l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales dans le respect des dispositions réglementaire* ».

Or celles-ci ne permettent pas d'établir les règles suivantes :

- ➔ Les zones U et AU sont des zones à vocation d'urbanisation plus ou moins denses. Le règlement doit stipuler l'obligation de raccordement au réseau public d'AEP.

- Pour les zones A et N il est proposé la rédaction suivante : « *Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif* ».

Pour rappel l'utilisation d'une eau prélevée dans le milieu naturel en vue de la consommation humaine non réservée à l'usage personnel d'une famille doit être autorisée par arrêté préfectoral.

Aussi, il est demandé de prendre en compte ces éléments et de compléter le règlement de zonage de ce PLU.

- Il convient de rajouter l'article 8 « desserte par les réseaux » (p72) concernant la zone 2AU.

- Orientation d'Aménagement.

Selon le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA), il est recommandé d'éviter l'implantation d'espèces végétales ayant un fort potentiel allergisant telles que le bouleau, charme, noisetiers, aulne et frêne. Or ce sont les espèces que vous listez et préconisez pour toutes nouvelles implantations.

→ **Nuisances diverses :**

- Bruit : Des mesures doivent être prises afin de pallier aux nuisances sonores vis-à-vis du voisinage. :

- L'espace collectif d'animation et de rencontre de l'OAP 3 jouxte des zones d'habitation UH1 et UH3.
- Le projet OAP4 à vocation artisanale de production est situé à proximité immédiate d'une zone d'habitation UH2.
- Le projet OAP5 à vocation commerciale est situé à proximité immédiate d'une zone d'habitation UH1.

L'OAP1 à vocation d'habitat est localisé dans un périmètre situé au voisinage d'infrastructure terrestre. Prévoir un dispositif d'isolation acoustique. (Cf. arrêté préfectoral du 19 août 2020).

Des mesures doivent être prises afin que les futurs riverains (OAP2, OAP3 et 2AU) ne subissent pas de nuisances sonores engendrées par la proximité des zones UX.

- Sites et sols pollués : Il convient de mettre à jour la liste des sites BASIAS.

Le projet OAP3 prévoit des logements collectifs, des hébergements en résidence seniors, des équipements publics et d'intérêt collectif (espace d'animation et de rencontre, une maison de santé ainsi qu'une crèche intergénérationnelle sur un site BASOL (« VAW INTERNATIONAL CAPSULES SAS »)). Bien que des travaux de réhabilitation ont été réalisés, la réalisation du projet en OAP3 nécessite des investigations supplémentaires pour s'assurer de la compatibilité du site avec les usages prévus de cet OAP.

- L'ARS joint à sa réponse la DUP du captage de la DOUAI signé du Préfet le 13 janvier 1994.

- Est jointe également la fiche infosols dite BASOL « VAW INTERNATIONAL CAPSULES SAS ».

☐ **GRTgaz**

A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel est prise en compte dans le PLU.

Le territoire de cette commune est impacté par un ouvrage de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz.

Quelques remarques à tenir compte.



Afin d'être conforme aux standards du CNIG, mettre à jour la dénomination des servitudes rattachées aux ouvrages de GRTgaz dans l'ensemble des documents du PLU.

La servitude SUP1 se nomme I1 ; (Elle inclut aussi la SUP2 et la SUP3). La « zone non aedificandi et non sylvandi » se nomme elle I3.

Ajouter l'ouvrage ALIMENTATION CRUSEILLES DP dont les caractéristiques se trouvent dans la fiche d'information sur les SUP.

→ **Règlement**

→ La présence des ouvrages GRTgaz est bien signalée dans chaque zone concernée. Néanmoins il convient de signaler :

- La réglementation anti endommagement en rappelant le site du guichet unique des réseaux pour les déclarations de travaux (DT) et la Déclaration d'intention de commencement des Travaux (DICT).

→ **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les OAP ne sont pas impactées par les SUP de maîtrise de l'urbanisation de nos ouvrages.

→ **Liste des Servitudes d'Utilité Publique.**

- Prendre en compte l'adresse du service responsable des servitudes et des travaux à LYON. Urbanisme-rm@grtgaz.com
- Des fiches (4) précisant les dispositions sont jointes au courrier de GRTgaz.

☐☐ **Institut National de l'Origine et de la Qualité.**

→ **Ne s'oppose pas à ce projet dans la mesure où celui-ci présente une incidence limitée sur les SIQO:**

- L'INAO rappelle que la commune est située dans les aires géographiques des AOP « Abondance » et « Reblochon de Savoie ».
- Elle appartient également aux aires de production des IGP agroalimentaires « Emmental français Est-Central », « Emmental de Savoie », « Gruyère », « Pommes et Poires de Savoie », « Raclettes de Savoie », « Tomme de Savoie », des IGP viticoles « Comtés rhodaniens », et « Vin des Allobroges » ainsi qu'à celle de l'IG spiritueux « Génépi des Alpes ».
- Sur la commune existent 15 sièges d'exploitation d'opérateurs habilités pour les AOP « Reblochon » et « Abondance ». Compte tenu de la croissance démographique très importante, les enjeux pour la préservation du foncier sous SIQO sont très importants.
- La commune semble avoir pris en compte ces enjeux. La consommation de foncier en extension de l'aire urbaine est réfléchie et contenue à 4,5 ha (contre 12,5 entre 2012 et 2022).
- Toutefois, l'INAO considère que le besoin en nouveaux logements est surévalué au regard du contexte de la commune. Il est prévu l'arrivée de 600 nouveaux habitants à échéance du PLU et le besoin en nouveaux logements est estimé à 390 soit 1,5 habitants/logement. Ce chiffre semble trop faible et ne correspond pas à la réalité comme le démontre la construction de 750 logements pour accueillir 1700 habitants depuis 2018, soit 2.38 habitants/logement.
- Aussi l'INAO considère que la consommation de 1,17 ha de prairies de fauche pour construire 50 logements sur la zone 2AU n'est pas justifiée et celle-ci doit donc être retirée du projet.

☐☐ **Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.**

- Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental présenté par la personne responsable, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du

public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

→ **Synthèse de l'avis :**

→ La commune de Cruseilles (Haute-Savoie) a arrêté son projet de révision n°4, par délibération du conseil municipal du 26 juillet 2022. Ce projet prévoit de porter la population communale à 7 100 habitants à l'horizon 2032 soit, selon la commune qui estime sa population 2022 à 6500 habitants, un accueil de 600 nouveaux habitants, soit selon la population Insee 2019 de 4502 habitants, un accueil de 2 600 habitants supplémentaires par rapport à 2019. Le projet de PLU prévoit la création de 390 logements et une consommation d'espace de l'ordre de 4,5 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les principaux enjeux identifiés par l'Autorité environnementale, pour le projet de révision n°4 du PLU de CRUSEILLES sont :

- la consommation d'espace ;
- la biodiversité et les milieux naturels terrestres et aquatiques ;
- la ressource en eau, en particulier sur les aspects quantitatifs ;
- le changement climatique d'un point de vue atténuation et adaptation.

La consommation d'espace projetée à l'horizon du PLU est modérée et semble s'inscrire dans la trajectoire d'une non artificialisation nette à l'horizon 2050. Pour autant, les choix retenus sont insuffisamment justifiés et les solutions alternatives envisagées ne sont pas présentées.

L'Autorité environnementale recommande de revoir les mesures prises pour éviter, réduire et compenser les incidences du projet sur le milieu naturel. Elle recommande également de donner une portée plus réglementaire aux actions proposées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) patrimoniale.

Le développement démographique envisagé va induire des besoins supplémentaires en eau potable à l'horizon du PLU. Alors que la ressource en eau est fragile, le projet doit conditionner tout nouvel aménagement à la disponibilité de la ressource en eau.

L'Autorité environnementale recommande enfin d'engager des actions en faveur d'une politique favorisant et encadrant le développement des énergies renouvelables, dans un double objectif d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, et de respect de l'ensemble des enjeux environnementaux.

→ L'Autorité environnementale recommande à la commune de préciser son projet démographique, en justifiant l'écart important existant entre la population Insee 2019 de 4502 habitants, et l'estimation de la population 2022 de 6500 habitants sur laquelle se fonde le projet de PLU.

→ Les informations sont bien organisées et l'ensemble des thématiques d'un rapport environnemental est évoqué. Pour autant, le document gagnerait à être complété par des synthèses récapitulant graphiquement ou sous forme de tableaux les différents choix opérés en particulier sur la thématique de la consommation d'espace pour laquelle certains chiffres varient d'une partie à l'autre ou sont peu clairs notamment concernant les ER, les STECAL et certains secteurs zonés « U ». Par ailleurs, certaines informations sont erronées dans le document comme la mention d'un PLU(i) intercommunal en page 223 et 224 par exemple.

Afin de faciliter son appropriation par le public, l'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation en produisant notamment une synthèse exposant les choix retenus en matière de consommation d'espaces dans le projet de PLU.

→ Le projet de PLU doit également s'inscrire dans les objectifs chiffrés du SCoT qui préconise notamment une densité moyenne de 40 logements par hectare et attribue une enveloppe de 900 logements neufs d'ici 2036 aux communes de CRUSEILLES et ALLONZIER la CAILLE pour une consommation d'espace

totale de 18 hectares. Ces éléments chiffrés ne sont pas mentionnés dans le document.

L'Autorité environnementale recommande de compléter les justifications de l'articulation du projet de PLU avec certaines orientations du Scot, notamment celle relative à la limitation de la consommation d'espace à vocation d'habitat.

→ La consommation d'espace.

Le calcul de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier induite par le projet de PLU doit être précisé et mériterait d'être plus clairement affiché. En effet, il est indiqué que le projet entraînera la consommation de 4,5 ha. Pour autant certains secteurs au sein de la zone urbaine « U » ainsi que les STECAL et ER ne semblent pas comptabilisés alors même qu'ils sont générateurs d'artificialisation des sols. C'est notamment le cas des zones UE (OAP n°5) et du STECAL n°3.

L'enveloppe urbaine constitue une réalité physique et correspond à l'état actuel de la tache urbaine. Les anciennes zones à urbaniser ou urbanisées mais non encore construites, et qui sont délimitées dans le cadre de la révision du PLU ne peuvent servir de référence pour justifier d'une absence de consommation d'espace en extension.

→ La biodiversité et les milieux naturels

L'OAP 5, les STECAL 3, 4 et 5 ainsi que les ER n°26, 28 et 36 se situent au sein d'un corridor écologique surfacique identifié au SRADDET et leur aménagement induira une perte d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La zone UE « sous les Ebeaux » entraîne également une consommation d'espace supplémentaire. Enfin, l'ER n°29 pour l'aménagement d'un équipement public d'intérêt collectif se situe en parti sur un réservoir de biodiversité. Le dossier indiquant que seuls 5 m² sur les 1 016 m² de cet ER seraient concernés, des précisions doivent être apportées sur les incidences potentielles de ce projet. Les mesures d'évitement proposées de manière générale doivent être complétées.

Par ailleurs, les relevés floristiques ont permis d'identifier plusieurs stations de Solidage8 sur le secteur du STECAL n°3 qui a pour objet « le réaménagement et le confortement du site du camping, dans le secteur des Dronières, pour lequel plusieurs constructions touristiques sont autorisées ». Le projet doit être décrit plus précisément en particulier sa capacité d'accueil, le nombre d'habitations légères de loisirs (HLL) prévu, les aménagements qui seront nécessaires et la hausse de la fréquentation attendue en lien avec les deux autres STECAL n°4 et 5 à vocation touristique situés à proximité immédiate. Enfin, un habitat humide a été identifié au sud de la zone 2AU lors des inventaires de terrain. Il s'agit d'un boisement humide (ripisylve) inféodé au ruisseau. Cet habitat humide doit être complètement évité sans renvoyer à une évolution future du document d'urbanisme.

→ Ressource en eau :

La commune de Cruseilles rencontre des difficultés quantitatives d'alimentation en eau potable. Des indications chiffrées sur l'augmentation du besoin en eau potable lié aux nouveaux aménagements doivent dans ce cadre être apportées dès le stade de la révision du PLU.

Par ailleurs, le captage de la Douai dispose d'un périmètre de protection rapprochée qui comporte plusieurs zones sensibles situées dans le centre urbanisé de Cruseilles. La déclaration d'utilité publique (DUP) du captage impose des prescriptions qui peuvent restreindre le droit à construire sur ces parcelles.

→ Risques :

Le rapport de présentation dénombre 16 sites Basias alors que le site géorisque en répertorie 21. Cette liste doit être mise à jour. Par ailleurs, l'OAP n°3 prévoit des logements collectifs, des hébergements en résidence seniors, des équipements publics et d'intérêt collectif ainsi qu'une crèche

intergénérationnelle sur un site Basol. Il s'agit d'une ancienne usine d'imprimerie en cessation d'activité depuis le 27 janvier 2006, et des solvants chlorés ont été détectés dans les sols. Des investigations complémentaires doivent être menées dès ce stade.

→ Mobilité :

L'augmentation des déplacements résultant de l'objectif de population de 7100 habitants à l'horizon du PLU n'a pas été quantifiée dans le document. Pour autant, les incidences induites sur le cadre de vie (nuisance, qualité de l'air et dimensionnement des infrastructures existantes) doivent être étudiées compte tenu, en l'état, du recours très important à la voiture individuelle (86,2 % des déplacements domicile-travail).

→ Nuisances sonore :

L'OAP n°1 à vocation d'habitat est située au voisinage d'infrastructures de transport terrestre, l'OAP n°3 prévoit des espaces collectifs d'animation et de rencontre pouvant occasionner des nuisances sonores, l'OAP n°4 a pour objet la création d'activités artisanales de production à proximité d'habitations et enfin l'OAP n°5 est à vocation d'activité commerciale et se situe en limite avec des habitations. Le dossier doit être complété avec l'analyse des incidences de la création de chacune de ces OAP et proposer les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation nécessaires.

→ Santé :

Une liste d'essences végétales est recommandée au sein des secteurs d'OAP. Une attention particulière doit être portée aux choix retenus afin d'éviter l'implantation d'espèces végétales ayant un fort potentiel allergisant telles que le bouleau, le charme, le noisetier, l'aune ou le frêne

→ Changement climatique

Le dossier omet de mentionner cette composante du coût carbone du projet de PLU et ne propose pas de mesures pour éviter, réduire ou compenser cette incidence sur l'environnement¹¹

→ L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement et de développer les mesures ERC qui y sont associées, vis-à-vis notamment de la consommation d'espace, de la ressource en eau et des déplacements.

L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix retenus notamment au regard de leurs incidences sur l'environnement.

L'Autorité environnementale recommande de revoir de manière détaillée le dispositif de suivi pour en faire un véritable outil de pilotage du PLU.

→ **Prise en compte de l'environnement par le plan :**

L'Autorité environnementale recommande :

→ • de préciser comment les choix retenus dans la révision du PLU s'inscrivent dans la trajectoire d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050 défini par la loi climat et résilience du 22 août 2021 ;

→ • prend acte du travail réalisé dans l'OAP patrimoniale mais recommande de donner aux actions proposées une portée plus prescriptive en les traduisant dans les OAP sectorielles et dans le règlement écrit ;

→ • de conditionner toute extension de l'urbanisation à la disponibilité au préalable, de la ressource en eau et de la capacité de traitement des eaux usées ;

→ • et d'engager des actions en faveur d'une politique favorisant et encadrant le développement des énergies renouvelables, dans un double objectif d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, et de respect de l'ensemble des enjeux environnementaux.

Commentaires du Commissaire Enquêteur. La commune de CRUSEILLES a rédigé un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE Auvergne –Rhône Alpes, le 4 novembre 2022. Ce mémoire se trouve en Annexe du présent rapport.

□□ **Comité du Syndicat Mixte du SCoT du Bassin Annécien.**

→ **Avis favorable à l'unanimité des 29 votants.**

→ **Remarques générales :**

- Le projet cherche à mieux maîtriser l'urbanisation et la croissance de la population.
- La consommation foncière prévue est conforme aux objectifs du SCoT. Tant en matière de nouveaux logements qu'en matière d'activité économique.
- Le projet de PLU priorise l'urbanisation du centre-bourg et le renouvellement urbain via des OAP.
- Les objectifs du SCoT en matière de densité de logements sont également bien respectés et sont à saluer.
- De même la volonté de construire de nouveaux équipements au vu de la très forte croissance démographique est louable.

→ **En revanche :**

- Le projet aurait pu donner plus de détails sur la part de surface de plancher occupée par les logements sociaux, plutôt que de se contenter de donner la part de logements sociaux prévus. Des précisions seraient appréciables.
- Malgré un ralentissement de la croissance démographique prévu, la commune aura atteint 7100 habitants en 2032, grâce à la construction de 1300 logements entre 2014 et 2032. Or le DOO du SCoT n'allouait à CRUSEILLES que 642 logements. A l'horizon du PLU, CRUSEILLES aura consommé 202% du potentiel de nouveaux logements alloués par le SCoT. La démarche de réduire la croissance démographique est vertueuse, mais insuffisamment ambitieuse.
- **Les autres prescriptions du SCoT sont en revanche bien respectées** tant en matière de trame écologique et paysagère et de protection des espaces agricoles, qu'en matière de développement économique et commercial et n'appellent pas d'observations particulières du SCoT.

□□ **La Communauté de Communes du Pays de CRUSEILLES.**

- **Aucun avis ne nous est parvenu.** La CCPC a été associée tout au long de l'élaboration du PLU.

□□ **Rte.**

→ **Remarques générales :**

- Sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ci-dessous :
 - Liaisons aériennes 40 000 et 225 000 Volts
 - Ligne aérienne 400kV n°1 CORNIER-GENISSIAT-POSTE
 - Ligne aérienne 400kV n°1 CORNIER-MONTAGNY-Les LANCHES
 - Ligne aérienne 225kV n°1 CORNIER-CRUSEILLES-GENISSIAT-POSTE
 - Ligne aérienne 225kV n°2 CORNIER-GENISSIAT-POSTE
 - Poste de transformation 225 000 Volts

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau, de participer au développement économique et à l'aménagement du territoire ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, Rte attire l'attention sur les observations ci-dessous :
- Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)
 - ✓ Le plan des servitudes

En application des articles L.151-43 et L.152-7 du code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous n'avons pas eu accès au plan des servitudes normalement annexés au dossier du PLU. Nous ne pouvons donc émettre un avis sur la conformité de cette pièce du document d'urbanisme qui doit reprendre fidèlement les tracés des ouvrages portés au Géoportail de l'Urbanisme, eux-mêmes conformes au listing ci-dessus.

✓ La liste des servitudes

Il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4 ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire. (cf. notre courrier).

➔ **Le Règlement.**

Les ouvrages ci-dessus listés traversent les zones A, N, Ne, Nr et UH1 du territoire.

✓ Dispositions générales

Nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

✓ Dispositions particulières

▪ Pour les lignes électriques HTB Il faut préciser :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, dans l'ensemble de la zone...

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

▪ Pour les postes de transformation

Il conviendra de préciser que les « règles relatives à la hauteur et aux types de clôtures, la surface minimale des terrains à construire, l'aspect extérieur des constructions, l'emprise au sol des constructions, la performance énergétique et environnementale des constructions, aux conditions de desserte des terrains par la voie publique, aux conditions de desserte par les réseaux publics, aux implantations par rapport aux

voies publiques, aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux aires de stationnement, aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

III.2.2. Observations du public et commentaires du commissaire enquêteur

Observations déposées dans le registre.

De nombreuses personnes sont venues, m'ont fait part de leurs questionnements, de leurs inquiétudes mais aussi de leurs satisfactions et souvent sont revenues pour me laisser un courrier. Elles sont en général notées dans le registre.

R01- Messieurs BATTIN Jean et Thierry. (Parcelle 2324 à la Mollière).

Demandent que la parcelle ci-dessus deviennent constructible dès que possible. Toutes les commodités sont présentes et accessibles.

R05. Mesdames VACHERAND-GRANER et GARNIER Yvette.

Demandent que leurs parcelles 401 et 402 au Coudrets deviennent constructibles pour donner aux enfants.

R07- Madame Jessica BERCHIATTI.

Parcelle 2990 à Ronzier. Cette parcelle était au dernier PLU, à urbaniser. Elle est déclassée en zone A. Souhaiterait qu'elle redevienne constructible, tous les aménagements ayant été prévus par le passé.

R12- Monsieur MONTAND Philippe. Nu propriétaire des parcelles 163 et 116 à l'Abergement. La parcelle 116 était constructible dans le PLU de 2007. Dans le PLU de 2017 elle est devenue non constructible, alors que la zone de constructibilité s'est agrandie. Demande un retour à sa constructibilité, tous les réseaux sont présents.

R14- Monsieur BROUILLAUD Pierre. Parcelle 173 les Coudrets et 75 les Parchets. Souhaite que ces parcelles deviennent constructibles, notamment la 173 proche d'habitations, afin de les céder aux enfants.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable. Ces parcelles ne jouxtant pas une urbanisation se trouvent en dehors de l'enveloppe urbaine. La commune a choisi pour ce PLU de les mettre en zone agricole, respectant en cela le Scot d'Annecy qui ne permet pas de développer plus d'un ou deux sites.

R02- Madame DUCRUET Christine.

Propriétaire de la parcelle n° C 616 située chez le Neveu.

Parcelle agricole, avec un bâtiment ayant été une habitation dans le passé. Peut-on un jour espérer pouvoir retaper ce bâtiment pour en faire une maison. Eau –électricité branchés ; Possibilité d'assainissement, terrain très grand.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Pour l'instant ce n'est pas envisageable. Néanmoins, peut-être devriez-vous faire une demande de changement de destination du bâtiment auprès de la mairie. Mais l'accord de la CDPNAF sera nécessaire

R03-Mesdames Thérèse MICHEL et Martine LEJAY

Veulent prendre connaissance des prochaines constructions sur l'OAP3.

Réponse du Commissaire Enquêteur. RAS.

R04- Monsieur SALLE Geoffrey.

(Parcelle C2975.). Demande le prolongement de la zone UH1 sur la moitié de notre parcelle. Le surplus restera en zone A.

Les maires successifs nous ont dit que celle-ci passerait constructible quand l'intersection à la sortie de la route des Fourches sur la route du Suet serait agrandie. Ce qui a été fait et permis la construction de deux immeubles.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Je comprends cette demande, au vu du décroché avec la parcelle voisine 0179. Mais ce serait ouvrir à d'autres la constructibilité de leurs parcelles, ce qui est contraire à la philosophie des PLU. Avis défavorable

R06- Monsieur Philippe COUTY.

(Parcelle n°3018 à Chosal) a laissé un courrier.

R08- Indivision DUCRUET. 4 personnes m'ont expliqué et remis un courrier.

R10- Mesdames Cécile ABRY et Marie-Christine SUATON. Explications du courrier envoyé.

R15- Mesdames Catherine HAAS, Christine BON, Monsieur Patrick BON explications du courrier remis.

R16- Messieurs ROUILLE. Demandent un changement de statut pour la parcelle 2954, avec la remise d'un dossier.

R17- Madame DEANTONI. Explique et remet un dossier.

R18- Madame Marie-Jeanne SOUDAN/RICHARD. Après explications me remet un dossier.

R19-Madame Suzanne FRAISSE. Me remet un dossier et des explications.

R20- Monsieur Nicolas VOIRON. Reviendra avec un dossier.

R21- Madame, Monsieur CAPUOZZO PRESSET; Après discussion me remettent un dossier. Parcelle 3189.

R22- Madame Marie Françoise LOCATELLI. Demandent un changement de statut pour la parcelle 3316 les Fourches, avec la remise d'un dossier. Promesses non tenues du Maire concernant le changement de zone.

R23- Madame Béatrice BRUN. Pourquoi avoir déclassé une partie de notre parcelle 2070 au Noiret. Promesse électorale non tenue. Remise d'un courrier.

R24- Madame Laurence IDRISSE-JOIE. Parcelle 2998 Les Lirons. Courrier joint.

R25- Monsieur Alain BOUCHET. Parcelles 3452,3457, 3445 et 3455 à Grands Champs. Après des explications me remet un dossier.

R09- Messieurs BAILLARD Christian et Daniel. Parcelles 1732 à Fésigny et 2731 à Grands Champs. Voudraient que ces parcelles passent en UH1.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable. Non situées dans l'enveloppe urbaine.

R11- Monsieur DELORME Jean Paul. Souhaitait des explications.

R13

Monsieur GIANNICO Anthony. S'oppose au projet de l'espace dédié aux locaux techniques municipaux et au site d'accueil des gens du voyage, dont on ne parle pas dans cette modification n°4.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable. Les locaux techniques municipaux et site d'accueil de gens du voyage peuvent s'installer dans cette zone. Il n'y a pas lieu de parler dans ce projet du site d'accueil qui a été entériné dans le PLU précédent.

R26- BERNOLLIN Loïc. Parcelle 3367 et 3371 route du Suet. Voudrait une extension de leur construction, mais sont bloqués par la limite des 4m avec la copropriété voisine. La maison est mitoyenne par le sous-sol avec le voisin. Un plan de bornage et de division est joint à la demande.

Réponse du Commissaire Enquêteur.

Avis défavorable. Le règlement ne peut pas permettre une extension de ce côté de la maison.

R30- PARCHET Martine et PARCHET Pierre. Parcelles D1493, 1497, 1500, 1501 1820, 1835 et 2034. OAP1 le Noiret.

S'étonnent que les parcelles 1835 et 2034, enclavées dans une zone urbanisée soient classées agricoles.

Tiennent à signaler l'inégalité dans le traitement du zonage de cette partie du Noiret.

A l'Est de la parcelle 1493 les terrains sont desservis par une voie d'accès de 6,50 m de large et la viabilité est réalisée sur le terrain Parchet.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Je ne partage pas ce classement en A. Il s'agit réellement d'une dent creuse. Ces parcelles peuvent être classées en UH1. Avis favorable.

R31- Marie Louise FOURNIER. Est contre l'ER17 qui lui prend sa parcelle pour un parking à l'arrière du Château de Fésigny.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis favorable à cette demande pour la suppression de cet Emplacement Réservé.

R32- Madame DECARROUX Jeanine. Voudrait construire sur sa parcelle 767.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable, cette parcelle est loin d'une enveloppe urbaine.

R34- Monsieur Laurent NICOLLIN.

CRUSEILLES est devenue une ville dortoir. Les routes sont encombrées et les campagnes sont des décharges. La station d'épuration est presque saturée, la belle rivière des Usses est devenue un ruisseau et nous subissons des restrictions d'eau potable.

Il est grand temps de stopper l'urbanisation. Laisser en réserve les 350 potentiels nouveaux habitants et favoriser les jeunes du pays. Le lac d'Annecy n'est pas viable. Compte sur une solution de bon sens et une prise de conscience pour ne pas tuer une des plus belles rivières de Haute-Savoie, les Usses.

Réponse du Commissaire Enquêteur. A réfléchir.

R41- JACQUET Marcel Yves. Parcelles 1243, 1244, 1245, 1240 et 1239 à FECHY.

R42- HUBERT Olivier. GAEC les Châtaigniers. Parcelles 1761. 1762, 643, 2560, 2561, 1765, 646, et 647. demande que ces parcelles restent agricoles en vue d'un agrandissement futur de leur site.

En revanche veut sortir du secteur d'intérêt paysager.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis favorable pour que ces parcelles restent agricoles. Le secteur paysager peut-être revu sans que cela remette en cause le PLU.

R43- Monsieur Yves JACQUET. Son fils Romain souhaiterait faire un appartement dans l'ancienne ferme n° D1241 qui ne sert plus à l'activité.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Cette parcelle est agricole, très proche mais en dehors de l'enveloppe du hameau de Féchy. L'assainissement est non collectif. Pour le changement de destination de la ferme, une demande peut être faite. La CDPNAF devra donner son avis.

R52- Monsieur Serge BESSON-MAGDELAINE. Demande à ce que les parcelles 221 et 222 à l'Abergement soient entièrement constructibles comme elles l'étaient sur le PLU en place.

R54- Monsieur Serge BESSON-MAGDELAINE Veut construire une piscine sur un terrain agricole.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable en ce qui concerne le retour à la constructibilité des parcelles 221 et 222.

Il n'est pas interdit de créer une piscine sur un terrain agricole comme celui-là. Il suffit de respecter le règlement écrit concernant l'usage des sols de la zone A.

Observations faites pendant les permanences.

56 personnes sont venues pendant les permanences. Certaines n'ont rien déposé, voulant seulement se renseigner. D'autres sont venues et revenues. Les références **R...** non mentionnées ci-dessus ont en général laissé un courrier après explications. Ces courriers se trouvent plus loin, référencés en **L...** ou **D...**

III.2.3. Courriers reçus et commentaires du commissaire enquêteur

Observations reçues par courrier.

L01-Mesdames Cécile ABRY et Marie Christine SUATON.

Lettre recommandée envoyée avant le début de l'enquête.

Parcelles B3053 sur le domaine des Bornands et B1010, B1011 sur le domaine des Follats.

Veulent que ces parcelles deviennent constructibles.

Réponse du commissaire enquêteur.

Les parcelles aux Follats sont agricoles et dans un hameau excentré du bourg-centre. Il n'est pas envisageable dans ce PLU d'étendre les zones constructibles dans les hameaux.

Il en est de même pour la parcelle 3053 sur le domaine des Bornands.

Avis défavorables.

L02- Philippe et Maryse COUTTY.

Propriétaires de la parcelle 3018 située sur le hameau de Chosal, d'une superficie de 3284m², nous sollicitons une modification de la parcelle sur laquelle notre maison est construite. Lors d'une précédente révision, 1028m² de notre terrain est passé en zone agricole.

Demandons à ce que cette partie redevienne constructible. Les aménagements publics sont déjà à proximité et l'assainissement individuel n'aura pas d'impact sur l'assainissement collectif.

Réponse du commissaire enquêteur. Avis défavorable. Ces parcelles sont loin du centre-bourg.

L03-Monsieur Benjamin VILLARD. Cf. D02.

L04- Consorts famille DUCRUET, Mesdames SCHEIDEGGER Denise et VILLAR Monique, nées DUCRUET, et Messieurs DUCRUET Michel et DUCRUET Alain. (Parcelle 1942). Demande à Madame le Maire d'acheter les 266m² d'emplacement réservé sur leur parcelle au prix de 500€ le m² et non 160€.

Demande l'autorisation de pouvoir vendre à un promoteur pour faire une extension de la maison ou construire un petit immeuble.

Ne comprend pas la destination de cet emplacement réservé n°9, pense qu'il doit s'agir d'un parking qu'elle refuse, et demande à ce que cet emplacement soit situé sur la parcelle 2887.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Une demande auprès des domaines pour fixer la valeur des 266m² peut être faite pour trouver un accord.

La parcelle restante en UH1 est soumise au règlement du zonage correspondant.

L'emplacement ER9 n'est pas prévu pour un parking, mais pour une voie de desserte si l'OAP3 se réalise.

L05- Mme Catherine HAAS. (Parcelles 2627, 2746 et 2747 au hameau des Goths. Ces parcelles sont situées en bordure de route. Les raccordements sont à proximité. Aucune ferme exploitée à proximité, que des logements d'habitation. Souhaite que ces parcelles soient constructibles.

Réponse du Commissaire Enquêteur : Avis défavorable. Ces terrains ne font pas partie de l'enveloppe urbaine du centre-bourg.

L06- Messieurs Pierre Corentin et Paul Antoine ROUILLE. Parcelle B2954 « sur l'Etang ». Cette parcelle est codifiée en N dans le PLU actuel, et le reste dans le projet futur.

Souhaite qu'elle devienne UH1 compte tenu de sa proximité du centre-bourg comme les parcelles voisines.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Cette parcelle est déjà en N depuis 2016.

Compte tenu de la pente, du relief de cette parcelle, qui se trouve sous une zone de risque de chutes de pierres isolées, il n'est pas à ce jour envisageable de rendre cette parcelle constructible.

Avis défavorable.

L07- Christine et Michel DEANTONI. (Parcelle 2786 situées à Les Grands Champs). Cette parcelle a toujours été constructible en totalité. Aujourd'hui le projet de PLU nous

en supprime la moitié pour la donner à l'agriculture. Nous avons le projet de diviser notre patrimoine, pour permettre à nos enfants de se loger.

Nous ne comprenons pas cet emplacement réservé n°10. Pour aller où ?

Demandent à ce que notre parcelle redevienne intégralement constructible.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Les nouvelles directives de l'Etat sont de diminuer les zones constructibles pour les donner à l'agriculture. Parfois le résultat est surprenant.

La physionomie de votre parcelle ainsi que ses voisines, comme l'ER 10, laissent à penser que lors d'une prochaine modification, toutes ces parcelles pourront être constructibles.

Avis défavorable aujourd'hui.

L08- Madame Marie Jeanne SOUDAN/RICHARD. (Parcelle 2788, « le Grand Champs »). Comment imaginer que ce terrain ait été classé en zone agricole ?

Ce terrain se situe dans une zone urbanisée, tous les réseaux sont présents.

Comment déclasser un terrain se trouvant à deux pas des écoles et du centre-ville ?

Demande son reclassement en UH1.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Comme il est dit, il faut densifier, contenir l'étalement urbain. C'est ce qui est fait dans ce projet.

Une prochaine modification pourrait répondre à votre demande. Aujourd'hui je donne un avis défavorable au classement en UH1.

L09- Madame Suzanne FRAISSE. Parcelle 75 à l'Abergement.

Une demande de certificat d'urbanisme a été demandée le 16 mars 2022 pour un projet de construction individuel avec un retour favorable le 11 avril 2022. Depuis des travaux ont été fait pour borner le terrain, et un permis de construire va être déposé.

Un projet financier qui impute ma retraite et aujourd'hui je demande à ce que ce terrain reste en UH, comme lorsque j'ai fait ma demande.

L13- Madame Laurence IDRISI-JOIE. Parcelle 2998 hameau Les Lirons.

Ne comprennent pas que la parcelle passe en A, alors qu'un certificat d'urbanisme a été accordé. Se demandent pourquoi les parcelles 3009 et 3010 restent constructibles.

L15-Monsieur Alain BOUCHET. Parcelles 3452, 3457, 3445 et 3455 au lieu-dit Les Grands Champs.

Demande le classement en UH1 des parcelles, pour construire, un certificat d'urbanisme a été délivré le 8 septembre 2022.

Réponse du Commissaire Enquêteur. La demande de certificat d'urbanisme ayant été acceptée, la construction pourrait se faire. Attention aux délais. Un certificat d'urbanisme n'est pas transmissible. Mais les parcelles seront en zone A dans ce PLU

L10- Madame PRESSET et Monsieur CAPUOZZO. Sarl ALP'PCP.

Parcelle 3189. Sollicite la possibilité de reconsidérer la constructibilité de la parcelle située dans l'enveloppe urbaine.

Réponse du Commissaire Enquêteur.

Cette parcelle est située en zone N. Avis défavorable.

L11-Nathalie et Nicolas VOIRON. Parcelle 848 216 au lieu-dit chez Vaudey (?).

Demande que le document du PPRn soit corrigé. L'écoulement de la traversée de route est positionné sur sa maison. Or il passe plus à l'Ouest de sa parcelle. Cette erreur déprécie la valeur de cette habitation.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis favorable. Les services de l'Etat reconnaissent cette erreur et le corrigeront quand le PPRn sera en révision. Ils s'engagent à intervenir auprès d'un éventuel acquéreur pour confirmer l'erreur graphique, et à la corriger dès que Monsieur le Préfet demandera une révision du PPRn concerné.

L12-Thérèse GAUD, Cécile HUMBERT, Laurent PHILIPPE. Parcelle 2142 au lieu-dit L'Uche au centre-bourg.

S'étonnent que dans le projet de PLU, leur parcelle est classée en UH2, c'est à dire à vocation dominante d'habitat de faible à moyenne densité, alors qu'elle se trouve à moins de 200m du centre-bourg.

Ce qui contreviendrait à l'orientation 2.1 du PADD. Et donc ne répond pas aux exigences de densification du centre-bourg.

Ce qui contreviendrait à l'orientation 2.2 du PADD. Proximité du centre-bourg, et équipement de tous les réseaux et infrastructures permettant d'accueillir une construction de nature sensiblement plus importante, ce que décrit le PADD.

Ce qui contreviendrait à l'orientation 3.3 du PADD. Son but est de rechercher une cohérence entre les secteurs de développement futurs de l'urbanisation et une desserte performante par les transports en commun. Or cette parcelle est à moins de 200m du centre-bourg et moins d'une minute des arrêts de cars desservant GENEVE et ANNECY.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable. Il n'est pas utile de surcharger le centre-bourg de constructions importantes. La classification me paraît juste en UH2.

L14- Béatrice BRUN et Olivier MOULIN. Parcelle C2070 au hameau du Noiret.

Lorsque la parcelle a été achetée en 2002 elle était entièrement constructible (1710m²). Le projet de PLU nous ampute de 500m² pour les donner à l'agriculture.

Cette propriété est entourée d'une haie et de grands arbres et ne sera jamais rendu à l'agriculture. Demande son retour en UH1.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Le retour des 500m² à l'agriculture permet de limiter les zones constructibles conformément à la Loi. Avis défavorable.

L16-Monsieur GIANNICO ainsi que 37 signataires du lieu-dit L'Uche.

S'opposent au projet d'aménagement d'une aire de sédentarisation des gens du voyage. Aux motifs d'une baisse entraînée du prix de l'immobilier, de la diminution de la sécurité, de la tranquillité publique et d'une possibilité d'atteinte à la salubrité.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Il ne s'agit pas d'un camp de passage, mais d'une aire de sédentarisation. Ces aires de sédentarisation sont destinées à des familles (4) qui en général veulent s'intégrer. Avis défavorable.

L17- Madame Marie Françoise LOCATELLI, tutrice de Monsieur Georges THOMAS. Parcelle 3316 dans le secteur des Fourches.

Ne comprend pas le déclassement OAP2 de sa parcelle, pour être mise en agricole. D'importants travaux de viabilité du quartier ont été fait, aux frais des contribuables, seule la résidence pour handicapés a été réalisée, et toutes les autres parcelles deviennent agricoles, ce qu'elles n'auraient jamais été.

Fait remarquer que les achats de maison ou de terrains fait par la commune à Monsieur Georges THOMAS, l'ont été à des prix réduits bien en deçà du prix du marché, et dont certains ont été revendus avec gros profits par la commune. S'interroge sur la zone 2AU pour de l'habitat, alors que la MRAe et le Préfet soulignent les contraintes d'assainissement dues à ces parcelles en terre humides à éviter complètement.

Enfin, comme d'autres habitants de CRUSEILLES, s'étonne que dans sa campagne électorale, Madame le Maire, s'engage « en aucun cas de revoir la classification des parcelles mais seulement de mieux encadrer ce qui pourra être construit sur ces terrains » dans le futur PLU.

Demande impérativement le reclassement en constructible de la parcelle 3316.

Réponse du Commissaire Enquêteur. La municipalité actuelle n'est pas responsable du prix en dehors du marché des achats de terrains ou de maisons auprès de Monsieur THOMAS.

L'OAP précédente sur ces parcelles n'ayant pu être réalisée du fait de refus de vente de certains propriétaires, il est concevable que la mairie s'oriente autrement. Avis défavorable.

L18-Monsieur André LEROUX. Parcelle 1938 au lieu-dit Les Clus.

Demande le classement en constructible pour ¼ de la parcelle.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable. Cette parcelle n'est pas aujourd'hui dans une dent creuse. Mais dans une zone largement agricole.

L19-Monsieur AILLOUD Jean Pierre. Parcelle 2770 au Biollay-Nord

Demande le classement en UH1 d'une partie de la parcelle représentant environ 870m². Cette parcelle est viabilisée concernant l'assainissement et l'eau potable ;

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable. Cette parcelle est loin du centre-bourg, et il n'est pas envisagé aujourd'hui de rendre plus constructibles les hameaux. De plus elle est située partiellement dans une zone à risques naturels forts.

L20-Monsieur Noel GAUD. Parcelle 44 devenue 262-263 et 261-264 rue du Mont Blanc.

Cette parcelle située à l'Abergement a fait l'objet d'une séparation parcellaire en 4. (Non mise à jour du cadastre). Aujourd'hui ces parcelles sont devenues agricoles, y compris la parcelle avec la maison construite, sans exploitant. Tous les aménagements et branchements sont présents. Demande le classement en UH pour que ses enfants puissent construire.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable. Cette parcelle est de l'autre côté de la route, en dehors de l'enveloppe du hameau.

L21-Association Les Riverains des Prés Longs (Président Louis GOYET).

Le quartier est embouteillé par une circulation importante particulièrement aux heures d'entrée et sortie des écoles. Il s'est beaucoup construit et la rue des Prés Longs est une voie pentue avec une faible visibilité pour en sortir. Les parcelles classées en UE avec en emplacement réservé n°25 sont des prairies utilisées par un GAEC pour ses vaches. Le Préfet de Haute-Savoie et la MRAe émettent un avis mitigé sur la classification de ces parcelles. Mettre une école de Musique moyennement utilisée à cet endroit, interpelle.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Partage l'avis de la Préfecture et de la MRAe, Cette zone doit retourner à l'agriculture. Avis favorable.

L22-Monsieur Thierry JOIE et Madame Laurence IDRISSE-JOIE Parcelle 2999 au lieu-dit Les Lirons.

Demande le reclassement en UH de cette parcelle. Ont toujours servi l'intérêt de la collectivité, autorisé la commune à passer les canalisations des eaux usées en bordure, accordé une servitude de passage aux voisins, payé des taxes liées à la constructibilité et aujourd'hui le projet de PLU la classe en A. Alors que les parcelles 3009 et 3010 restent constructibles.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable. Cette parcelle n'est pas dans l'enveloppe du hameau.

L23-Maitre Lionel FALCONNET pour la SCI JUSSY. Parcelles 7, 8 et 1431 au lieu-dit Vers L'Epine.

Conteste la création d'un emplacement réservé n°32 destiné à l'extension d'un espace et équipement public, sur une surface de 3324 m². Cet emplacement coûtera trop cher à la collectivité (680 000€), est en contradiction avec le PADD et ne précise pas sa destination comme l'indique l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme

Réponse du Commissaire Enquêteur. L'emplacement réservé ER32 est destiné à l'extension des espaces et équipements publics, et non pas un simple aménagement d'une voie de desserte comme il est suggéré dans le courrier joint. Rejet de la contestation.

L24-Franceline ALBUFERA. Parcelle B3190 au lieu-dit Sur l'Etang. Cette parcelle a été partagée et renommée en 3218 et 3219, modification non enregistrée apparemment. Depuis 2016 cette parcelle est N, alors que précédemment elle était constructible. Le commissaire enquêteur de l'époque avait signalé cette anomalie. Demande à ce que ces parcelles deviennent constructibles.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Cette parcelle se trouve sur un terrain pentu, qui ne fait pas partie de l'enveloppe urbaine et qui est surplombée par une zone d'aléa de chutes de rocher. Avis défavorable.

L25-Jon ETCHARRY. Réflexions concernant la voirie (7-2). S'agissant de la circulation des piétons, il y aurait lieu soit :

- De limiter l'aménagement obligatoire des voies nouvelles publiques ouvertes au public
- Soit que la règle d'aménagement s'impose aux divisions de terrain créant plus de ??? unités d'habitation.

Réponse du Commissaire Enquêteur. RAS

L26-Jon ETCHARRY. Parcelles B 0759 et 1792.

Aujourd'hui classé en Uxb, Souhaiterait qu'elles soient classées en zone UH (ou UHb) pour une cohérence architecturale avec le carrefour, et pouvoir réaliser de nouveaux logements. Ces parcelles sont difficilement aménageables en zone artisanale. Le classement en zone UH3 ou UHc4 permettra de finir l'aménagement urbain global du carrefour et de la sortie du chef-lieu.

Réponse du Commissaire Enquêteur. La demande se justifie et je donne un avis favorable.

L27-Monsieur Roger BRASIER. Parcelles 4064, 4065, 4062, 4521, 4628, 4063 et 3986 lieu-dit Les Quarts.

Ayant une ébauche de constructions pour un bâtiment qui ne semble pas compatible avec le règlement du PLU actuel, souhaiterait une majoration des droits à construire supplémentaire pour réaliser ce projet de 450m².

Réponse du Commissaire Enquêteur. Je ne comprends pas le classement en N de ces parcelles, goudronnées et bétonnées et avec une activité commerciale.

Néanmoins, il ne s'agit pas de construire d'autres bâtiments sur ces parcelles. Seule une petite extension pourra être admise.

L28-SCI ALOUKAYA. Marie MUFFAT-JOLY / Thomas MORICEAU. Parcelles 3221, 3222, 3224, 3225 au lieu-dit Biollay-Nord.

Souhaite le déclassement du bâtiment annexe en zone agricole sur la parcelle 3221.

Réponse du Commissaire Enquêteur. S'il s'agit d'un changement de destination du bâtiment annexe, vous pouvez en faire la demande. S'il s'agit de changer la zone A en UH11, avis défavorable.

L29-Katharina KOST et Bertrand REBELLO. Parcelles 0158, 0160, 2699 et 2704 au lieu-dit Le Liron.

Ces parcelles ne comportent aucun aménagement paysager particulier. Elles se situent dans un secteur urbain. Les terrains agricoles semblent être disposés de façon arbitraire dans ce secteur. La surface classée sur cette parcelle est disproportionnée. Les futurs projets sont compromis. Perte de valeur de la propriété. La carte utilisée n'est pas à jour (constructions, modification de la route). Passe-droit...Refusent le classement en zone A.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable. En ce qui concerne le passe-droit, il semblerait qu'un certificat d'urbanisme ai été demandé, ce qui était possible pour tout le monde, avant ce projet de PLU.

L30-Monsieur Éric DROUAN. La ville de CRUSEILLES s'est énormément développée ces 5 dernières années. Routes, parking, écoles, activités sportives, médecins... sont saturés. Qu'en est-il de la ressource en eau ?

Canicules et sécheresses vont s'installer en France. L'artificialisation des sols empêche l'infiltration des eaux. Qui sera prioritaire en restriction d'eau sachant que la population du Bassin Annécien croît énormément ?

La pollution sonore et atmosphérique dépassait déjà les normes en 2008. Qu'en est-il aujourd'hui surtout dans la population vivant aux abords de la Grand rue ?

L'OAP1, située à proximité de la RD1201, donc polluée, intégrera t'elle des panneaux solaires, une construction bois, Intégrera-t'elle des feux clignotants, un rond-point ou autre système à étudier ?

L'OAP2. Même question concernant l'installation des énergies renouvelables et traitement des eaux. 20 voitures de plus qui emprunteront la route de l'Usine, qui s'ajouteront aux 160 du Zéphyr, plus l'OAP3...

L'OAP3. Garantie des utilisations d'énergie renouvelable, panneaux solaires ...Déversement de circulation. Pollution des sols !!!

Il est impossible de continuer à aller de l'avant, sans considérer les ressources serait irresponsable. La Mairie doit dire stop à tous les projets immobiliers, gérer la circulation routière et sécuriser la ressource en eau.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Ces réflexions sont de bons sens, et la mairie est consciente de ces problèmes. C'est d'ailleurs l'objet de ce PLU qui tend à limiter les zones constructibles.

L31-Sébastien GAILLARD. Attire l'attention sur plusieurs points :

- La qualité de vie et la croissance démographique. Face à cela, la capacité de la station d'épuration, les réseaux, l'eau potable, devra t on quémander l'eau potable auprès du Grand ANNECY ?
- La sécurité des riverains de l'OAP3. Des immeubles ont remplacé des villas, des groupements d'immeubles sont en phase de finition, le trafic est devenu dangereux, les trottoirs sont minuscules et encombrés...
- Les risques écologiques liés à l'OAP3. Le site et les sols sont probablement pollués par l'usine. Des investigations doivent réalisés. Comment bâtir une crèche et une résidence seniors sur des sols pollués ? Des fissures sont apparues sur certains immeubles plus bas suite aux travaux des immeubles en constructions.
- Quelles garanties quant à la réalisation de l'OAP3 ? Qui peut prédire aujourd'hui que la résidence senior pourra se faire ? Ne serait-elle pas remplacée par d'autres immeubles.
- Préjudice pour les riverains liés à l'OAP3. Comment être sûr que la municipalité respectera l'exigence de l'ARS concernant les nuisances sonores ? Et que dire du règlement permissif concernant la hauteur des immeubles « légèrement supérieur à 13m ».
- Saturation des axes routiers liées à l'OAP3. Voulons-nous générer plus de bouchons ? Comment ne pas penser aux enfants se rendant à pied à l'école aux heures de pointe ? Et l'accès aux commerces ?

Comment envisager de placer une résidence senior en haut d'une côte à 10% ?

Pourquoi ne pas utiliser le site de l'usine pour un vrai projet social avec des services à la personne, des espaces verts, des locaux pour les artisans, et arrêter la bétonisation comme promis ?

Réponse du Commissaire Enquêteur. Toutes ces remarques doivent être prises en considération. Mais installer des artisans dans cette zone, serait contraire à l'effet recherché, accentuerait la circulation et les dangers pour les piétons, et ce n'est pas souhaitable au milieu d'une zone très urbanisée.

Concernant ces terrains, la mairie n'a pas le droit de ne pas les utiliser pour le bien de tous, compte tenu de leur emplacement. Elle le fera dans le respect des normes écologiques et du règlement mis en place.

Une sortie vers la route du Suet atténue les 10% de pente pour les seniors...

L32-Bruno LUISET. Parcelle 2703 entièrement couverte par l'OAP2.

Justifie que l'accès depuis la voie privée Sud soit abandonné.

Réduction à 5m de la plateforme de voirie, incluant le cheminement piéton et optimisation des cheminements piétons du secteur, sans remettre en cause la sécurité des usagers. Limite au maximum l'imperméabilisation des sols.

Propose que la pente des toitures soit abaissée à 30% pour donner plus de liberté à l'aménagement des combles.

Conservation des niveaux existants en limite de propriété, en particulier en limite de domaine public que la largeur soit fixée à 1m.

Pour les places de stationnement, tenir compte de la typologie des logements, mais aussi de la mobilité douce qui prend de plus en plus d'essor.

Tout ceci étant dit, demande à pouvoir disposer d'une partie du terrain hérité, pour pouvoir construire son habitation qualitative.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Les avis sur l'OAP seront à exprimer au promoteur de cet OAP. Concernant la construction de sa maison sur ce terrain, cela se négocie avec l'acquéreur de la parcelle. Mais si le propriétaire ne veut pas vendre l'opération aura du mal à se faire.

L33-Karin RUBIN (et Laurence RUBIN). Parcelle 0270 au lieu-dit L'Abergement. Demande la constructibilité de cette parcelle. Originaire du hameau n'a jamais pu obtenir un certificat d'urbanisme alors que des maisons se sont construites tout autour. Les réseaux sont prêts à être branchés, et les demandes de certificat d'urbanisme n'ont cessé depuis 1992.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis malheureusement défavorable. Cette parcelle ne fait pas partie de l'enveloppe du hameau.

L34-Claudine et Jean Pierre LAVOREL. Parcelles 229 et 2212.

S'étonnent que leurs parcelles soient classées en A dans le nouveau PLU. Est-ce une erreur de la Mairie ?

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable. Cette parcelle n'est pas aujourd'hui dans une dent creuse. Je ne pense pas que ce soit une erreur de la Mairie.

L35-Mademoiselle Marie-Louise FOURNIER. Parcelle 3736 à côté du Presbytère.

S'oppose à ce que son jardin devienne un parking sans doute goudronné. Il fait l'objet d'un emplacement réservé n°17.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis favorable. L'emplacement réservé n°17 ne devrait pas exister dans ce périmètre de protection de la Maison Fésigny.

L36 HUMBERT Francis, HUMBERT Sophie, HUMBERT Didier. Parcelles 2515 et 2516.

Demandent à ce que l'on ne touche pas au PLU en vigueur actuellement. Ne comprennent pas pourquoi leurs terrains passeraient en non constructible.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Parcelles loin de toute enveloppe urbaine. Avis défavorable.

L37-Pierre PARCHET. Parcelles D 1493, 1497, 1500, 1501, 1820, 1835, 2034 au Noiret.

L55- CDMF Avocats pour Monsieur Pierre PARCHET.

Dans le PLU actuel ce terrain fait partie de l'OAP1 du Noiret. Ce terrain a toujours été classé constructible, alors que les terrains voisins étaient agricoles. Mais propriété d'un adjoint ils ont pu se faire classer constructible et j'ai dû concéder une partie de mes parcelles pour réaliser les réseaux et une servitude de passage de 3m.

Comprend qu'il faille ralentir la croissance démographique, mais des permis de construire ont été accordés dans le quartier, et le premier adjoint a même obtenu un CU !

Entourées de toutes parts par un tissu résidentiel, l'exploitation agricole en est quasiment impossible.

Cette dent creuse n'a pas lieu d'exister.

Réponse du Commissaire Enquêteur. C'est effectivement une dent creuse surprenante. Avis favorable

L38-Association Syndicale Libre Lotissement « Les Villas André ». Parcelle 3390 à propos de l'OAP2.

S'oppose à une cession de la voie privée dans le but de réaliser un bouclage des futurs résidents de l'OAP2. Pour des raisons de sécurité et de tranquillité, de nuisances sonores, olfactives, visuelles et de pollution.

Préconise également la création du cheminement piétons pour rejoindre l'emplacement réservé n°35 soit réalisé à partir du bout de la voie de desserte unique de l'OAP2

Réponse du Commissaire Enquêteur. Va dans le même sens que le courrier L32. Avis favorable.

L39-CDMF AVOCATS pour Monsieur et Madame LOCATELLI et Georges THOMAS. Parcelle C 3316.

S'insurge contre l'abandon de l'OAP2 des Fourches et le classement en A de leur parcelle.

La collectivité a construit un ESAT pour les travailleurs en situation de handicap de la Ferme de Chosal, et l'opération s'est arrêtée là. Des investissements publics ont été réalisés, réseaux d'eaux pluviales, d'eau potable, d'eaux usées, aménagement de la voirie, et tout cela pour rien ?

En application des dispositions de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme et de ses jurisprudences, en application des dispositions de l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme et de ses jurisprudences, cette suppression ne répond à aucune logique. Elle s'inscrit en contradiction avec les autres composantes du projet urbain tel que défini dans l'OAP2 en cours.

S'étonne du projet de la zone 2AU pour qui les services de l'Etat et la MRAe émettent des réserves. C'est une incohérence manifeste.

(Pièces jointes : OAP2, Convention tripartite d'échanges de parcelles, CU du 26 aout 2022, extrait de la revue « vivre à Cruseilles » printemps 2022, revue municipale et interco, compte rendu conseil municipal du 3 juin 2019).

Réponse du Commissaire Enquêteur. L'OAP 2 n'a pu se réaliser du fait de la non volonté d'un propriétaire de vendre sa parcelle. Le classement en zone A de ces parcelles n'est pas un non-sens puisqu'elles ne sont pas dans l'enveloppe urbaine et contribuerait au contraire à l'agrandir. Un certificat d'urbanisme a été accordé par la commune le 30 juin dernier, pour un ensemble immobilier de 22 logements. Les aménagements réalisés ne seront pas gaspillés. Avis défavorable.

L40-CDMF AVOCATS pour Messieurs Stéphane THOMASSON, Éric DROUAN, et Madame Jacqueline RAMBOSSON. Parcelles B 3249, 3254, 3250, 3257, 3253, 3251, 3248, 3255, 2995 et 2997. Ces terrains sont adjacents les uns aux autres et constituent un tènement en continuité fonctionnelle d'une zone résidentielle existante. Aujourd'hui ces parcelles sont classées en zone urbaine UH ; Le projet de PLU les classerait en A, ce qui est refusé. En application des dispositions de l'article R.151-22 du code de l'Urbanisme et de l'article R.151-8 du même code et de leurs jurisprudences, estiment que ces parcelles ont l'unique vocation que de demeurer constructibles.

Toute exploitation agricole des parcelles voisines ne peut exister, l'accès ne pouvant se faire que par la propriété bâtie de Monsieur et Madame DROUANT.

Des travaux de desserte et de mise en œuvre des dimensionnements de réseaux ont été effectués suite à une demande de la Mairie.

Cette volteface ne peut être comprise et acceptée.

Des certificats d'urbanisme ont été déposés par les 3 propriétaires et acceptés réalisables pour des maisons individuelles par la Mairie.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Comme il est signalé, « il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisation de définir des zones urbaines constructibles et des zones dans lesquelles les constructions peuvent être limitées ou interdites ». Des certificats d'urbanisme ont été déposés, et sous respect des contraintes, il est possible de construire. Avis défavorable au classement en UH1.

L41- BESIDE Avocats pour Monsieur REVILLARD et la SAS Jean REVILLARD.

Parcelles B2776, 386, 387 et 3026, D4652.

Quels sont les éléments de fait ou de droit qui justifient une diminution de 10 points du coefficient d'emprise au sol, en zone UH1? (Parcelle B2776).

Pourquoi le PLU ne prévoit-il pas la possibilité d'installer dans certaines zones (N) des équipements d'intérêts collectifs notamment en termes d'unités de production d'énergie photovoltaïque ?

Pourquoi ne peut-on installer dans les zones à risques des activités de stockage de matériaux ou d'unités de production d'énergie photovoltaïque ?

Demande un avis défavorable en ce qui concerne les parcelles 2776, 386, 387, 4652, 3026.

Conclure au maintien sur la parcelle 2776 d'un CES à 25%

Procéder à la réévaluation du risque qualifié de haut risque naturel en ce qui concerne la parcelle 4652

Conclure à l'insertion d'une mention relative aux équipements collectifs en zone naturelle, en appliquant ainsi les dispositions de l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme,

Admettre l'implantation d'activité de stockage de matériaux ou d'installation d'unités de production d'énergie photovoltaïque.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Il appartient à la commune de définir les règles du PLU à mettre en place. Elle décide donc du CES librement.

La parcelle B3026 constitue l'OAP5 et en cela son aménagement devra tenir compte de l'OAP patrimoniale. De plus, se situant à l'entrée de CRUSEILLES une forte exposition visuelle devra être travaillée. Je maintiens le projet de PLU sur cette parcelle.

Le zonage UH n'existe plus.

Je confirme le nouveau zonage prévu dans le PLU des parcelles 2776, 386, 387, 3026.

La parcelle 4652 se trouve-elle en zone rouge du PPRn

Concernant les zones à risque. La préfecture est seule maître de leur définition et le PPRn n'est pas modifiable à ce jour. Les parcelles 386 et 387 seront classées en N.

Pour ce qui est des unités photovoltaïques, cela mérite réflexion.

L42-Madame Sylvie RAHON BISCHLER. Quelques réflexions sur le PLU de CRUSEILLES révision n°4.

Surprise de découvrir l'OAP3 trois jours avant la dernière réunion publique, bien que faisant partie du conseil municipal. « Faire coller le PADD au PLU n'est pas recevable si le but est de favoriser une grosse opération fourre-tout et lucrative pour un petit nombre ».

Les véritables enjeux posés au PADD (couloirs écologiques, percées vertes, biotopes...) ne sont pas véritablement concrétisés. La situation générale de l'environnement s'est modifiée et la pression du dérèglement climatique pouvait nécessiter une vraie réflexion et concertation sur ces changements, et elle n'a jamais eu lieu.

Pourquoi ne pas attendre la révision ou la création programmée du SCoT ou d'un PLUi qui pourraient remettre en question le choix de ce PLU ?

Le fameux bouchon de CRUSEILLES aux heures de pointe est revenu. Rien dans ce projet ne répond au minima aux problèmes fondamentaux sur la mobilité.

Reproche à ce projet un manque d'innovations, d'inventions, de précisions et de courage politique, en ce qui concerne la densification du bourg, la distribution d'eau, l'évolution des bâtiments publics, l'usage des unités foncières des hameaux...

Regrette le manque de concertation et de discernement pour faire disparaître d'un coup de crayon des propriétaires pour la sauvegarde de la zone agricole.

Critique la justification non prouvée de l'utilité d'un programme immobilier par rapport à son véritable usage et l'enjeu de vie publique et social qu'il représente vraiment.

(Maison de santé bis, résidence senior et crèche intergénérationnelle...)

Réponse du Commissaire Enquêteur. Il est vrai que cette révision évacue le problème des bouchons. Mais cela doit se faire à une autre échelle, en concertation avec le département et le SCoT. Il n'est pas juste de dire qu'il n'y a pas eu d'information. 3 réunions publiques, 2 ateliers avec la population, plus le conseil municipal dont vous faites partie, sans oublier les lettres d'informations distribuées aux habitants.

L43-Louis JACQUEMOUD.

Erreur manifeste de tracé de la zone humide du secteur de Fésigny référencée ZH74ASTERS0991. Un ancien plan de 1998 a été utilisé au lieu de celui de 2013.

Le PLU voté tient compte de la dernière délimitation de 2013 et revoit à la baisse la zone humide et surtout intervient auprès de la CCPC pour faire capter tous ces rejets d'eaux pluviales provenant des constructions et voiries limitrophes, mais aussi en amont.

En 2019, une canalisation a été construite et financée par la CCPC parallèlement à celle des eaux usées, qui récupère également les eaux pluviales. Le site est aujourd'hui pratiquement asséché.

Demande à ce que les parcelles C2815, 2902, 2036 et 222 gardent leur classification actuelle en N.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis favorable. Il n'y a pas lieu d'agrandir cette zone N si effectivement les travaux de captage, drainage, dérivation et assèchement ont été réalisés pour le lotissement UH1 au-dessus. Mais le fonctionnement de l'hydrosystème des zones humides identifiées doit être préservé.

L44-Claudine et Christian BUNZ. Parcelles C225,231et 1314 au hameau du Noiret.

Acceptent que les parcelles 225 et 1314 soient classées en A ;

En revanche ne comprennent pas le classement en A de la parcelle 231 sur laquelle ils ont construit leur maison et qui ne sera d'aucune utilité pour l'agriculture. (Article R.151.22 du Code de l'Urbanisme).

Réponse du Commissaire Enquêteur. Je comprends la demande, mais cette parcelle n'est pas dans l'enveloppe urbaine définie. Avis défavorable.

L45-Indivision JOSSERAND. Parcelles C2064, 2066 et 2065.

L46-Indivision GAL. Parcelles C2064, 2066 et 2065.

S'opposent à ce déclassement en raison d'une erreur manifeste d'appréciation. Le nouveau PLU prévoit de supprimer tout simplement l'OAP2 en cours, après avoir construit le complexe d'hébergement pour personnes handicapées « Les Hauts de Chosal ».

La simple observation physique du site, tel qu'il se présente actuellement, montre que ces trois parcelles enclavées ne présentent aucun potentiel agricole.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable au maintien à ce jour d'une zone constructible. Cette parcelle n'est pas réellement aujourd'hui dans une dent creuse. Une OAP était prévue dans ce secteur, qui n'a pu être réalisée, du fait du refus de la vente d'un propriétaire.

L47-René MIGUET. Concerne la parcelle 1829 à la Ravoire.

Joint 4 annexes, et demande à ce que le tracé actuel délimitant sa parcelle soit modifié pour en laisser une partie en constructible dans le prolongement des parcelles adjacentes.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable. Cette parcelle n'est pas aujourd'hui dans l'enveloppe urbaine et doit être agricole

L48-Monsieur SALLAZ Jacques. Parcelle D3744 au lieu-dit les Grands Champs.

Les constructions voisines existantes ont bénéficié du droit de passage des canalisations sur cette parcelle. Demande le classement en constructible de cette parcelle.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable. Cette parcelle est en limite de l'enveloppe urbaine. Elle pourrait l'être lors d'une prochaine révision.

L49-Mesdames Claudine et Michelle AILLOUD, Monsieur Robert PERSOUD.

Parcelles C32 et 33.

Demande le classement en UHc4 ou à défaut en zone 1AUH. Les nombreuses constructions d'immeubles dans leur voisinage ôtent la luminosité dans leur maison et nuisent à l'intimité de leur jardin. Sans parler des problèmes de stationnement.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis favorable. Partage l'avis de ces personnes concernant la trop grande proximité du fait des immeubles voisins.

L50-Françoise et Gilles PERIER.

Habitent CRUSEILLES depuis 1998. S'élèvent contre la circulation qui est devenue aussi intense qu'avant l'autoroute. Le contournement de CRUSEILLES est une chimère.

Trop de constructions sans espace vert, des immeubles tellement proches que l'on pourrait tendre l'étendage de linge entre eux.

S'opposent au changement de zone du terrain de l'ancienne usine.

Y aurait-il assez d'eau pour tout le monde dans 10 ans ?

Mettre une OAP4 artisanale derrière nos habitations va encore augmenter la circulation sur une route très étroite, sans parler du bruit et de la vue. Il faudrait déjà finir de remplir la zone de la route des Dronières.

Réponse du Commissaire Enquêteur. L'OAP4 bénéficie de deux accès, dont l'un ne traverse pas du tout le centre-ville. Il est vrai que la circulation traversant CRUSEILLES est redevenue problématique. Une réflexion est menée à ce sujet. Le terrain de

l'ancienne usine doit être utilisé pour densifier le centre-ville et répond à la philosophie d'un PLU.

L51-GAILLARD OSTER Associés pour DEFAGO Colette et DEFAGO Christian.

Parcelle C2097 chez Vaudey.

S'opposent au classement en zone A de leur parcelle qui est située en continuité de l'urbanisation.

Le classement envisagé aura pour conséquence de créer une dent creuse dans l'urbanisation. C'est la seule parcelle située le long de la voirie qui n'est pas construite.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable. Cette parcelle n'est pas aujourd'hui dans une dent creuse, et ne fait pas partie de l'enveloppe urbaine.

L52-Union Locale des Consommateurs de CRUSEILLES.

Association à l'origine de la DUP de la Douai.

Aujourd'hui, il s'agirait de rendre l'eau de la Douai aux Usses. Annecy s'engagerait à livrer 1500m3 par jour dans un premier temps puis 3000m3 ensuite

La validation du PLU ne devrait pouvoir se faire qu'aux conditions suivantes :

- Remise en cause de la politique d'urbanisation intense
- Recherche de nouvelles ressources pour l'alimentation en eau potable,
- Conserver en secours les capacités d'exploitation de la Douai,
- Prendre en compte le changement climatique et les longues périodes de sécheresse estivale qui affecteront toutes les ressources disponibles.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Toutes ces questions, la commune s'en préoccupe semble-t-il à travers ce projet. Le SILA s'engage à fournir les besoins d'eau nécessaires à la ville de CRUSEILLES.

L53-Collectif de citoyens – habitants de CRUSEILLES.

Doit-on poursuivre la construction de logements au centre-bourg, alors que plus de 200% de logements et d'habitants sont en plus que prévus par le SCoT de 2014 à ce jour ?

Ne serait-ce pas judicieux de limiter cette croissance au minimum ? Soit ne pas déclasser les zones actuellement en UH, soit en maintenant les OAP non réalisés dans le PLU actuel.

Le dossier ne comporte pas le plan de zonage de l'eau potable. La Préfecture peut-elle garantir la fourniture en eau dans les décennies à venir si la population continue à croître ? Le captage de la Douai doit être protégé pour être utilisé en cas d'urgence.

Le dossier ne contient pas la carte d'aptitude à l'infiltration des eaux pluviales, ni la carte de l'assainissement collectif et non collectif.

OAP3 La préfecture peut-elle être garante de l'absence de conflits d'intérêts ? Quelle garantie offre la Préfecture que les logements dits « hébergements » annoncés sur l'OAP3 ne seront pas transformés en simple projet immobilier si aucun opérateur n'est intéressé ?

OAP1. Pourquoi les propriétaires n'ont-ils pas été contactés ? Pourquoi faire du logement à court terme alors que les propriétaires ne sont pas vendeurs ? N'est-ce pas une DUP déguisée ?

OAP4. Pourquoi déclasser des parcelles agricoles exploitables et exploitées pour du UX ? Cet emplacement est juste au-dessus d'un des plus beaux secteurs d'intérêt paysager de la commune, et vu depuis très loin. Réaliser 9 lots sur cet emplacement d'un peu plus de 1ha, cela semble très dense.

OAP5. Comment justifier la création d'une zone commerciale isolée en discontinuité de la zone UX sur la route des Dronières en lieu et place de ce qui pourrait constituer une zone verte, des jardins collectifs, un parc, une aire de jeux... De plus, « l'exclusivité » de l'OAP pour une enseigne locale est-elle légale au regard du droit à la concurrence commerciale ?

STECAL 1 et 2. Pourquoi différencier les droits à bâtir entre STECAL 1 et 2 qui se trouvent presque en face l'une de l'autre. Pourquoi ne pas accorder à ces STECAL le droit d'accueillir un nouveau commerce ou des surfaces de services ? Pourquoi ne pas proposer un classement en zone UX sur un secteur élargi de ces STECAL ?

Le zonage. Pourquoi avoir supprimé les OAP1 et 2 du précédent PLU prévu pour de l'habitat intermédiaire à la faveur de zones agricoles qui ne seront jamais exploitées ? Pourquoi ne pas remettre en zone N ou A plutôt qu'en zone UE les terrains de feu l'OAP3(coté Prés Longs) ? Pourquoi prévoir un équipement culturel isolé en contrebas de la ville au milieu d'une zone UH1 ?

Questionnements équipements/école. Qu'advient-il des enfants des nouveaux logements sachant qu'aucun projet d'établissement scolaire n'est envisagé ? De la maison de santé lorsque d'autres seront réalisées dans les alentours proches ? Quelle est la motivation pour installer une résidence seniors Route de l'Usine, alors que le projet précédent a été abandonné faute d'intérêt économique pour les opérateurs. Quelle sera la position de la municipalité et quel avenir pour ce PLU lors de la mise en place d'un futur PLUi ? Pourquoi ne pas avoir proposé une OAP d'aménagement public sur l'emplacement de la Maison GAL ? Pourquoi mettre des ER sur des jardins et jolies cours du centre-ville (16 et 17) ?

PADD Axe1 1b. Les espaces publics ne pourraient-ils pas être protégés de la bétonisation ? Exiger des surfaces minimums de pleine terre. Quantifier le nombre de plantations et la surface végétalisée sur toutes les OAP. Ne pas laisser proliférer les arbres à pollens allergisants et les espèces invasives.

PADD Axe 2. Le règlement graphique fait apparaître un nombre très important de reclassement de jardins privés et de petites surfaces de parcelles de la zone UH en zone A. Ce qui est sans valeur puisque jamais exploitables ou exploitées, mais extrêmement préjudiciable pour bon nombre de petits propriétaires.

AXE 1,2 et 3 sans réponses sur ce PLU. Quelles solutions pour diminuer la nuisance des voitures traversant journallement CRUSEILLES ? Absences totales concrètes pour du transport en commun. Absence de tracés précis et documentés de la mobilité douce. La route de l'Usine est-elle en capacité d'absorber la circulation et les parkings des projets en cours et de l'OAP3 ? Quelles solutions concrètes pour la circulation à pieds des riverains et des seniors et pour que les enfants aillent à pied ou en vélo à l'école en toute sécurité?

Réponse du Commissaire Enquêteur. Il n'est pas tout à fait juste de dire qu'il n'existe pas de plan de zonage d'eau potable, d'eaux pluviales et d'assainissement collectif. S'ils ne portent pas ce nom dans le dossier papier, et on les trouve dans le dossier électronique. Ils reprennent les points cités. (Pièces 4.3).

Les signataires de ce collectif sont pour les ¾ des candidats et conseillers opposés à la liste majoritaire qui gère la Mairie aujourd'hui. Ces questions ont été débattues lors de la préparation du PLU.

Les OAP qui n'ont pu être réalisées dans le PLU actuel ont dû être réétudiées et analysées avant d'être supprimées. L'OAP3 du futur PLU ne peut être contestée du fait de sa situation. Les PPA ne remettent pas en cause cette OAP.

Si des propriétaires ne veulent pas vendre leur parcelle, il est évident que les orientations prévues ne peuvent avoir lieu.

La loi impose aux communes de diminuer les surfaces constructibles autour des bâties. Cela peut paraître absurde pour certains mais ce projet de PLU est en adéquation avec la loi.

L54-Franck GIBONI.

Parcelles 167, 168 et 169 à l'Abergement.

Souhaite que l'intégralité de la parcelle 168 et une partie de la 169 dans l'alignement de la précédente soit constructible et non agricole, pour pouvoir y implanter un garage ou une piscine.

Souhaiterait que l'on étudie sérieusement le problème de l'adjoint favorisé par un changement de zone (usine) et l'implantation hasardeuse d'une résidence senior.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable en ce qui concerne le classement des parcelles en UH1. Il n'est pas impossible, en respectant le règlement de la zone A, de faire une extension ou de construire une piscine.

L55- CDMF Avocats pour Monsieur Pierre PARCHET. (Cf. L37).

Parcelles D1493, 1501, 1497, 1835, 1836 et 2034 au lieu-dit Le Noiret.

Actuellement classées en à urbaniser 1AUh, dans une OAP, et en zone UH pour une autre partie, elles deviendraient A dans le futur projet.

« Ne peuvent être classés agricoles les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles ». Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme.

Aucun élément diagnostiqué ne vient justifier la création d'un ilot agricole au sein d'un environnement densément urbanisé qui le cerce.

Il importe de rappeler que l'ensemble des réformes dernièrement intervenues dans le domaine du droit de l'urbanisme, prônent justement la densification des espaces d'ores et déjà artificialisés, c'est-à-dire par le comblement des espaces interstitiels se situant en leur sein, plutôt qu'en extensif.

La municipalité avait exigé il y a quelques années, à concéder par voie judiciaire une servitude de passage de 3m de long, le long de ses parcelles 1493 et 1501.

Demande à ce que ces parcelles restent constructibles. (Articles L.151-5, R.151-18, R.151-22 et R.151-24 du Code de l'Urbanisme).

P.J.: OAP1 en cours, et jugement du TGI d'Annecy du 2 mars 2016.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Le propriétaire des parcelles a déjà fait un courrier seul, traité plus haut. (L37).

Sans reprendre tous les arguments développés dans le courrier des avocats, ces parcelles se trouvent effectivement dans une dent creuse, entourées d'habitations UH1, qui n'ont aucune raison et possibilité de retourner à l'agriculture. Avis favorable à son maintien en constructible, donc en UH1 dans le projet.

L56-PAYS de CRUSEILLES. Monsieur Xavier BRAND.

La CCPC veut maintenir le projet touristique autour du Pont de la Caille et ainsi ne pas transformer le zonage Uet existant en Ne dans le projet.

C'est un projet majeur qui bénéficie du soutien du Département, de la Région et de l'Etat

Il s'inscrit dans la continuité du projet voulu par le PLU sur le site depuis son classement en 2016.

100 000 visiteurs par an sont attirés par ce pont. Il n'y a rien pour les accueillir. Il s'agit donc d'aménagements pour en faire un lieu culturel et patrimonial, de redécouvrir l'histoire du site (Bains de la Caille), et de retenir les visiteurs. Petit musée, mais aussi restaurant, bar, boutique de produits locaux.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis favorable. Le zonage Uet n'existe plus dans le projet de PLU, mais Ntl pourrait s'en rapprocher. Le Pont de la Caille est un des deux monuments historiques de la commune de CRUSEILLES

L57-Nadège MEGEVAND et Jérôme REVILLARD. (Cf. D52). Remarques concernant l'OAP3

N'y a t'il pas un conflit d'intérêt ? Le 3^{ème} adjoint, promoteur, est en partie propriétaire d'un terrain. Que se passe-t-il si les propriétaires ne veulent pas vendre ?

Ne serait-il pas possible d'envisager le même projet sur un terrain communal voisin ? Pourquoi une résidence senior à CRUSEILLES ? Le même projet avait déjà été envisagé et abandonné route des Dronières. Y a t il eut une enquête pour cela ? Et si les 75 places ne sont pas occupées ? Le site n'est absolument pas adapté pour des personnes potentiellement à mobilité réduite.

La maison de santé de CRUSEILLES arrive à saturation du fait qu'elle accueille des personnes du secteur de Saint Julien et d'ailleurs. Pourquoi la commune devrait-elle subir la mauvaise gestion des communes environnantes ?

N'avons-nous pas largement dépassé le SCoT depuis quelques années en matière de logements ? 131 logements sont sur le point d'être terminés dans le quartier. Et en rajouter 115 supplémentaires c'est déraisonnable. Qu'en est-il de l'approvisionnement en eau potable et de l'assainissement au vu des derniers événements de l'été ?

Le quartier subit tous les désagréments ; Circulations en hausse, trottoirs engorgés, perte d'espaces verts, perte de la vue sur les montagnes...

La communication de la mairie s'est faite à minima. Les nouvelles activités de la zone vont engendrer une plus grosse circulation, quid des enfants se rendant à l'école, quid des parkings dans le secteur,

Et le traitement des sols suite aux activités industriels sur le site ? Sans parler de la perte de valeur de nos biens.

Nous pensons que compte tenu de l'importance du projet il serait préférable de prendre du temps pour le finaliser, et consulter les habitants.

Réponse du Commissaire Enquêteur. L'enquête publique est justement un moment d'échange sur les projets envisagés par la commune. La commune a communiqué lors de la préparation de ce PLU, 3 réunions publiques, des ateliers, des bulletins d'informations et des conseils municipaux. De plus Madame Le Maire a reçu toutes les personnes voulant un entretien et des explications. Les remarques formulées ici ont fait l'objet de réflexions, même s'il reste des points à améliorer.

L58-Marie Claire BRAND et Jean Claude MAULINI. Parcelles concernées par les parcelles de l'OAP1 leur appartenant ainsi qu'à leurs ayants droits.

Comment se fait-il que les propriétaires des deux parcelles visées n'aient aucunement été informés de ce projets de réalisation de l'OAP1 ?

« Aucun des propriétaires ou leurs ayants droits n'a l'intention de céder sa propriété.

Le règlement d'urbanisme relatif à cette opération est donc sans objet. »

L'OAP1 est donc de fait sans objet, l'opération ne pouvant, sauf procédures spécifiques, se faire.

Cette volonté de la Mairie a pour principaux effets de réduire quasiment à néant le droit de propriété de Monsieur MAULINI et Madame BRAND ainsi que leurs ayants droits respectifs.

Cela conduit à un détournement de pouvoir de la part des autorités compétentes, et à l'impossibilité pour nous de jouir librement de nos biens.

Nous demandons à ce que le PLU concernant cette OAP1 soit jugé non conforme à l'intérêt général et soit annulé. « Nous propriétaires, avons qualité à agir et contesterons légalement ce projet d'OAP1. »

Réponse du Commissaire Enquêteur. Cet OAP ne pourra se faire que si les propriétaires désirent vendre. Aujourd'hui la commune n'a pas l'intention de préempter les parcelles.

III.2.4. Courriers reçus par messagerie électronique et commentaires du commissaire enquêteur

172 personnes ont consulté le registre dématérialisé. Toutes n'ont pas laissé de messages mais beaucoup ont doublé leur visite ou courrier papier par un message sur ce registre.

D01- Monsieur David GAUD. Parcelle AA0142 l'Abergement.

Bonjour, Plusieurs parcelles constructibles (et avec des bâtiments déjà construits récemment dessus) sont déclassées en zone agricoles. Je ne comprends pas l'intérêt de cette démarche sachant que ces parcelles sont habitées et ne seront en aucun cas utilisables pour l'agriculture. A part augmenter faussement le pourcentage de zones agricoles sur la commune, quel est le but de cette manœuvre ? Si ce n'est de pouvoir classer des terrains actuellement agricoles en zones constructibles. Ci-joint un exemple du PLU actuel et du futur PLU où nous voyons clairement plusieurs parcelles construites déclassées, Cordialement. (Pièces jointes : PLU actuel et Révision n°4).

Réponse du Commissaire Enquêteur. La maîtrise de la consommation d'espace est inscrite dans la loi, article L.101-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, et le PADD et le PLU de CRUSEILLES s'inscrivent dans cet objectif de modération de la consommation de l'espace. Le reclassement de certaines zones antérieurement urbanisables ou urbanisées a pour objectif de contenir l'évolution ultérieure des nouvelles constructions. La commune peut grâce à ce PLU, limiter ces zones

D02 Monsieur Benjamin VILLARD

Deux remarques :

- La place de la nature en ville et plus particulièrement dans les nouvelles constructions.

Pour répondre à l'orientation 1.1 du PADD, il est proposé d'intégrer dans le règlement un pourcentage de pleine terre au sein des surfaces d'espaces verts, de déterminer un coefficient de biotope par surface, de déterminer les conditions précises visant les espaces verts inscrits dans les OAP, d'imposer dans toute nouvelle construction un pourcentage de canopée/arbres afin d'anticiper le réchauffement climatique, et d'imposer la réalisation de parkings en matériaux perméables.

- L'objectif de proposer une mobilité plus durable, notamment en lien avec les nouveaux développements.

Pour répondre à l'orientation 3.3 du PADD il faut diminuer le taux de stationnement par logement, interdire que les box soient fermés, dissocier les places habitants des places visiteurs, imposer une place minimum par logement en sous-sol, exiger que les rampes d'accès au sous-sol soient intégrées à la construction, s'assurer que toutes les places de parking en surface ne soient pas privatisées, obliger que chaque place souterraine puisse disposer d'un branchement électrique, pour favoriser les déplacements en vélo, proposer une place de 3m² par appartement enfin pour les opérations de plus de 10 logements, créer une place extérieure couverte pour 10 logements.

Réponse du Commissaire Enquêteur. La première remarque peut être intégrée dans ce PLU. Le PLU répond en grande partie à la deuxième remarque.

D13- Monsieur François BERTHOUD.

Sa parcelle est classée en zone Ux et en OAP4. Ne souhaite vendre qu'une partie de celle-ci pour agrandir son atelier sur la partie non vendue. Est-ce possible. ?

Réponse du Commissaire Enquêteur. Cette OAP est une OAP artisanale. L'activité de Monsieur BERTHOUD est artisanale et s'inscrit dans le but de cet OAP. Le reste est possible, c'est une question de négociation. Avis favorable.

D21- SCI CRUSEILLES NATURA 2016. Monsieur Patrick VINCENT.

La société possède les parcelles 1452, 1453, 1454 et 1455 qui sont partiellement classées en UH. Mais l'autre partie des parcelles est classée en N. Or un permis de construire définitif a été délivré le 18/02/2022 comprenant ces moitiés N

Il n'y a pas lieu de les traiter différemment. Elles doivent être classées en zone constructible. Et cela serait cohérent avec l'axe 2 du PADD

Réponse du Commissaire Enquêteur. Je donne un avis favorable à la classification en zone constructible, conformément au permis de construire délivré.

D37- Anonyme.

Une étude d'impact de l'urbanisation a-t-elle été faite sur les sources d'alimentation d'eau sur Cruseilles ?

Sur la pollution des sols où la ville veut programmer des équipements pour seniors et petite enfance ?

Les infrastructures sont-elles suffisantes pour l'augmentation de population ?

La réglementation interdit les emplacements privatifs dans l'artère principale. Combien de temps vont durer les passe-droits ?

Réponse du Commissaire Enquêteur. La délivrance de permis de construire ne sera faite que si l'approvisionnement en eau peut être garanti. La pollution des sols sera analysée avant que les installations de crèche et des équipements pour seniors soit réalisée. L'ARS sera vigilante.

D38- Martine et Jean Marie ROY.

Madame le Maire avait promis une non modification de zonage...dans sa campagne.

Concernant l'OAP3

La reclassification favorise pleinement un conseiller municipal.

Prévoir des constructions Petite Enfance et Seniors sur un terrain dont le sol n'a pas été dépollué est une aberration,

Il y a une nécessité d'avoir une mixité sociale sur CRUSEILLES

Un projet de crèche et de résidence seniors alors que les écoles élémentaires et le collège sont à saturation, où sont les priorités ?

Concernant le PLU en général

Une OAP peut-elle justifier le déclassement de parcelles UX en UH ?

Déclasser en zone A des terrains privés UH sans consultation est inadmissible.

Trop de constructions veut dire trop de bouchons. Mettre l'accent sur les transports en commun.

Risque de saturation de la station d'épuration et de pénurie d'eau potable. En densifiant le centre les nuisances sonores et polluantes s'intensifieront.

Veiller à ce que les plantations et la surface végétalisée soient bien prise en compte sur toutes les OAP.

Réponse du Commissaire Enquêteur.

Les constructions sur l'OAP3 ne pourront se faire qu'après dépollution et contrôle sanitaire des parcelles.

La mixité sociale effectivement est nécessaire et la Mairie s'en préoccupe, puisque 30% des logements des opérations en UH(x...) doivent se faire dans ce cadre.

Les zones UX sont plus particulièrement destinées à du professionnel, alors que les zones UH ont une vocation d'habitation.

La municipalité doit s'attaquer à la circulation et aux bouchons qui sont insupportables pour tout le monde.

Le Grand Annecy va prendre en charge l'approvisionnement en eau de CRUSEILLES, mais de trop nombreuses constructions pourraient effectivement mettre en difficulté la station d'épuration. Les élus s'en préoccupent.

Les OAP tiennent compte et imposent des surfaces végétalisées et arborées et plus particulièrement l'OAP patrimoniale

La reclassification ne favorise pas un conseiller municipal puisque toutes les parcelles ne lui appartiennent pas.

D40- Monsieur Benjamin VILLARD

Il faut lutter contre la pollution lumineuse pour limiter les effets négatifs sur la faune et la flore, et faire des économies d'énergie. (Carrefour, stade). Eteindre l'éclairage public à partir de 23h00.

Augmenter la présence d'arbres sur les projets d'espaces ou de bâtiments publics de la commune.

Fixer un nombre d'arbres en pleine terre ou un pourcentage de canopée pour tout nouveau projet public.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Partage ces propositions. Toutes les OAP se préoccupent des arbres et de leur essence dans ces projets.

D41- Monsieur Benjamin VILLARD.

Pourquoi ne pas utiliser l'OAP3 pour y installer des entreprises locales et maintenir ainsi en agricole le périmètre de l'OAP4 ?

Préserver un sol agricole de plus 1ha ne constitue-t-il pas un enjeu écologique majeur ?

Réponse du Commissaire Enquêteur. Installer des entreprises en plein centre-ville, dans une zone résidentielle, aggraverait la pollution, la circulation et les nuisances. Donc l'OAP3 ne s'y prêterait pas.

D43- Anonyme.

Je ne vois pas l'intérêt de construire une résidence senior en haut d'une côte. En vieillissant moi-même, je veux avoir un minimum d'autonomie, il me faudra habiter plus bas.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Il est prévu un autre accès à la zone incriminée, qui rejoindra la route du Suet dont la pente est bien moindre, voire inexistante.

D44-45- Madame Cécile PAOLI.

Parcelle C-190. Pourquoi cette parcelle est classée inconstructible depuis des années ?

Elle fait figure de dent creuse au milieu d'un tissu bâti. Il est proche de la Résidence « Les Hauts de Chosal ».

Réponse du Commissaire Enquêteur. Cette parcelle n'est pas encore située dans une dent creuse. Avis défavorable.

D46- Monsieur Rémi CHALAND.

S'étonne que son bâtiment situé 1201 route de Deyrier ne fait pas l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L-151.11.2 du Code de l'Urbanisme

Réponse du Commissaire Enquêteur. Ce n'est pas à la mairie de décider qui doit faire un changement de destination d'un bâtiment agricole. Il faut en faire la demande auprès de l'autorité de l'urbanisme, et l'autorisation est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles forestiers.(CDPENAF)

D49- BESIDE avocats pour Madame CROSNIER.

Parcelles C2820 et 2822 d'une surface de 11599 m².

Le classement de la parcelle 2820 pose questions.

Quels sont les éléments qui justifient la disparition de l'OAP5 compte tenu du raccordement en eau au Grand Annecy et son classement en 2AU ?

De la ressource en eau est disponible à proximité de la parcelle, mais des arbitrages critiquables sont fait au profit des OAP 3 et 4.

De quels éléments du projet du rapport de présentation, des orientations ou du règlement cela est-il la traduction ?

Quelle justification apporter au caractère isolé de la parcelle au regard de l'urbanisation des parcelles avoisinantes ?

Le déclassement en zone 2AU ne nous paraît ni pertinent au regard de ces documents, ni motivé par des considérations sérieuses.

Demande de donner un avis défavorable au classement en 2AU de la parcelle C2820, de maintenir l'OAP5 en vigueur, et de placer la parcelle en 1AU.

Réponse du Commissaire Enquêteur.

Le SCoT n'allouait que 642 logements d'ici 2032. Or à l'horizon du PLU il aura déjà consommé 202% du potentiel de nouveaux logements alloués. On peut comprendre que la commune puisse faire des choix et des coupes dans le PLU en cours.

Un service d'urbanisme raisonne globalement sur une commune et pas seulement sur une parcelle particulière.

A ce jour, la commune devra mettre à jour le bilan prospectif besoins / ressources pour l'eau potable et l'assainissement afin de déterminer le nombre maximal d'accueil de

nouvelle population. Le branchement sur le Grand Annecy devrait résoudre totalement la question.

Concernant cette zone 2AU, les services de l'Etat et de la CDPENAF préconisent de l'ouvrir au-delà de la temporalité du projet de cette modification du PLU. En accord avec les remarques de la MRAe, la réflexion se poursuit.

Je partage cet avis et maintiens la parcelle C2820 en 2AU.

D52- Madame Nadège MEGEVAND. S'étonne que son courrier (L57) soit mis en ligne avant la date de permanence du Commissaire Enquêteur. Qui l'a ouvert ?

Réponse du Commissaire Enquêteur. Le courrier adressé au commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête ne peut être ouvert que par lui. En l'occurrence, avant d'être mis sur le registre, le commissaire enquêteur en avait déjà pris connaissance.

D55- Monsieur et Madame SCHRIVER Cindy.

Parcelles C 3398 et 3403 à propos de la zone OAP3.

Le projet porté par la commune sur ce secteur paraît flou et contradictoire. OAP peu précise et schéma opposable peu contraignant. Le schéma opposable de l'OAP est différent de celui figurant dans le rapport de présentation. (Positionnement, nombre d'accès, espace vert collectif, liaisons modes doux... sont différents).

Il en est de même en ce qui concerne la lecture de l'OAP et du règlement de la zone 1AUH3 oap3. (Gabarit maximal, implantation des constructions hauteur des équipements, limite séparative des propriétés voisines). Il n'est apporté aucune garantie quant à une insertion et intégration du projet respectueux des propriétés voisines, qui seront privées de toute vue et ensoleillement.

Il n'est pas permis de comprendre comment ces voiries publiques et les ER9 et ER31 cohabitent avec les voies de desserte de l'opération. Ce qui est relevé dans l'avis de la MRAe.

La zone UE située en contrebas, présente une topographie bien plus favorable et est directement connectée à la voie publique.

Et ce d'autant que l'emprise retenue pour le projet de l'OAP3 correspond à un site et sol pollué ou supposé être BASOL.

Comment imaginer y installer une crèche sur ce site identifié comme pollué ?

De plus, comme le relève le SCoT dans son avis la commune de CRUSEILLES aura atteint en 2032, 7100 habitants avec la construction de 1300 logements alors que l'enveloppe allouée par le DOO du SCoT n'était que de 642 logements. Dans ces conditions, le projet de PLU est manifestement incompatible avec le SCoT.

En conclusion la requalification de ce site nécessite d'être réinterrogée en considération de ses caractéristiques, du bâti environnant et des capacités des réseaux publics à absorber un projet d'une telle envergure.

Sollicitent que le projet de zone 1AUH3 – OAP3 « route de l'Usine » fasse l'objet d'un avis défavorable et à minima de réserves.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Il est vrai que les schémas du rapport de présentation et de l'OAP3 ne correspondent pas tout à fait. Cela ne remet pas en cause l'opération puisque la légende précise « à positionner, créer ou aménager ». Un accès est prévu pouvant donner un lien direct à la route du Suet, rendant ainsi moins difficile la pente pour les seniors et les poussettes.

Si le site est bien repéré BASOL, l'aménagement d'une crèche ou d'une résidence senior ne pourrait avoir lieu sans dépollution préalable. C'est pourquoi l'ARS et la MRAe seront vigilants quant à l'installation de tels équipements sur ce site.

Il est vrai que les municipalités précédentes ont beaucoup construits sur CRUSEILLES, et le SCoT, qui fait l'objet d'une mise à jour, n'a pas été respecté. La municipalité d'aujourd'hui se contente de réajuster le nombre de logement en fonction des prévisions de la démographie.

Les nouvelles constructions d'habitations sur CRUSEILLES, seront forcément liées à la capacité de la commune et du SILA à fournir de l'eau potable à ces constructions. Le bilan ressources / besoins fait partie des études à faire avant de développer de nouvelles constructions. Il en ira de même pour la station d'épuration qui n'est pas à saturation à ce jour.

D57- Anonyme.

L'opportunité de limiter à l'exception du secteur UHC4 la hauteur du mur de façade à 1m peut être interrogée alors même que l'application des dispositions des articles 3 relatifs à la hauteur pourrait permettre l'aménagement de surface de plancher complémentaire au sein de ces combles et ainsi contribuer ainsi à constructibilité égale, à la limitation de l'artificialisation des sols.

D58

Dans le cadre de configurations topographiques particulières et afin de contribuer à l'insertion du bâti dans la pente, il pourrait être prévu que l'évaluation de la hauteur maximale et du nombre de niveau d'une construction serait apprécié au droit de la façade située en amont de la pente et non en tout point du bâtiment.

D59

Au regard de la topographie de l'unité foncière de l'OAP3, du programme de construction défini par la commune et de la volonté affichée d'optimiser l'usage du sol, il conviendrait d'apporter une plus grande flexibilité s'agissant des contraintes de gabarits (hauteur maximum et nombre de niveaux) définies au titre de l'article 3.2 du secteur 1AUH3-OAP3 afin de ne pas compromettre sa faisabilité.

D60

Les dispositions relatives à la réalisation de toitures terrasses, plates ou à faibles pentes prévus à l'article 4.2 du règlement du PLU impose un rapport surprenant entre l'emprise des toitures terrasses, plates et à faibles pentes et l'emprise des constructions existantes sur le terrain à la date d'approbation du PLU.

Il paraîtrait plus cohérent et plus utile que ce rapport s'exprime entre l'emprise des toitures terrasses, plates et à faibles pentes et l'emprise des constructions concernées par une demande de permis de construire.

D61

Afin de tenir compte de la complexité des contraintes structurelles inhérentes à chaque construction, il apparaît opportun d'introduire certaines tolérances s'agissant de la contrainte de dimensionnement des places de stationnement à 2.5x5m. **Le C.E. ne partage pas cet avis.**

D62

Au regard de la mixité du programme de construction de l'OAP3 et dans une perspective souhaitée d'optimiser l'usage du sol, il apparaîtrait opportun d'autoriser une diminution du nombre de stationnement par logement exigé en cas de mise en œuvre de solutions de mutualisation du stationnement ou d'autopartage.

D63

L'aménagement d'une voie de desserte dans l'OAP3 et l'ER31 pose question ; Cet emplacement réservé est positionné au droit d'une butte accolée à la limite parcellaire dont la déclivité actuelle imposerait la réalisation d'ouvrages de soutènement important venant, qui plus est, s'ajouter à des ouvrages de soutènement existants. Il paraîtrait en effet plus aisé de réaliser cette voirie de bouclage dans la zone plane située en contrebas de cette butte.

D68

L'emplacement pour la résidence sénior ne semble pas judicieux. Construire une résidence sénior au sommet d'une rue à forte déclivité pose soucis. Manque d'autonomie, rue gelée en hiver, chaleur l'été pour remonter du centre-ville... **Le C.E. pourrait partager cet avis, mais il est prévu un schéma de circulation, voiture et modes doux vers la route du Suet, beaucoup moins pentu.**

D69

Placer une crèche au sommet d'une côte très raide va avoir pour effet que les parents amèneront leurs enfants en voiture et non en poussette. Ce qui ne va pas dans le sens de la mobilité douce ni de la limitation des émissions de carbone. **Même commentaire du C.E. que précédemment.**

Réponse du Commissaire Enquêteur. Pourquoi rester anonyme pour apporter des réflexions qui pourraient enrichir le débat et ne pas venir échanger et convaincre le commissaire enquêteur ?

Ces avis visiblement sont orientés contre l'OAP3. Néanmoins certaines réflexions peuvent et devraient être intégrées dans le PLU.

D70- Famille Pierre-Amaury et Judith ARTUR.

Parcelle AA74, à l'Abergement.

Le projet de PLU place notre terrain totalement agricole. Cela nous empêchera de construire une terrasse à notre maison (les frais ont déjà été engagé, mais les travaux ne commenceront qu'en juin), et il nous sera impossible d'installer une tiny house pour une sœur handicapée, et une belle-mère à la retraite. Demande à ce que cette parcelle redevienne constructible comme lorsque nous en avons fait l'acquisition.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Avis défavorable. Cette parcelle ne redeviendra pas constructible. Cela n'interdit pas de construire une terrasse, tout en respectant le règlement de la zone agricole.

D71- Madame Bérengère PEZZUTTO.

La révision du PLU est en complète contradiction avec le flyer reçu lors de la campagne électorale.

Déclasser et changer des zonages de terrains privés pour les transformer en zones agricoles qui ne seront jamais exploitées est un non-sens total.

Est-il pertinent de construire des équipements petite enfance et seniors sur un terrain sévèrement pollué ?

Pourquoi agrandir la maison de santé alors qu'il s'en ouvre dans la CCPC, qui peuvent accueillir les patients des autres communes.

Est-ce que l'approvisionnement sans restriction et le prix de l'eau ont-ils été finalisés avec le Grand Annecy ?

Et la station d'épuration sera-t-elle suffisante ?

N'y a-t'il pas conflit d'intérêt avec le déclassement de terrains appartenant à un conseiller municipal adjoint?

Réponse du Commissaire Enquêteur. Ce sont les lois ALUR, Grenelle et climat qui imposent une limitation de la consommation agricole. Ces lois ont été reprises dans le Code de l'Urbanisme dans les articles L-101.2. Cela peut paraître un non-sens, mais la loi est respectée. Le reclassement de certaines zones antérieurement urbanisables ou urbanisées a pour objectif de contenir l'évolution ultérieure des nouvelles constructions. La commune peut grâce à ce PLU, limiter ces zones.

Les terrains de l'OAP3 sont-ils sévèrement pollués ? La commune devra les faire dépolluer si elle maintient son projet, et l'ARS et la MRAe donneront leur autorisation définitive à ce moment-là.

Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de juger s'il y a conflit d'intérêt. Il aurait été dommage que la commune ne profite pas de cet emplacement pour réaliser des installations publiques et des logements à cet endroit. Mais tous les terrains devront être vendus et acquis. Or ils n'appartiennent pas tous à un élu.

D77- Madame Sandrine SOUDAN.

Parcelles D2284 et D70, actuellement en zone UHb et frappées d'un droit de préemption urbain.

Des pourparlers de vente ont lieu avec la Mairie pour que les parcelles soient évaluées à leur juste prix. Un expert a fait deux évaluations, une en tenant compte du zonage actuel, l'autre du zonage futur.

Le projet prévoit d'intégrer ces deux parcelles à la zone UE étendue, en emplacement réservé n°24 « extension de l'espace public ».

Les objectifs invoqués peuvent très bien être réalisés sans changement de zone du PLU.

Ce changement vise uniquement à déprécier abusivement la valeur de mon bien dans le cadre d'« une discussion pour un achat amiable ».

Réponse du Commissaire Enquêteur. Il est vrai que si le projet de PLU est adopté en l'état, le prix de votre bien ne sera plus le même.

Je n'ai pas à prendre parti sur le prix, mais il me semble important de trouver rapidement un terrain d'entente entre la valorisation de l'expert et la proposition de la Mairie.

Avis réservé sur la création de ces parcelles en UE, que la commune précise son projet.

D78- Monsieur Damien COISNE Société Venteenbloc.

Les résidences seniors emploient entre 15 et 20 personnes équivalent temps plein.

Pour amortir ces services il faut au minimum 80/85 résidents. Faute de quoi le prix par personnes âgées serait trop élevé. L'idéal est de laisser au gestionnaire le choix de sa programmation. Ils sont très demandés et ne courent pas après les dossiers.

75 hébergements comme le prévoit l'OAP est donc trop faible.

Réponse du Commissaire Enquêteur. Aux dires de la mairie, un gestionnaire serait intéressé par la gestion de cette résidence senior. Il paraît évident qu'avant la réalisation du projet une étude économique sera faite.

D79- CDMF Avocats pour REVILLARD-MEGEVAND.

Propriétaires de la parcelle c 3397.

L'OAP3 voisine de la parcelle est entachée de plusieurs irrégularités :

Au titre de l'article R.151.20 du code de l'urbanisme, qui définit les zones AU. *Les voies doivent être ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et*

d'assainissement existant à la périphérie immédiate doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter...

Cette OAP ajoutée au reclassement de ce secteur en zone 1AUh ne répond à aucune réalité diagnostiquée d'un besoin et nie les conditions d'occupation et d'utilisation actuelle de la zone.

Le trafic généré par un tel développement n'est absolument pas anticipé, alors qu'il induira des enjeux de sécurité majeurs pour les piétons comme pour les automobilistes, eu égard à la dimension actuelle des voies et des trottoirs, ainsi qu'à la topographie particulière du secteur.

L'avis de l'ARS est particulièrement alarmant.

Demandent un avis défavorable au maintien de ce projet tel qu'imaginé, au regard tant des caractéristiques intrinsèques de la zone que leur implication quant aux conditions d'occupation et de jouissance de leur propriété.

Réponse du Commissaire Enquêteur. La zone 1AUH est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat de moyenne à forte densité. Cela s'inscrit parfaitement dans le projet d'OAP de ce PLU.

Il est vrai que le trafic pourrait engendrer par le développement de cette zone des complications et des dangers qui sont à apprécier.

Concernant le rapport de l'ARS, il s'impose, et rien ne pourra être entrepris sans l'accord des autorités de santé et sécurité publique concernant l'état des sols.

Je maintiens ce projet, qui peut toujours être amélioré.

Observations déposées sur le site de la Mairie.

Les mails reçus sur l'adresse du PLU de la Mairie ont souvent été doublés par des courriers papiers ou sur le registre dématérialisé.

M1. Christian CARLIOZ.

Dans le cadre de la révision du PLU, il serait souhaitable d'imposer une règle qui prenne en compte la gestion et le tri des déchets de chantiers. Ces déchets sont jetés autour des constructions et enfouis lors de la remise des terres en fin de chantier. Certains constituent des substances dangereuses pour la nature, et donc pour l'être humain. (PJ une photo d'un chantier).

Réponse du commissaire enquêteur : Partage cet avis. Normalement il existe un cahier des charges pour les déchets de chantier. Deux zones Nr dont l'une aux Tates dument autorisée sont inscrites au PLU pour récupérer les déchets du bâtiment. La commune peut utiliser son pouvoir de police pour verbaliser les contrevenants.

III.2.5. Communes voisines et organismes.

Conformément aux articles L123.8 et R123-16 du code de l'urbanisme, des organismes pouvaient à leur demande être consultés au cours de la procédure.

Il s'agit des communes voisines, les EPCI voisins, les associations compétentes en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat, de déplacement, les associations locales d'usagers agréées de protection de l'environnement. (Art L123.8 et L 121.5 du CU et L141.1 du code de l'environnement). De même, dans la mesure où ils sont concernés, le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) et la Chambre d'Agriculture ont pu être consultés.

III.3. Remarques diverses

Cette enquête a mobilisé la population de CRUSEILLES

La fréquentation a été soutenue dès les premiers jours, en regard des enjeux que peut représenter un PLU.

La grande majorité des questions et demandes a porté sur le zonage, et la constructibilité de leurs parcelles, mais aussi sur la philosophie générale du PLU et de l'OAP3 fortement contestée.

III. 4. Communication au pétitionnaire

III.4.1. Modalités de communication.

A l'issue de l'enquête publique, j'ai fait parvenir au service de l'urbanisme et à la Mairie de CRUSEILLES par courrier électronique le 26 décembre 2022, le procès-verbal de notifications regroupant les observations et questions liées à cette enquête. (Cf. annexe).

III.4.2. Réponses du pétitionnaire.

Un entretien avec Madame Sylvie MERMILLOD a eu lieu le mardi 10 janvier 2023 en sa Mairie.

Le même jour, les réponses me sont parvenues par courrier électronique. Je n'ai rien à ajouter à ces réponses et commentaires qui sont cohérents avec l'ensemble du projet, et qui correspondent à ma vision des demandes et du dossier. (Cf. annexe)

IV / ANALYSE ET ÉVALUATION DU PROJET

Les aspects positifs du projet

- Le projet de PLU de la commune de CRUSEILLES permet d'assurer une bonne maîtrise de l'urbanisation,
- Une consommation limitée de l'espace. (Épaississement du tissu urbain, notion d'enveloppe urbaine).
- L'enveloppe urbaine a été resserrée au plus près du bâti existant.
- Un dossier bien étayé.

Les aspects qui mériteraient d'être approfondis

- Le dossier papier soumis à examen ne comportait pas la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux usées contrairement au dossier électronique plus difficilement lisible.
- Le sommaire du rapport de présentation n'est pas suffisamment clair.
- Une mise à jour indispensable du cadastre pour retrouver les parcelles.
- Les actions en faveur d'une politique favorisant et encadrant le développement des énergies renouvelables,

---oooOooo---

Enfin, le Commissaire enquêteur a rédigé son avis sur le Projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CRUSEILLES et ses conclusions motivées, qui font l'objet de la seconde partie du rapport :

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Fait à Saint Sylvestre, le 30 janvier 2023

Le Commissaire Enquêteur

Jean François MARTIN

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'JF MARTIN', with a stylized flourish extending to the right.

V / ANNEXE

COMMUNE DE CRUSEILLES

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE
DE LA REVISION N° 4
DU PLU DE LA COMMUNE DE CRUSEILLES

MEMOIRE EN REPONSE
A L'AVIS DE LA MRAE AUVERGNE – RHONE-ALPES
(N° 2022-RARA-AUPP-1196),
EMIS LE 4 NOVEMBRE 2022

23 JANVIER 2023

SOMMAIRE

V)	<u>Préambule</u>	<u>73</u>
VI)	<u>1 - Projet démographique</u>	<u>75</u>
VII)	<u>2 - Consommation d'espaces et trajectoire « Zéro artificialisation nette »</u>	<u>76</u>
VIII)	<u>3 - Effets et mesures du PLU sur la ressource en eau et les déplacements</u>	<u>79</u>
IX)	<u>4 - Solutions de substitutions raisonnables</u>	<u>81</u>
X)	<u>5 - Suivi des effets du PLU</u>	<u>82</u>
XI)	<u>6 - Prise en compte de l'environnement par le PLU</u>	<u>86</u>

Préambule

Le présent mémoire vient en réponse à l'avis n°2022-ARA-AUPP-1196 émis le 4 Novembre 2022 par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la région Auvergne – Rhône-Alpes relatif à l'élaboration du PLU de la Commune de Cruseilles (74).

Les réponses apportées ci-après portent sur toutes les recommandations de l'avis détaillé d'Autorité environnemental susmentionné. Ces recommandations sont reprises avec référencement du chapitre et page de l'avis, en préalable à la réponse.

Pour rappel : le contenu de l'évaluation environnementale des PLU est encadré par le **R.151-3 du Code de l'Urbanisme** et non par le R.122-5 du Code de l'Environnement, en application du VII de l'article R.122-17 du Code de l'Environnement qui dispose « *par dérogation aux dispositions de la présente section, les règles relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes mentionnés aux rubriques 43° à 51° du I et 12° à 12° ter du II sont régies par les dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du code de l'urbanisme* ».

R.151-3 du Code de l'Urbanisme :

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent

permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est **proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.** [...] »*

Projet démographique

L'Autorité environnementale recommande à la commune de préciser son projet démographique, en justifiant l'écart important existant entre la population Insee 2019 de 4502 habitants, et l'estimation de la population 2022 de 6500 habitants sur laquelle se fonde le projet de PLU.

La commune a connu un très fort développement en matière de production de logements sur les 3 dernières années, expliquant l'écart entre les données disponibles dans le cadre du recensement de 2019 et les estimations fin 2022 réalisées par la commune.

Ces dernières sont basées sur les autorisations d'urbanisme délivrées ces dernières années, pour lesquelles certains projets sont livrés, et d'autres le seront d'ici l'approbation du PLU. Il était donc nécessaire de prendre en compte ces données qui influent fortement sur le projet communal, au regard de leur impact sur le fonctionnement de la commune.

Ainsi, le nombre de logements délivrés et non pris en compte dans le recensement est d'environ 800 logements (sont comptabilisés les logements délivrés mais qui n'étaient pas livrés au 1er janvier 2019), représentant environ 1800 à 2000 habitants supplémentaires.

Ces données viendront compléter le rapport de présentation dans le cadre de l'approbation du PLU.

Consommation d'espaces et trajectoire « Zéro artificialisation nette »

2.1 - Observations générales

Page 8

Afin de faciliter son appropriation par le public, l'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation en produisant notamment une synthèse exposant les choix retenus en matière de consommation d'espaces dans le projet de PLU.

2.2 - Articulation du projet de PLU avec les autres plans, documents et programmes

Page 9

L'Autorité environnementale recommande de compléter les justifications de l'articulation du projet de PLU avec certaines orientations du Scot, notamment celle relative à la limitation de la consommation d'espace à vocation d'habitat.

2.3 - État initial de l'environnement, incidences du PLU sur l'environnement et mesures ERC

Page 12

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement et de développer les mesures ERC qui y sont associées, vis-à-vis notamment de la consommation d'espace, [...].

3 - Prise en compte de l'environnement par le plan

Page 14

L'Autorité environnementale :

- > **recommande** de préciser comment les choix retenus dans la révision du PLU s'inscrivent dans la trajectoire d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050 définie par la loi climat et résilience du 22 août 2021 ;
- > [...]

Le tableau ci-dessous récapitule les choix retenus en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le projet de PLU, et apporte des précisions quant à leur nature et les conditions de leur mise en œuvre.

Type de zone / secteur	Surface	Type d'espace consommé	Précisions
UE	2,1 ha	Espace agricole en extension de l'enveloppe urbanisée	<i>Remis en cause par les Services de l'Etat et la CDPENAF : le Conseil Municipal se positionnera sur le maintien de ce secteur dans le cadre de l'approbation du PLU</i>
1AUX	1,2 ha	Espace agricole en extension de l'enveloppe urbanisée	<i>Ce secteur fera l'objet d'une justification plus étayée dans le cadre de l'approbation du PLU, tel que demandé par les Services de l'Etat et la CDPENAF, afin de préciser le projet et les besoins auquel il répond.</i>
2AU	1,2 ha	Espace agricole en extension de l'enveloppe urbanisée	<i>Ouverture à l'urbanisation demandée à très long terme par les Services de l'Etat et la CDPENAF.</i>
ER n°28	0,3 ha	Espace naturel hors de l'enveloppe urbanisée	<i>Aménagement et sécurisation de la Route des Dronières</i>
ER n°3	0,6 ha	Espace naturel hors de l'enveloppe urbanisée	<i>Aménagement du secteur du Pont de la Caille</i>
STECAL n°3	1,5 ha	Espace naturel précédemment utilisé pour une activité de camping	<i>Les hébergements développés seront principalement de type habitat léger de loisirs, qui en cas d'arrêt d'exploitation du camping, pourront être démontés. Ce point sera développé plus précisément dans le rapport de présentation dans le cadre de l'approbation du PLU.</i>
TOTAL	6,9 ha		
TOTAL potentiel à échéance du PLU	3,6 ha		<i>Ne comprenant pas les extensions en zone UE et 2AU.</i>

A noter que l'ER n°2 n'est pas considéré comme consommateur d'espace, car le secteur sera voué à un espace naturel. Par ailleurs, le secteur concerné par l'OAP n°5 est aujourd'hui artificialisé.

On rappellera utilement les objectifs du PADD (Orientation induite 2.2) :

« Limiter la consommation d'espace naturel et agricole pour les besoins de développement relevant de l'intérêt général, en termes d'habitat, d'activité économique, et de développement des équipements publics et d'intérêt collectif. »

« Réduire la consommation d'espace naturel, agricole et forestier d'environ deux tiers par rapport à ce qui a été consommé durant la décennie précédente. »

Pour mémoire, 12,3 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur les 10 dernières années. Le PLU œuvre donc pour s'inscrire dans la trajectoire d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050 défini par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, en réduisant de plus de 50% la consommation totale d'espace par rapport aux 10 dernières années.

Le PLU est compatible avec le SCOT en matière de consommation d'espace.

La séquence ERC sur cette thématique est la suivante :

- Mesures d'évitement : la limitation de la consommation d'espace aux stricts besoins d'intérêt général justifiés par le projet communal, le resserrement de la zone urbaine aux limites strictes de l'enveloppe urbanisée.
- Mesures de réduction : la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs en extension qui ne sont pas maîtrisés par la collectivité, le recentrage de l'urbanisation au centre-ville et ses abords, l'ouverture à l'urbanisation différée de certains des secteurs concernés (2AU), des dispositions réglementaires imposant une trame de nature en ville, permettant de limiter l'artificialisation des sols en milieu urbanisé.

Ces données et éléments viendront compléter le rapport de présentation dans le cadre de l'approbation du PLU.

Effets et mesures du PLU sur la ressource en eau et les déplacements

2.3 - État initial de l'environnement, incidences du PLU
sur l'environnement et mesures ERC

Page 12

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement et de développer les mesures ERC qui y sont associées, vis-à-vis notamment de la consommation d'espace, de la ressource en eau et des déplacements.

3 - Prise en compte de l'environnement par le plan

Page 14

L'Autorité environnementale :

- > [...] ;
- > **Recommande** de conditionner toute extension de l'urbanisation à la disponibilité au préalable, de la **ressource en eau** et de la **capacité de traitement des eaux usées** ;
- > [...]

Voir chapitre 2 ci-avant pour les enjeux de consommation d'espaces pris en compte dans le projet de territoire.

RESSOURCE EN EAU ET CAPACITE DE TRAITEMENT DES EAUX USEES

Les données chiffrées dont nous disposons actuellement donnent une perspective à l'horizon 2025 pour l'eau potable et 2032 pour l'assainissement. Des évaluations chiffrées pour des échéances ultérieures sont en cours, mais ne sont pas encore disponibles pour cette révision du PLU. Le classement du bassin des Usses en ZRE permet un encadrement de tout développement de ressource supplémentaire qui serait nécessaire au développement démographique. Parallèlement, le règlement du PLU est complété, dans le cadre de l'approbation, d'une règle qui conditionne toute ouverture à l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau potable et de capacité d'assainissement.

De plus, Le SDAEP prochainement révisé par la CCPC, précisera l'adéquation ressources/besoins à l'échelle de la Communauté de Communes.

DEPLACEMENTS

Les principales zones de développement d'habitats (OAP 1, 2 et 3) sont situées à proximité du centre-Bourg. Cette situation permet aux futurs TC performants, toujours en perspective, d'être captif pour ces résidents et leur éviter le plus possible l'usage de la voiture individuelle.

Solutions de substitutions raisonnables

2.4 - Solutions de substitution raisonnables

et exposé des motifs pour lesquels le projet de PLU a été retenu

Page 12

L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix retenus notamment au regard de leurs incidences sur l'environnement.

La définition de l'enveloppe urbaine et le calcul des capacités d'accueil dans cette enveloppe ont permis de définir le scénario soutenable au regard de plusieurs enjeux environnementaux :

- > Implantation en espaces à faible sensibilités écologiques et de grand paysage ;
- > Proximité du centre-bourg et donc des services (dont TC) et commerces, favorisant les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle,
- > Formes urbaines adaptées à de meilleures performances énergétiques et de gestion de la nature en ville.

Concernant les secteurs de développement, et plus particulièrement ceux en extension de l'enveloppe urbaine (à savoir la zone UE au lieu-dit « Les Grands Champs », la zone 1AUX-oap4 au lieu-dit « Le Batioret », et la zone 2AU au lieu-dit « Vers l'Epine »), peu de solutions alternatives ont pu être envisagées pour les raisons suivantes :

- > Pour l'ensemble de ces secteurs, il était impossible, au regard de la réglementation en matière d'urbanisme en vigueur, des enjeux de limitation de l'étalement de l'urbanisation, de recentrage de l'urbanisation et de limitation des déplacements, de prévoir de tels développements en discontinuité totale de l'enveloppe urbaine.

De fait, les choix ont dû se faire obligatoirement en prenant en compte ce point. A ce titre, les potentialités existantes au sein de l'enveloppe urbaine ne permettant pas d'accueillir l'ensemble de ces secteurs de développement, nécessaires à la mise en œuvre du projet communal (et notamment à la réponse aux besoins en matière d'équipements publics, services et activités économiques induits par l'accroissement récent de population), des secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine ont donc été étudiés.

- > En extension de cette enveloppe urbaine, peu de secteurs s'avéraient opportuns. La volonté de la municipalité, en cohérence avec les principes de bon fonctionnement de la commune, a été de pouvoir positionner ces secteurs non loin de la centralité, afin de regrouper les activités et réduire les déplacements.
- > Pour le secteur d'activités économiques (1AUX-oap4), le site déterminé s'avérait opportun car situé entre deux secteurs urbanisés, et facilement accessible pour les futures entreprises sans passer par le centre de la commune, limitant ainsi les nuisances. Ce secteur aurait pu être envisagé en extension au lieu-dit « Les Frênes », « Les Grands Champs » ou « Chevoince », mais les impacts paysagers étaient beaucoup trop importants.

- >
- > Pour le secteur dédié aux équipements publics, le site retenu devait permettre un accès aisé depuis les autres équipements (notamment scolaires) de la commune. A ce titre, le secteur retenu au lieu-dit « Les Grands Champs » répondait à cette condition. Ce secteur aurait pu être envisagé également au lieu-dit « Les Frênes », mais l'impact paysager était plus élevé. Concernant cette zone UE, au regard notamment des remarques des Services de l'Etat et de la CDPENAF, la réflexion de son positionnement se poursuit.
- > Concernant la zone 2AU, son positionnement a été déterminé, prenant en compte le fait que ce secteur, même s'il est hors enveloppe urbaine, est situé au sein d'un secteur urbanisé à proximité du centre-ville de la commune. Aucun autre espace de ce type n'était disponible pour la mise en œuvre d'une réponse aux besoins en logements au sein de l'enveloppe urbaine. Concernant cette zone 2AU, au regard notamment des remarques des Services de l'Etat et de la CDPENAF, la réflexion quant à la temporalité de son ouverture à l'urbanisation se poursuit.

Ces données et éléments viendront compléter le rapport de présentation dans le cadre de l'approbation du PLU.

Suivi des effets du PLU

2.5 - Dispositif de suivi proposé

Page 12

L'Autorité environnementale recommande de revoir de manière détaillée le dispositif de suivi pour en faire un véritable outil de pilotage du PLU.

Le tableau en page suivante, reprend le tableau en page 288 du rapport de présentation. Il est complété des données d'état zéro connues et modifiées/renforcées pour certains critères. **Les données non encore calculées à ce stade seront traitées dans les meilleurs délais (2023) en début d'application du PLU Révisé, sur la base de l'état des données disponibles précisées au tableau ci-après.**

Thème	Indicateur de suivi/Variable	Méthode	Source	Etat des données pour calcul état zéro	Valeur
Biodiversité et dynamique écologique	Evolution de la consommation de milieux naturels	Traitement géomatique simple sur la base des données d'état initial et du zonage du PLU actuel	Commune (PLU/Cadastre/occupation du sol OSCOM/Zonage)	Date Base Zéro et référence à définir (OCS RGD 73-74 ou OSCOM)	Calcul à réaliser
	Evolution de la superficie d'emprise et linéaire des éléments protégés au titre du L.151-23 du CU	Traitement géomatique simple	Commune (PLU/Cadastre/Zonage)	Données SIG disponibles du PLU 2016	Calcul à réaliser
	L'évolution de la surface des milieux par type (espaces agricoles, forestiers, milieux humides,...)	Traitement géomatique simple	Commune (PLU/Cadastre/occupation du sol)	Date Base Zéro et référence à définir (OCS RGD 73-74 ou OSCOM)	Calcul à réaliser
Paysages	Qualité paysagère des entrées de ville Lisibilité des fronts bâtis	Analyse qualitative	Commune	Campagne photo de points de références	Campagne 2023 à réaliser
	Maintien des coupures vertes Conservation des espaces agricoles ouverts, d'intérêt Paysagers	Analyse qualitative et quantitative	Commune		
	Evolution de la superficie des « secteurs d'intérêt paysager » visés par l'article L.151-19 du CU.	Traitement géomatique simple	Commune (PLU/Cadastre)	Données SIG disponibles du PLU 2016	Calcul à réaliser

Thème	Indicateur de suivi/Variable	Méthode	Source	Etat des données pour calcul état zéro	Valeur
Ressource en eau	La préservation des ressources du territoire.	Adéquation entre le développement démographique et les capacités d'alimentation en eau potable et d'assainissement.	Commune – service de l'eau Communauté de communes – service assainissement	Bilan Besoin/ressource à l'étiage	Besoin 2021 à l'étiage : 945 m3/j Ressource mobilisable 2021 à l'étiage : 1 238 m3/j
	Evolution de la qualité de l'eau dans le milieu naturel.	Etude bibliographique et analyses.	Réseau de suivi du département, Réseau de suivi de l'Agence de l'eau,	Collecte données bibliographique	Voir données de l'état initial de l'environnement
Ressources énergétiques, GES et qualité de l'air	Le développement des liaisons douces sur le territoire	L'évolution du linéaire des cheminements doux (piétons, cycles)	Commune (PLU/Cadastre)	Données état zéro à mesurer	Calcul à réaliser
	Evaluation des émissions de GES	Bilan GES ORCAE	ORCAE	Collecte données bibliographique	Voir données 2017 de l'état initial de l'environnement
	Le développement des énergies renouvelables.	Evolution du nombre d'installations productrices d'énergies renouvelables indiquées dans l'autorisation d'urbanisme.	Commune et ORCAE	Collecte données bibliographiques	Voir données de l'état initial de l'environnement
Risques naturels et technologiques	La protection de l'urbanisation face aux risques naturels.	Recensement des problèmes liés aux eaux pluviales sur les secteurs bâtis.	Commune	Nature et description des désordres constatés	Etat 2022 à réaliser
Déchets	Evolution des tonnages de déchets d'OMr	Analyse des Rapports Annuels	CCPC – service déchets	Collecte données bibliographique	2019 : 199 kg/hab/an

Thème	Indicateur de suivi/Variable	Méthode	Source	Etat des données pour calcul état zéro	Valeur
	Part des déchets récoltés valorisés par le recyclage/compostage	Analyse des Rapports Annuels	CCPC – service déchets	Non quantifiable en l'état des mesures	/
	Part de la FFOM dans les OMr	Mesure MODECOM	CCPC – service déchets	Collecte données bibliographique	Dernière mesure à renseigner.
	Evolution du taux de refus de tri	Analyse des Rapports Annuels	CCPC – service déchets	Collecte données bibliographique	En 2019 : 15,2%

Prise en compte de l'environnement par le PLU

L'Autorité environnementale :

- > [...] ;
- > **Prend acte** du travail réalisé dans l'OAP patrimoniale **mais recommande** de donner aux actions proposées une portée plus prescriptive en les traduisant dans les OAP sectorielles et dans le règlement écrit ;
- > [...] ;
- > **recommande** d'engager des actions en faveur d'une **politique favorisant et encadrant le développement des énergies renouvelables**, dans un double objectif d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, et de respect de l'ensemble des enjeux environnementaux.

DONNER AUX ACTIONS PROPOSEES UNE PORTEE PLUS PRESCRIPTIVE :

L'OAP patrimoniale a la même portée prescriptive que les OAP sectorielles. Considérant en particulier les différents domaines de l'environnement de l'OAP patrimoniale, les OAP sectorielles ne peuvent intégrer plus d'éléments, sauf à être redondantes :

- > Protection de la trame verte et bleu :
 - ✓ Pas de cours d'eau sur les OAP sectorielles
 - ✓ Chaque OAP sectorielle a fait l'objet d'une évaluation des sensibilités d'habitats naturels, sans enjeu avéré dans ces secteurs.
 - ✓ Les zones d'OAP sectorielles ne sont pas en interface avec les éléments stratégiques déterminant la dynamique écologique du territoire.
OAP 4 : la Haie au nord de la zone est conservée
OAP 5 : la zone de lisière au Nord-est est conservée.
- > Protection de l'identité culturelle, dans sa dimension paysagère et bâtie.
 - ✓ Les secteurs d'intérêt Paysager réglementés au PLU, ne sont pas touchés par les évolutions de l'enveloppe urbaine.
 - ✓ Pas de bâti patrimonial identifié dans les zones d'OAP sectorielles. Ce bâti est localisé au règlement.
 - ✓ Architecture, insertion dans le site et Nature en ville : ces éléments ne peuvent être prescrit de manière plus détaillée dans les OAP sectorielles et ne peuvent pas être retraduits dans cette approche qualitative, en rapport de conformité dans le règlement.
- > Ecologie urbaine
 - ✓ Les palettes végétales s'imposent aux projets, dans un rapport de compatibilité.

- ✓ Les ilots de fraîcheur ne peuvent être localisés précisément à l'échelle de l'OAP sectorielle, considérant les nombreux facteurs intervenant dans la définition du projet urbain, inconnu à ce stade.
- ✓ Pour les surfaces en pleine terre, le règlement impose des ratios minimums.

DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le PLU ne peut que favoriser l'usage des énergies renouvelables, par les prescriptions constructives et d'implantation, ce qui est le cas dans le règlement de ce PLU.

Le PLU pourra réintégrer le cas échéant des points réglementaires qui seraient établis par un PCAET, dont c'est l'objet.

**PV de Synthèse
PLU de CRUSEILLES**

Annecy le 26 décembre 2022

Madame Le Maire de CRUSEILLES

Les permanences ont été intenses, mais ce sont bien passées.

De nombreuses questions et reproches ont été émis, vis-à-vis de ce PLU.

Mais j'ai reçu aussi des personnes, dont certaines dans l'opposition, qui m'ont donné des explications positives sur la philosophie et le contenu de ce PLU.

Les propriétaires de la parcelle 3316 aux fourches sont remontées contre Madame le Maire, qui ne tient pas ses engagements électoraux, qui a supprimé l'OAP2 actuel pour rendre leur terrain agricole, qui a acheté à bas prix les terrains de leur cousin, pour construire une résidence pour handicapés et qui maintenant leur supprime la constructibilité de leur parcelle.

Rappel d'une pétition contre l'aire de sédentarisation des gens du voyage. Combien de constructions et de familles ?

Les certificats d'urbanisme délivrés autorisent ils une construction si le terrain devient agricole ? Et quelle est la durée de validité d'un CU ?

Des réductions de surface de terrains constructibles pour les donner à l'agriculture ; très nombreuses et contestées.

Une parcelle située à 200m du centre-ville, entourée de parcelle équipements publics et qui voudrait être en UHc4...en accord avec le PADD ;

Une construction qui voudrait s'agrandir, mais limitée par la limite de propriété à 4 m.

Un courrier émanant d'un habitant qui pense que le PLU ne respecte pas l'orientation 1.1 et le règlement du PADD car il ne prévoit pas de surface en pleine terre et de coefficient en biotope par nouvelles constructions. Imposer des surfaces de canopées/arbres pour toutes parcelles, des aires de stationnement perméables, déterminer les espaces verts dans les OAP.

Etre plus rigoureux sur les emplacements de parking liés aux constructions, box, parkings extérieurs, places de vélos.

Que répondre à ce propriétaire qui s'interroge sur le pourquoi de classer en zone agricole des terrains sur lesquels il y a des constructions et qui ne seront jamais agricoles ? A part que c'est la Loi qui l'impose.

A quoi va servir l'ER 32 vers l'Epine,

Comment justifier les parcelles en N sur l'Etang (3190...) ?

Comment justifier la dent creuse du Noiret ?

Pourquoi supprimer l'OAP2 et le transformer en agricole et donner un CU pour 22 logements ? (Locatelli)

Pourquoi le PLU ne prévoit il pas d'installer des équipements collectifs notamment panneaux solaires ...en zone N ? et en zone à risques ?

Pourquoi une diminution de 10 points du CES en zone UH1 par rapport à UH ?

Remise en cause de la circulation dans l'OAP 2 par le propriétaire et les voisins.

Comment peut-on sortir d'un secteur d'intérêt paysager ?

Pourquoi ne pas faire l'OAP 4 à la place de l'OAP3 ?

- Parcelle 2975 aux Fourches. La rendre constructible pour moitié dans le prolongement de la zone UH1. Le surplus reste en A.

- L'indivision DUCRUET qui refuse des immeubles devant chez eux sur l'OAP3 et ne veulent pas d'un emplacement réservé pris sur leur parcelle. Veulent vendre à un promoteur.

- Je ne comprends pas toujours le découpage des zones constructibles qui deviennent partiellement agricoles, à Chosal, plus particulièrement Prés Michaud, des parcelles 3018, 3019, 2996 et 548.

- Quelques personnes m'ont fait part de commentaires du commissaire enquêteur précédent, qui souhaitait que leurs parcelles soient constructibles... (en particulier aux Goths, au lieudit sur l'Etang...

- Sur l'Etang, j'ai à priori un souci de numéros de parcelles, une différence entre la carte réglementaire du PPRN et celle du document graphique.

La parcelle 1791 (PPRN) a sans doute été divisée. Pourquoi est-elle en zone N. Est-ce à cause du bruit, pourquoi ne serait-elle pas en UH1 comme ses voisines, jusqu'à la route?

Le cadastre n'est pas à jour. Effectivement des parcelles ont apparemment été divisées, mais n'apparaissent pas avec les bons numéros.

Beaucoup de critiques, que j'entends, sur l'OAP3

J'ai quelques demandes de changement de destination de bâtiments agricole. Que puis je faire à part les renvoyer vers la Mairie ?

Faire une crèche et une maison de séniors sur la même parcelle, une bonne idée, mais quid de la pollution des sols mais pourquoi y rajouter des immeubles d'habitations, qui sont déjà nombreux dans le quartier et qui rendent la circulation dangereuse ?

La mairie a-t-elle des contacts et fait une étude par rapport à la maison de retraite ?

Des OAP étaient inscrites dans le PLU actuel et n'ont pas été réalisées. Y a-t-il des raisons particulières qui justifient leur abandon ?

La taille minimum d'une résidence sénior n'est-elle pas supérieure aux 75 résidents envisagés pour être économiquement rentable et amortissable ? La commune a-t-elle des contacts avec des investisseurs ?

Beaucoup d'interrogations, toutes ne sont pas reproduites ci-dessus, mais globalement les habitants ont été corrects.

Merci de bien vouloir m'éclairer sur les remarques et questions précédentes, je me tiens à votre disposition pour des interrogations et nous nous verrons pour le rendu de votre part d'ici 15 jours.

Cordialement.



Jean François MARTIN
Commissaire Enquêteur



VILLE DE CRUSEILLES
(HAUTE-SAVOIE)

REVISION N° 4 DU PLU DE CRUSEILLES

MEMOIRE EN REPONSE sur la synthèse des observations de Monsieur le
Commissaire Enquêteur

adressé à Monsieur Jean-Francois MARTIN— commissaire enquêteur

Deux catégories d'informations sont présentes dans le procès-verbal de synthèse des observations : d'une part celles relatives aux demandes personnelles de constructibilité de certaines parcelles et d'autre part celles portant sur des interrogations, suggestions ou pistes d'amélioration de la traduction réglementaire ou opérationnelle du projet politique porté par l'élaboration du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

En préambule, il convient de replacer la procédure d'élaboration du PLU dans son contexte. Le document d'urbanisme en vigueur ne répond plus aujourd'hui aux exigences du territoire, notamment dans ses composantes spatiales, économiques et sociales. Il est donc nécessaire pour Cruseilles de se doter d'un document d'urbanisme adapté au contexte réglementaire et territorial, et aux capacités des ressources du territoire.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le PLU doit plus globalement répondre, entre autres, aux lois Grenelle, ALUR, Climat et Résilience, qui prescrivent une limitation de la consommation de l'espace, de l'étalement urbain, de l'artificialisation des sols, et imposent de justifier fortement le besoin de consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels pour la mise en œuvre du projet communal porté par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Sur cette question, il est demandé, entre autres, et au nom du principe de précaution porté par les valeurs du développement durable, de ne plus affecter l'espace (zones d'urbanisation future) à des échéances trop lointaines (20, 30 ou 40 ans), comme il nous a été laissé de penser dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme antérieurs, et de rester à des perspectives plus rapprochées (une dizaine d'années environ) qu'il convient de justifier par le projet de territoire (PADD).

Concernant la maîtrise de la consommation d'espace:

La maîtrise de la consommation d'espace est inscrite dans la loi, et notamment dans les premiers articles régissant les principes généraux d'urbanisme et d'aménagement de l'espace (article L101-2 du Code de l'Urbanisme) .

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants .

- 1 ⁰ L'équilibre entre :
- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ,
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité

Mairie - 35 place de la Mairie - 74350 CRUSEILLES - Tél. : 04 50 32 10 33 - Fax : 04 50 44 07 36
mairie@cruseilles.fr

- 2 ⁰ La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville •
- 3 ⁰ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile
- 4 ⁰ La sécurité et la salubrité publiques
- 5 ⁰ La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature
- 6 ⁰ La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ,
- 6 ⁰ bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ,
- 7⁰ La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ,
- 8 ⁰ La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le PADD du PLU de Cruseilles fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (tels que visés sous l'article LI 51-5 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation de l'espace .

- Par une limitation de l'extension de l'enveloppe urbaine, marquant un net ralentissement par rapport aux tendances passées,
- Par une densité de logements graduée selon les secteurs,
- Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielle » mise en œuvre,
- Par un dispositif réglementaire permettant la réalisation de formes urbaines moins consommatrices d'espaces pour l'habitat, mais aussi pour les activités économiques et les équipements, le tout adapté aux caractéristiques du cadre géographique et bâti communal,

- ▶ Par l'urbanisation prioritaire et l'optimisation des espaces demeurant au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que par une incitation à l'évolution du bâti existant et au renouvellement urbain maîtrisé.

De ce fait

- ▶ certaines constructions à vocation d'habitat situées en dehors des enveloppes urbaines peuvent être classées en zone agricole ou naturelle, et bénéficient d'un régime dérogatoire permettant leur gestion (extensions et annexes possibles).
- ▶ Certaines zones urbaines ou à urbaniser du PLU précédent ne sont pas reconduites, n'étant pas nécessaires pour la satisfaction des besoins de développement maîtrisé de la commune, la priorité étant donnée au confortement du centre-bourg et de ses abords.

Concernant les demandes de constructibilité de parcelles :

Les grands équilibres du PLU (perspectives démographiques, création de logements, consommation de l'espace...) s'appuient sur les constats issus du diagnostic du PLU.

Le développement de l'urbanisation qu'a connu la commune ces dernières années a répondu à des phénomènes plus "subis" que souhaités, et ne constituent pas tous un mode de développement durable, ni soutenable, pour diverses raisons :

- ▶ économiques et financières (gaspillages, dysfonctionnements, ...)
- ▶ sociales (processus ségrégatif),
- ▶ environnementales (aggravation des problèmes environnementaux et conséquences sur la santé et le bien-être des populations),
- ▶ paysagères et identitaires (perte de lisibilité, "banalisation" du cadre de vie, standardisation des constructions).

Le Conseil municipal rappelle que le PLU doit plus globalement répondre, entre autres, aux différentes lois de planification, qui prescrivent une modération de la consommation de l'espace, une limitation de l'étalement urbain, et imposent de justifier fortement le besoin de consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels pour la mise en œuvre du projet communal (PADD).

Ainsi dans le cadre des études du PLU, il a été:

- ▶ établi un tracé de l'enveloppe des espaces considérés comme « urbanisés », tracé qui a servi de base à la délimitation des zones urbaines du PLU (sur cette base, certaines limites de zones ne sont pas définies à la parcelle, afin de répondre strictement aux besoins de développement de la commune, et de prendre en compte la taille importante de certaines parcelles),
- ▶ évalué les potentialités disponibles (dents creuses, espaces interstitiels, renouvellement urbain) au sein de cette dernière pour la mise en œuvre du projet communal (PADD) et l'accueil des nouveaux logements.

Dans ce sens, il apparaît difficile de donner satisfaction à toutes les demandes d'extension de l'urbanisation sans remettre en cause l'équilibre général du PLU et les orientations du PADD.

Concernant les interrogations sur le règlement écrit

Les règles mises en place au sein du règlement écrit ont été inscrites en cohérence avec les orientations du PADD.

Plus précisément, les règles de gabarit et forme urbaine (emprise au sol, hauteur, reculs par rapport aux limites, part d'espaces verts et d'espaces perméables), ont été élaborées afin de respecter les caractéristiques de l'urbanisation actuelle, en permettant une densification maîtrisée du centre-bourg et de ses abords immédiats (secteurs UHc4 et UH3), et une préservation des formes urbaines existantes dans les autres secteurs (tissu moyennement à peu dense).

Par ailleurs, concernant la réglementation de la place de la nature en ville, le règlement écrit impose, en zone urbaine, et en zone à urbaniser, une part d'espace vert et une part d'espaces perméables. La définition et la qualité de ces espaces est précisée à la fois au sein du règlement écrit (dispositions générales) et au sein des dispositions de l'Orientation d'Aménagement Patrimoniale, qui s'applique à toute autorisation d'urbanisme. Ces dispositions ont été rédigées de manière à être le plus facilement applicables, prises en compte puis suivies dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Le règlement écrit pourra être complété dans le cadre de l'approbation du PLU si nécessaire sur cette thématique.

Concernant la réglementation du stationnement, le règlement écrit précise que les stationnements souterrains doivent être non boxés. Par ailleurs, le nombre de places de stationnement demandé a été arrêté au regard de la situation actuelle très tendue sur la commune en matière de stationnement : un très grand nombre de logements récents ne disposent pas assez de places de stationnement privées, générant un report sur l'espace public. Par ailleurs, à ce jour, les transports en commun ne sont pas assez performants pour envisager un report modal, et donc une diminution du nombre de véhicules à stocker. La commune travaille donc à la fois sur le développement d'une offre en transport en commun adaptée (travail qui est d'échelle intercommunale), mais doit en même temps remédier aux problèmes de stationnement privé qu'elle rencontre. Le règlement écrit pourra être complété dans le cadre de l'approbation du PLU si nécessaire sur cette thématique.

Concernant les demandes de changement de destination de certains bâtiments existants en zone agricole ou naturelle:

Plusieurs demandes concernent la possibilité de changement de destination de constructions existantes.

Le PLU identifie d'ores et déjà plusieurs constructions qui aujourd'hui n'ont plus d'utilité notamment pour l'activité agricole. Leur changement de destination est autorisé, sous réserve d'un avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Plusieurs conditions doivent être remplies pour que ce changement de destination puisse s'opérer, et ce dans un objectif de préservation des qualités paysagères du site dans lequel il s'inscrit, et de l'activité agricole encore présente à proximité. Ainsi, le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, le tènement foncier concerné doit bénéficier d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination.

Dans le cadre de l'approbation du PLU, ce dispositif peut être élargi à certaines constructions respectant les mêmes critères, afin d'éviter qu'elles soient inutilisées et tombent en ruine.

Concernant les OAP

Pour l'OAP n°4, prévue pour accueillir des activités artisanales / BTP, pour le secteur d'activités économiques (1 AUX-oap4), le site déterminé s'avérait opportun car situé entre deux secteurs urbanisés, et facilement accessible pour les futures entreprises sans passer par le centre de la commune, limitant ainsi les nuisances. Ce secteur aurait pu être envisagé en extension au lieu-dit « Les Frênes », « Les Grands Champs » ou « Chevoince », mais les impacts paysagers étaient beaucoup trop importants.

Le secteur concerné par l'OAP n°3 n'était pas opportun pour cet usage du sol, en raison de sa localisation au sein d'un espace résidentiel. Les activités prévues dans l'OAP n°4 auraient apporté trop de nuisances (bruit, insertion paysagère, circulation des véhicules liés à ces activités, etc.).

Par ailleurs, ce secteur de la commune constitue une réelle opportunité pour répondre aux besoins urgents sur la commune, mais aussi sur le territoire de la Communauté de Communes, à savoir notamment .

- ▶ la mise en œuvre d'une seconde maison de santé, la première étant déjà sur saturée. En effet, nombre d'habitants de Cruseilles et des alentours témoignent de grosses difficultés pour se faire soigner.
- ▶ A ce titre, le travail a été mené conjointement avec les services de l'ARS, et les financements ont été obtenus.
- ▶ la réalisation d'une crèche, pour répondre également aux besoins urgents sur le territoire. Ce projet doit permettre de mettre en œuvre les solutions actuelles et plébiscitées par nombre d'acteurs sociaux en termes de mélanges de générations. Elle sera donc en lien avec la résidence seniors dont la justification est développée ci-après.
- ▶ La réalisation d'une résidence seniors, dont l'objectif est de proposer des hébergements avec services en location. Plusieurs demandes de ménages intéressés ont été recensées sur la commune. Le site de l'OAP permet d'apporter une localisation intéressante, à proximité des principaux commerces et services du centre-bourg, et de la future maison de santé. La commune a d'ores et déjà des contacts de professionnels intéressés par la mise en place de ce type de structure, et d'une capacité d'environ 75 hébergements.
- ▶ Le développement d'une offre dédiée aux activités de services, qui ne trouvent pas à s'implanter sur le territoire alors que la demande est forte (salle de sport par exemple).

L'aménagement de ce secteur doit aussi permettre de créer un véritable espace vert collectif, qui à ce jour n'existe pas à Cruseilles, et pourtant nécessaire à l'agrément des logements existants, qui pour la plupart, dans le cadre des opérations récentes d'habitat collectif, ne bénéficient d'aucun espace vert.

Enfin, une offre d'habitat abordable sera mise en œuvre, afin de permettre aux ménages locaux, aux revenus moyens, mais n'entrant pas dans les critères du logement social, de pouvoir s'installer ou rester sur la commune. Une demande forte est recensée en ce sens sur le territoire, où le fossé se creuse entre les ménages travaillant en Suisse et ceux travaillant en France. Les constructions dédiées à de l'habitat seront limitées à 40 logements maximum sur le secteur.

Les études récentes sur les parcelles concernées concluent à une absence de pollution des sols. Le dossier de PLU sera complété des informations disponibles sur ce point.

Concernant l'éventuelle pollution des sols sur les parcelles concernées, elles seront traitées selon les protocoles en vigueur avant le lancement du projet.

Concernant les interrogations diverses :

- ➔ L'aire de sédentarisation des gens du voyage est dimensionnée pour accueillir 8 emplacements distincts, et à raison d'un bloc technique/sanitaire pour deux emplacements (soit 4 blocs).
- ➔ L'article 1.410-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique ».
- ➔ L'emplacement réservé n° 32 a été inscrit en vue de réaménager (sécurisation et mise en valeur) l'entrée de ville depuis Annecy, et mettre en œuvre une construction à vocation d'équipements publics, en lien avec les équipements publics voisins abritant notamment les services de la Communauté de Communes.
- ➔ Les principes de circulation inscrits dans le cadre de l'OAP n°2 permettent la mise en œuvre de deux solutions d'aménagement différentes, en fonction des accords fonciers possibles : un accès mutualisé avec les parcelles voisines, ou un accès au sein de l'emprise foncière de l'OAP.
- ➔ Le cadastre utilisé pour base du règlement graphique est le cadastre le plus récent disponible, avec une mise à jour manuelle des autorisations d'urbanisme récentes.
- ➔ Le tracé du secteur d'intérêt paysager situé au lieu-dit « Sur Chosal » pourra être revu en raison de la présence d'une construction agricole à proximité.

Fait à Cruseilles, le 10 janvier 2023

Madame Le Maire,
Sylvie MERMILLOD

