



COMMUNE
DE
DEMI-QUARTIER
HAUTE-SAVOIE

**NOTE DE LA COMMUNE DE DEMI-QUARTIER EN REPONSE A
LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS et AVIS des PPA et PPC**
transmise par Monsieur le Commissaire enquêteur dans le cadre
de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Demi-Quartier

Rappel :

Deux types d'observations ont été consignés ou joints au registre d'enquête :

- ceux à caractère particulier concernant des parcelles définies,
- ceux à caractère général qui sont regroupés par thème ci après.

OBSERVATIONS A CARACTERE PARTICULIER

- Concernant les observations demandant le reclassement en zone urbaine ou à urbaniser de parcelles agricoles ou naturelles.

⇒ **Réponse du Conseil municipal concernant l'ensemble des observations ci-avant**

L'élaboration du PLU a considérablement bouleversé les équilibres du POS et nécessite de supprimer (et on peut comprendre le courroux de certains propriétaires) plus de 25 ha d'urbanisation future (NA) inscrits au POS.

Ces 25 ha n'ont pu être reconduits dans le projet communal du fait de l'importante évolution du contexte législatif en matière d'urbanisme survenue depuis. En effet, 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 POS, et de rester à des perspectives plus rapprochées (une dizaine d'années environ) qu'il convient de justifier par le projet de territoire (PADD).

Le Conseil municipal rappelle que le PLU doit répondre, entre autres, aux lois Montagne, Grenelle et ALUR, 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). Les grands équilibres du PLU (perspectives

démographiques, création de logements, consommation de l'espace...) s'appuient sur les principes portés par les objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme, et notamment l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le PLU de Demi-Quartier tend vers une utilisation plus économe et plus équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux. Dans ce sens, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche l'objectif d'opter pour un mode de développement moins consommateur d'espace", et plus spécifiquement de réduire d'au moins 50% la consommation de l'espace agricole par rapport à la décennie précédente pour les besoins du développement dans le cadre du projet de territoire de la commune".

Le diagnostic élaboré dans le cadre du PLU laisse apparaître un déclin démographique, situation que la municipalité a décidé par le biais du PLU de stabiliser, voire de renverser, afin d'enrayer la perte d'habitants et stabiliser la démographie. Ainsi, la mise en œuvre d'environ 65 logements à destination de résidence principale à l'échéance du PLU, soit 10 ans, sont nécessaires pour répondre à cet objectif.

Ainsi dans le cadre des études du PLU, il a été :

- établi un tracé de l'enveloppe des espaces considérés comme « urbanisés » au sens de la Loi Montagne, tracé qui a servi de base à la délimitation des zones U du PLU,
- évalué les potentialités disponibles (dents creuses, espaces interstitiels) au sein de cette dernière pour la mise en œuvre du projet communal (PADD) et l'accueil des nouveaux logements, qui se sont avérées importantes compte-tenu du caractère aéré de l'urbanisation pavillonnaire existante et considérant que :
 - o le législateur a supprimé le COS ainsi que la surface minimum de terrain pour construire afin d'optimiser l'usage des espaces urbanisés,
 - o les espaces interstitiels font l'objet d'OAP à vocation d'habitat collectif et intermédiaire.
- et au vu des conclusions de cette étude, déterminé et positionné le secteur d'extension de l'urbanisation (2AU) prioritairement au lieu-dit "Oise", dimensionné en fonction des besoins pour le développement touristique (0,9ha) et à vocation d'intérêt général de développement de l'hébergement touristique. Il convient de rappeler que cette zone 2AU s'inscrit pleinement à l'échéance du PLU, soit une dizaine d'années.

Ainsi, les seules extensions autorisées de l'urbanisation sont à destination de projets d'intérêt général (logement abordable, développement touristique).

Le dispositif réglementaire mis en place dans le PLU, à savoir les règlements écrit et graphique, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation, permettent la mise en œuvre théorique d'environ 110 logements, laissant ainsi une marge de manœuvre pour la construction de résidences secondaires en sus des résidences principales.

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.

A l'issue de l'échéance du PLU, de nouveaux espaces pourront être ouverts à l'urbanisation, pour répondre aux besoins futurs.

- Concernant les observations contestant la présence de zones humides ou corridors écologiques.

⇒ **Réponse du Conseil municipal concernant l'ensemble des observations ci-avant**

Le PLU de Demi-Quartier identifie plusieurs corridors écologiques, identifiés lors de l'Etat Initial de l'Environnement, et règlementés au sein des règlements graphique et écrit.

En effet, la faune sauvage transite entre divers réservoirs de biodiversité (espaces naturels ou agricoles dans lesquels elle trouve tout ce dont elle a besoin pour vivre et se reproduire – sur Demi-Quartier : zones humides, ZNIEFF de type I, tourbière et APPB) ; pour cela, elle va traverser des espaces (nommés zones d'extension) qui seront plus ou moins perméables (ou favorables) à son déplacement. Ces espaces constituent alors ce que l'on appelle des axes de déplacement, voire des corridors lorsque la faune n'a plus qu'un point de passage restreint pour transiter (passage "linéaire" entre des espaces non perméables aux déplacements des espèces).

Leur identification ne repose pas sur des critères à strictement parler mais plutôt sur une compilation de données (données du RERA – Réseau Ecologique Rhône Alpes, données du SRCE – Schéma Régional de Cohérence Ecologique), des observations de terrain (données de la fédération des chasseurs de Haute-Savoie, chasseurs de la commune), et une analyse de la perméabilité des milieux.

Par ailleurs, l'inscription de la zone 2AU au lieu-dit "Oise" a restreint fortement l'une des continuités écologiques (permettant de relier des réservoirs de biodiversité à l'échelle communale et intercommunale), pour laquelle n'existe aucune possibilité de report, que ce soit sur Demi-Quartier ou Combloux. Ainsi, afin de maintenir cette zone 2AU, et maintenir la fonctionnalité écologique du site, après un travail itératif avec l'écologue, la municipalité a inscrit un corridor écologique sur ce secteur.

Sur la question des zones humides, leur délimitation est fidèle à l'inventaire départemental réalisé par ASTERS, à l'exception d'une zone : «La Demi-Lune Nord-Est » (74ASTERS0655). Au niveau de cette dernière, le PLU a pris en compte l'existence de l'habitation et du terrain de tennis existants. En effet, ces secteurs remaniés, terrassés et construits ont été retirés de l'emprise de la zone humide suite à une expertise pédologique réalisée lors de l'été 2015.

Toutefois, si la délimitation des zones humides est contestée, il appartient au propriétaire de démontrer l'erreur d'appréciation.

- Concernant les observations faisant état d'erreurs matérielles, ou erreurs d'appréciation.

⇒ **Réponse du Conseil municipal concernant l'ensemble des observations ci-avant**

Le PLU pourra être modifié en vue de son approbation afin de rectifier ces erreurs, si toutefois elles sont avérées, comme :

- *intégration à la zone UH d'une annexe liée à une construction principale, dans la mesure où elle est située à proximité,*
- *légère modification de la zone UE au lieu-dit "La Princesse" pour en exclure un parking privé,*

- *modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°21 afin de le rendre plus fonctionnel et limiter l'impact sur la parcelle 3319 en le reportant en bord de voie,*
- *quelques cas de calage du zonage, dans la mesure du possible, sur le parcellaire.*

■ **Concernant les observations demandant l'adaptation des dispositions réglementaires des OAP 1 et OAP 2, afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle des projets.**

⇒ **Réponse du Conseil municipal concernant l'ensemble des observations ci-avant**

Le PLU pourra être modifié en vue de son approbation afin de prendre en compte ces remarques. Ces projets sont aujourd'hui essentiels pour la mise en œuvre du PADD, et la diversification de l'offre en logements sur la commune. Les observations émises après étude plus approfondie sont justifiées et nécessitent d'être prises en compte dans le dispositif réglementaire du PLU.

OBSERVATIONS A CARACTERE GENERAL

9 personnes ont formulé des observations de caractère général regroupées selon les thèmes suivants (le chiffre entre parenthèses indique le nombre de personnes ayant formulé une observation sur le sujet).

■ La mobilité hors voitures et la sécurité routière :

⇒ *Réponse du Conseil municipal*

La municipalité affiche, dans le PADD, sa volonté de "prendre en compte les enjeux de la mobilité de demain" (objectif décliné I.2.b).

Ainsi, le PLU met en œuvre plusieurs emplacements réservés destinés au développement des modes de déplacement doux, et à l'aménagement et la sécurisation de plusieurs tronçons de voirie (élargissement, création de trottoirs). Par ailleurs, une aire de stationnement sera créée au départ de la piste de ski de fond.

Concernant le transport collectif, cette question est hors d'échelle du PLU, néanmoins, elle est portée par les élus et abordée à l'échelle intercommunale.

■ La continuité écologique avec les autres communes :

⇒ *Réponse du Conseil municipal*

L'Etat Initial de l'Environnement a été réalisé à l'échelle de la commune, tout en prenant en compte les territoires voisins, la dynamique écologique n'étant pas stoppée aux frontières communales. Par ailleurs, les mesures environnementales inscrites dans le PLU ont été prises en compte dans le contexte intercommunal.

Par exemple, le corridor écologique au Nord de la commune a été inscrit en prenant en compte le fait que le passage des espèces était impossible sur la commune de Combloux. De même, le PLU de Megève a été élaboré de manière similaire, en prenant en compte le territoire dans son ensemble.

■ Dans la mixité sociale, les espaces publics :

⇒ *Réponse du Conseil municipal*

Concernant la mixité sociale, la volonté a été clairement affichée par le Conseil Municipal, dans le PLU d'œuvrer dans ce sens, malgré un contexte de pression foncière élevée.

Concernant l'espace public, les OAP 1 et 2 notamment seront de nature à renforcer l'armature des espaces publics de la commune, qui sont très souvent limités aux infrastructures routières.

■ L'agriculture négligée :

⇒ *Réponse du Conseil municipal*

Cette observation est fautive et inacceptable, vu les efforts consentis dans le cadre du PLU, exposés notamment en réponse aux observations à caractère particulier.

L'agriculture a été confortée dans son rôle structurant de l'aménagement du territoire français au travers des dernières Lois Grenelle, ALUR et LAAF.

C'est une activité reconnue indispensable au maintien des grands équilibres du territoire, et il convient de rappeler que le projet de PLU a été soumis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestier (CDPENAF) qui a par ailleurs émis un avis favorable sur le PLU.

Le diagnostic agricole réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU met en évidence la présence de 17 exploitations agricoles professionnelles sur le territoire communal, dont 14 sont pérennes à l'échéance du PLU.

La préservation de l'activité agricole sur la commune est nécessaire, pour sa fonction économique d'abord, mais aussi d'entretien des espaces "ouverts" du paysage communal et de maintien de la biodiversité.

Le PLU, par les objectifs inscrits dans le PADD, et le dispositif réglementaire mis en place, permet la protection des sièges d'exploitation pérennes vis-à-vis de l'urbanisation ainsi que des surfaces nécessaires à l'activité.

Par ailleurs, il convient de souligner que les surfaces agricoles de la commune sont également nécessaires à l'activité agricole à l'échelle du territoire plus large, puisque plusieurs exploitants extérieurs viennent travailler lesdites surfaces du territoire communal.

■ **L'intercommunalité éludée :**

⇒ **Réponse du Conseil municipal**

Même si le sujet est d'importance, il ne relève pas de la question du PLU.

■ **Le paysage sous-estimé et les constructions non maîtrisées :**

⇒ **Réponse du Conseil municipal**

Cette observation est fautive, et non fondée. En effet, si l'on peut regretter le constat d'une diffusion de l'urbanisation depuis plusieurs décennies sur la commune, la municipalité a fait le choix de stopper cet étalement urbain, qui bien évidemment suscitera de nombreuses tensions.

Le PLU met en œuvre plusieurs moyens en réponse aux objectifs inscrits dans le PADD en matière de qualité du paysage naturel et bâti (objectifs déclinés III.2.a "Préserver le paysage agropastoral dans toutes ses composantes", et III.2.b "Poursuivre l'identification et la valorisation du patrimoine architectural et paysager agropastoral").

Ainsi, sont identifiées au règlement graphique l'ensemble des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural présentes sur la commune, et des dispositions réglementaires permettent leur gestion et leur valorisation. Elles sont par ailleurs concernées par une fiche action de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale, édictant les prescriptions à respecter pour leur réhabilitation.

De plus, plusieurs plages agraires à valeur d'ouverture paysagère sont également identifiées et réglementées, afin d'y interdire toute nouvelle construction, même à usage agricole, dans le but de préserver la cohérence et la lisibilité de ces panneaux paysagers.

Concernant les constructions nouvelles, plusieurs mesures ont été inscrites au sein du règlement écrit, notamment en termes de gabarit des constructions, traitement des façades et toitures, traitement des abords, ainsi que d'implantation de ces dernières par rapport au terrain naturel.

Par ailleurs, lors de l'instruction des permis de construire à venir, la municipalité s'adjointra les services d'un architecte conseil.

■ **La spéculation non encadrée :**

⇒ **Réponse du Conseil municipal**

Cette observation est fautive et inacceptable, vu notamment les efforts consentis dans le cadre du PLU, exposés notamment en réponse aux observations à caractère particulier. Le choix politique a été par ailleurs de limiter le développement de la résidence secondaire au profit des résidences principales, notamment par la mise en œuvre d'OAP sur l'ensemble des espaces interstitiels significatifs au sein de l'enveloppe urbaine, permettant de promouvoir une offre en logements adaptée et plus abordable. De plus, les dispositions réglementaires mises en œuvre permettent une évolution douce des espaces aujourd'hui urbanisés.

Avis des PPA et PPC

■ Avis de la CDPENAF.

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Demande à porter une attention particulière aux intérêts agricoles dans le cadre du changement de destination du chalet d'alpage à "Beauregard".
- Demande, en zone A, à implanter les annexes, au maximum, à 10 m du bâtiment principal.

⇒ **Réponse du Conseil municipal**

L'ensemble de ces observations seront prises en compte dans le PLU avant son approbation.

■ Avis de la Chambre d'Agriculture.

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Demande, concernant la possibilité de changement de destination du chalet d'alpage à "Beauregard", à ce que la condition suivante "changement de destination sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site" soit appliquée strictement.
- Demande, concernant la possibilité d'édifier des constructions et installations annexes touristiques, à compléter le règlement de manière à ce que ces dernières soient "aménagées au sein d'un bâtiment existant sur le site de l'exploitation".

⇒ **Réponse du Conseil municipal**

L'ensemble de ces observations seront prises en compte dans le PLU avant son approbation.

■ Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Invite le Conseil Municipal à rester prudent sur le développement d'un équipement commercial au niveau des OAP 2 (Darbon) et 8 (Rte du Petit Bois), qui pourrait être surdimensionné au regard de la taille de la commune et au risque d'évasion commerciale, ainsi qu'aux types de commerces ou activités artisanales envisagées (au regard des contraintes de fonctionnement).
- Invite le Conseil Municipal à définir une limite de surface pour les activités artisanales et commerciales.
- Demande à préciser les activités artisanales autorisées sous conditions pour la zone 1AUH (article 2).
- Ne sont pas favorables au commerce en zone d'activités.
- Invite le Conseil Municipal à préciser que les activités artisanales liées aux services à la personne sont interdites en zone Ux.
- Demande à préciser le règlement quant au logement de fonction en zone d'activités économiques (logement nécessaire à la surveillance, au gardiennage, à la sécurité, SDP limitée à 50m², ne pouvant pas dépasser 20 à 25% de la SDP totale du bâtiment de l'activité, et compris dans l'enveloppe de ce dernier).

- Dans le règlement, demande à préciser (en zone A), que "les constructions destinées à la transformation et au commerce sont admises à condition que l'activité de transformation soit déclarée au Répertoire des Métiers par rapport à ces extensions, en lien avec l'agriculture".

⇒ **Réponse du Conseil municipal**

Le Conseil Municipal précise :

- *Concernant le 2^e tiret, et au vu de la configuration et du foncier restant en zone Ux, qu'il n'y a pas lieu de règlementer une surface maximale, le risque étant faible de voir se développer un bâtiment disproportionné, au regard également de l'ensemble des règles du PLU,*
- *concernant le 4^e tiret, que la zone économique aujourd'hui existante est d'ores et déjà à vocation mixte,*
- *concernant le dernier tiret, cette remarque ne peut être prise en compte, l'activité agricole étant l'activité dominante. Par ailleurs, il n'est pas possible de faire référence dans le règlement à une autre législation que le Code de l'Urbanisme*

L'ensemble des autres observations seront prises en compte dans le PLU avant son approbation.

■ **Avis de l'INAO.**

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Demande le classement en zone A de plusieurs parcelles actuellement exploitées par l'agriculture et classées en zone N.
- Remarque que des secteurs utilisés par l'agriculture sont classés en zone UH, et que ce classement n'apporte aucune garantie quant à l'utilisation des parcelles et à la densité des éventuelles constructions.
- Remarque qu'il serait souhaitable d'éviter le développement de l'urbanisation linéaire engendré par la zone 2AU et l'OAP 3.

⇒ **Réponse du Conseil municipal**

Le Conseil Municipal précise, concernant le 2^e tiret, que l'un des deux secteurs fait l'objet d'un permis d'aménager, et que le zonage ne sera pas modifié.

L'ensemble des autres observations seront prises en compte dans le PLU avant son approbation.

■ **Avis du SIABS.**

Avis favorable sous réserve de la prise en compte de modifications concernant la lisibilité et la tenue du dossier des annexes sanitaires (compléments et corrections).

⇒ **Réponse du Conseil municipal**

L'ensemble de ces observations seront prises en compte dans le PLU avant son approbation.

■ Avis des Services de l'Etat.

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Demande à préciser, dans le règlement du secteur Ntc, que toute nouvelle construction, extension ou annexe sont strictement interdites. Néanmoins, si l'objectif de cette zone est, au contraire, de permettre des aménagements dans la zone Ntc, il conviendra de l'inscrire en tant que STECAL et d'un associer des règles de hauteur, de recul...
- Indique qu'il serait souhaitable, pour susciter l'intérêt des bailleurs, qu'une opération de logements comporte à minima 3 LLS. Ainsi, plutôt que de très petits secteurs de mixité sociale, il conviendrait de mettre un ou deux emplacements réservés quasi exclusivement LLS (par ex pour l'OAP 4).
- Indique que les densités minimales prescrites ne sont pas très ambitieuses et pourraient être augmentées.
- Demande à ajouter dans l'article 2 de la zone UH la mention "les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques".

⇒ **Réponse du Conseil municipal**

Le Conseil Municipal précise, sur la question des densités, que ces dernières sont minimales, et que les projets pourront l'augmenter. Il s'agit également de permettre la prise en compte des contraintes géographiques de l'ensemble des sites.

L'ensemble des autres observations seront prises en compte dans le PLU avant son approbation.