

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE  
**GRAND ANNECY AGGLOMERATION**



**ENQUETE PUBLIQUE**  
**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA**  
**COMMUNE DE VEYRIER-DU-LAC**

**Du 21 mai au 21 Juin 2024**

**DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE**

**N° E24000044/38 du 13 mars 2024**

**ARRETE DE LA PRESIDENTE**

**ARR-2024-15 du 29 avril 2024**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Emilie Robert**



## Sommaire

1 - RAPPEL DU DOSSIER : Contenu de la modification du PLU	4
2 - L'ENQUETE PUBLIQUE	7
3 - ANALYSES	9
3.1 Analyse du contexte et du projet	9
3.2 Analyse du dossier	9
3.3 Analyse du déroulé de l'enquête	10
4 - AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES	11

Par décision n°E24000044/38 en date du 13 mars 2024 de M. WEGNER Stéphane, Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble, j'ai été nommée commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veyrier-du-Lac.

## **1 RAPPEL DU DOSSIER : Contenu de la modification du PLU**

Les différents objets de cette modification concernent le règlement graphique, les dispositions écrites du règlement, et les orientations d'aménagement et de programmation.

Il s'agit d'intégrer des décisions de justice rendues dans le cadre de contentieux initiés par des administrés contre la révision et l'approbation du PLU en novembre 2017, de revoir quelques emplacements réservés, d'ajouter des servitudes pour cônes de vue et de modifier des aspects des règlements graphique et écrit conduisant notamment à limiter les possibilités de construire.

### **Mettre en place deux servitudes au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme, pour cône de vue sur le lac depuis la Mairie et le parking de la Poste**

Ces deux cônes de vue visent à préserver des vues emblématiques sur le lac depuis des espaces publics déjà aménagés ou à valoriser. Ils participent à la préservation du patrimoine naturel et du paysage.

### **Préciser les modalités d'application de la servitude de non altius tollendi**

### **Mettre en cohérence le document graphique suite au jugement n°1800050 du 30 juin 2020 qui annule la délibération du 16 novembre 2017 en tant qu'elle affecte un indice h au classement en zone naturelle de la parcelle AH n°548 et à l'arrêt n°20LY02506 du 8 juillet 2021 qui annule la délibération du 16 novembre 2017 en tant qu'elle identifie une zone humide au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur la parcelle AHn°548**

L'application de la décision de justice dans le PLU conduit à supprimer l'indice h et la prescription surfacique « zone humide potentielle » du PLU. La parcelle est ainsi reclassée en zone N.

### **Mettre en cohérence le document graphique suite au jugement n°1802984 du 30 juin 2020 qui annule la délibération du 16 novembre 2017 en tant qu'elle classe les parcelles cadastrées section AD n°172, 173 et 174 en zone naturelle ;**

L'application de la décision de justice dans le PLU conduit à reclasser ces parcelles en zone UB.

### **Modifier l'indice des parcelles AD n°19, 20 et 687 et de la parcelle AN n°167 ;**

L'objectif est également d'éviter un changement de destination vers l'habitat afin de limiter la production de logements et de préserver la vocation touristique de ces tènements.

### **Permettre une dérogation aux règles de volumétrie et de recul pour les travaux d'isolation thermique**

Cette évolution permet de privilégier la réhabilitation du patrimoine bâti existant dans une logique de sobriété énergétique.

**Mettre à jour les dispositions de l'article 4 du règlement en fonction des nouvelles réglementations du schéma général d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

**Modifier des points du règlement écrit pour mieux maîtriser la densité foncière, pour encourager la désimperméabilisation des sols et des sous-sols, pour préserver le caractère traditionnel du bâti, pour protéger les voiries, pour mieux adapter les stationnements aux caractéristiques des logements, pour faciliter et améliorer les accès aux constructions et aux garages, pour mettre en concordance la réglementation sur les haies avec celles du Code Civil :**

- Dans toutes les zones, la largeur des accès doit être adaptée au nombre de logements desservis afin d'assurer la sécurité routière.
- Les parties enterrées des constructions doivent respecter des reculs par rapport au domaine public et aux limites séparatives afin de préserver des perméabilités paysagères et des interfaces plus apaisées dans un contexte de renouvellement urbain avec densification. Cela permet aussi de retrouver des espaces de pleine terre facilitant l'infiltration des eaux pluviales et porteurs de biodiversité.
- Les reculs d'implantation des constructions par rapport au domaine public sont augmentés en zones UB, UL et UT afin de préserver l'aération du tissu bâti et de ne pas compromettre de futures réalisations nécessaires pour les modes doux notamment.
- L'augmentation du recul entre deux constructions principales sur un même terrain (passage de 4m à 8m) en zone UB permet d'harmoniser l'implantation des constructions dans le paysage urbain. La densification reste possible avec des constructions jumelées.
- La minoration du CES en zone UB, passant de 20% à 15% pour les extensions de constructions existantes, vise à limiter la production de logements et à mieux encadrer la densification.
- En zone UB, les divisions de fonciers déjà bâtis doivent respecter les règles du PLU en matière d'emprise au sol et d'espaces verts afin de ne pas dévoyer la règle et modifier la structure du tissu bâti souhaitée.
- Dans le secteur UHL, la possibilité de démolition-reconstruction en dérogeant aux règles d'implantation est supprimée, afin de privilégier la réhabilitation du patrimoine bâti à sa démolition.
- Les règles de hauteur sont précisées en zone UB pour assurer une harmonie avec les volumes bâtis existants.
- Dans toutes les zones, les règles d'accès au stationnement en sous-sol sont assouplies afin de privilégier les stationnements non visibles depuis l'espace public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est augmentée de 25 à 30 m<sup>2</sup> pour prendre en compte l'évolution de la taille moyenne des véhicules, et les obligations en nombre de place sont modifiés en zone UB afin de tenir compte de la taille des logements (1 place pour 100m<sup>2</sup> de SP). Une obligation de stationnement perméable est également ajoutée en zone UB pour les stationnements extérieurs.
- Des précisions sont apportées sur les formes de toiture et pour encadrer les cas où les toitures terrasses sont autorisées selon le patrimoine bâti environnant, afin d'assurer une harmonie générale des vues et du paysage urbain.
- Des ajustements sont proposés sur la hauteur des haies (de 1.5m à 2m), des portails (de 1.5m à 1.8m) et la réalisation de murs anti-bruit.
- Les obligations d'espaces verts (de 50 à 55%) et de pleine terre (de 40 à 45%) sont augmentées en zone UB afin de renforcer les surfaces favorables à la biodiversité en milieu urbain.

**Modifier et clarifier des points du règlement écrit**

- Ajout d'un recul minimal entre une construction principale et son annexe
- Précision de la définition du CES
- Ajout de plusieurs définitions

**Supprimer l'emplacement réservé n°25c situé sur les parcelles AH n°358 et n°359, l'emplacement réservé n°15 et l'emplacement réservé n°29 :**

- La suppression de l'ER n°15 destiné à l'extension d'un parking public n'est plus nécessaire car le projet est abandonné. Il n'est plus jugé nécessaire au regard des capacités et usages du parking public existant à proximité.
- L'ER 25c a pour objet la construction d'un projet d'intérêt collectif et d'un programme d'habitat avec logements collectifs sociaux. Sa suppression partielle est justifiée par le fait que ce foncier est aujourd'hui propriété de la collectivité.
- La suppression de l'ER 29 ayant pour objet la création d'une opération de 12 logements donc 8 logement locatifs sociaux minimum est justifiée par le décalage d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et l'arrivée prochaine du PLU intercommunal Habitat-Mobilités-Bioclimatique en cours d'élaboration.

**Modifier le règlement écrit de la zone AUr pour permettre la construction de serres agricoles démontables**

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone couverte par une OAP est différée dans le temps pour privilégier la sortie des opérations en OAP en renouvellement urbain. L'installation de serres démontables y est autorisée pendant ce laps de temps afin d'une installer une agriculture pédagogique et de proximité.

## 2 L'ENQUETE PUBLIQUE

**Elle a été prescrite par l'arrêté de la Présidente n°ARR-2024-15 en date du 29/04/2024,**

J'ai rencontré Mme Vanessa BRUNO, Maire de Veyrier-du-Lac, et M. Michel MADAR, adjoint au maire en charge des travaux, accompagnés de Mme Meynet Nathalie responsable du service urbanisme de la commune de Veyrier-du-Lac, et de Mme Soppelsa du Grand-Annecy.

Nous avons échangé sur les caractéristiques et les objectifs de la modification n°1 du PLU. Ils m'ont présenté le projet de dossier d'enquête publique et nous avons fait le point sur l'état d'avancement de la procédure. Toutes les étapes étaient réalisées, y compris la réception de l'avis de l'autorité environnementale. En revanche, le Grand-Annecy n'avait pas encore délibéré sur la décision motivée de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale. Il a donc été décidé de décaler le démarrage de l'enquête après le prochain conseil communautaire afin que le dossier d'enquête soit complet au moment de l'ouverture de l'enquête.

Nous avons également fait le point sur les pièces à faire figurer dans le dossier d'enquête publique, et sur les démarches préalables nécessaires tels l'affichage, les publications dans la presse, l'information de la population, etc. mais aussi le contenu de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

Nous avons défini les modalités de fonctionnement de l'enquête dématérialisée, et le recours à un registre dématérialisé avec un prestataire.

Nous avons enfin arrêté un calendrier prévisionnel de déroulé de l'enquête publique.

Cette rencontre a permis de bien préciser les enjeux et objectifs de cette modification et son intégration dans le projet politique de la municipalité.

L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et à l'arrêté de la Présidente n°ARR-2024-15 du 29/04/2024 portant organisation de l'enquête.

Les affichages règlementaires ont été effectués correctement. Les deux insertions presse n'ont souffert d'aucune difficulté.

Les pièces du dossier, cotées et paraphées par mes soins, étaient déposées à la fois au siège du Grand Annecy et en mairie de Veyrier-du-Lac, et consultables aux heures d'ouverture habituelles. Elles étaient également téléchargeables sur le registre dématérialisé ([www.registre-dematerialise.fr/5317](http://www.registre-dematerialise.fr/5317)), accessible depuis le site Internet du Grand Annecy.

Trois permanences ont été organisées à des jours de la semaine et des horaires variables pour élargir les possibilités de venir me rencontrer.

Au total, j'ai reçu 7 personnes pour informations, questions, dépôts de textes ou inscriptions sur le registre d'enquête. Toutes n'ont pas émis d'observations écrites. Au final, on retiendra 8 observations différentes reçues par courrier et sur les registres papier et numérique.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions. Les services du Grand-Annecy et de la mairie étaient disponibles, attentifs et réactifs.

J'ai remis mon procès-verbal de synthèse le jeudi 27 juin 2024. J'ai été reçue par Mme le Maire et M. le Maire adjoint en charge des travaux, accompagnés de Mme Meynet pour les services de la commune, Mme Soppelsa et M. Martin pour les services du Grand-Annecy et de M. Perruzo du bureau d'études Espaces et Mutations.

Le Grand-Annecy a répondu le mardi 9 juillet par mail.



## 3 ANALYSES

### 3.1 Analyse du contexte et du projet

La commune de Veyrier-du-Lac appartient à l'agglomération du Grand Annecy à qui la compétence PLUi a été transférée le 01/01/2017. Aussi, cette procédure de modification relève bien de la compétence intercommunale.

Le projet répond au cadre réglementaire qui s'impose pour les modifications de PLU. Cette procédure de modification est en effet justifiée car :

- elle ne change pas les orientations définies dans le PADD en vigueur,
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- elle ne réduit pas une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- elle ne comporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- elle ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- elle ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'autorité environnementale a été saisie le 17/01/2024 et s'est prononcée le 11/03/2024 pour confirmer que le projet de modification n°1 du PLU ne nécessitait pas une évaluation environnementale. Le Grand Annecy a alors délibéré le 25/04/2024 pour motiver sa décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale sur ce projet de modification. Toutes les personnes publiques associées ont également bien été saisies en février sur le projet.

Le projet inclut la modification du calendrier d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°4 La Ravoire, mais cette évolution n'est pas inscrite dans les objets des arrêtés de prescription de la modification. Elle peut être rattachée aux modifications du règlement écrit de la zone AUr, mais il aurait été plus transparent et plus juridiquement solide d'intégrer un objet de modification de cette OAP dans l'arrêté de prescription.

Toutes les autres évolutions sont bien prévues dans les arrêtés de prescription de la modification.

### 3.2 Analyse du dossier

Le dossier d'enquête comporte les éléments nécessaires à la compréhension du projet.

Les pièces présentes sont de bonne qualité, et toutes sont très complémentaires, notamment l'additif au rapport de présentation qui synthétise très bien le cadre réglementaire et territorial du projet de modification. Il est concis et facile à parcourir : il localise bien les secteurs modifiés, et met bien avant les changements proposés.

L'additif au rapport de présentation rappelle les orientations du PADD et les prescriptions du SCOT à respecter.

Il étaye clairement les incidences du projet sur l'environnement pour justifier de leur faible impact et de la pertinence de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

La présence du document complet de règlement écrit est intéressante car elle assure une information complète de la population, et permet notamment de bien revoir les règles dans leur ensemble et l'articulation des unes avec les autres.

La présence des jugements du Tribunal Administratif en annexe permet de justifier des modifications apportées sans susciter de nouveaux débats.

### **3.3 Analyse du déroulé de l'enquête**

L'organisation et le déroulement de l'enquête publique ont été conformes à la loi. Les modalités réglementaires d'information, d'affichage et de publicité ont été respectées en amont de l'enquête, mais également en cours d'enquête publique.

La dématérialisation de l'enquête publique n'a souffert d'aucun dysfonctionnement : Le dossier était en ligne sur le registre dématérialisé, facilement accessible depuis le site internet du Grand-Annecy.

La population s'est peu manifestée au cours de l'enquête. Aucune observation n'a été émise sur le registre disponible au siège du Grand Annecy, peu d'observations ont été inscrites sur le registre en mairie (3) et sur le registre dématérialisé (4 dont un doublon avec un courrier). Et 2 courriers m'ont été remis en main propre.

En revanche, le dossier a largement été consulté sur le registre dématérialisé avec 791 visiteurs uniques dont 391 ayant téléchargé au moins un document. En tout, ce sont 517 téléchargements réalisés.

On peut déplorer un nombre très faible d'observations du public, mais il est proportionnel aux enjeux des modifications envisagées. Et les acteurs les plus impactés par les modifications sont bien venus s'exprimer.

Les objectifs et les contenus de cette modification ont fait l'objet de quelques contestations de la part du public. Les personnes publiques associées, et notamment les services de l'Etat ont émis des remarques à prendre en compte.

Je souligne enfin la qualité d'accueil et la disponibilité des services du Grand-Annecy et de la mairie pour faciliter le déroulement de l'enquête, et la mise à jour des registres.

## 4 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

**Considérant** que le dossier comporte tous les éléments nécessaires à la compréhension du projet ;

**Considérant** que toutes les étapes réglementaires ont bien été respectées, y compris la consultation des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale ;

**Considérant** que le projet de modification n°1 du PLU ne remet pas en cause les orientations du PADD actuellement en vigueur ;

**Considérant** que le projet de modification n°1 répond aux objectifs de la loi pour ce qui concerne la densification, la mixité sociale, l'économie de l'espace, et la préservation des espaces naturels et agricoles ;

**Considérant** la prise en compte de la compatibilité avec le SCOT du Bassin Annécien en encadrant la production de logements en décalant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUr à 2028 ;

**Considérant** que les enjeux environnementaux ont été bien intégrés dans le projet de modification n°1 du PLU et que les incidences sur l'environnement ont été analysées avant de conclure à la décision de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale ;

**Considérant** que l'impact sur les surfaces agricoles, naturelles et forestières est faible est ne résulte que de l'application de la décision de justice de reclasser 3 parcelles de zone N et UB ;

**Considérant** la cohérence des modifications projetées avec le projet touristique de la commune de maintenir le statut de « station de tourisme » et de conforter les secteurs d'hôtellerie et de restauration ;

**Considérant** que les décisions de justice ont bien été prises en compte et intégrées dans le projet de modification ;

**Considérant** la cohérence de toutes les modifications visant à encadrer la densification et l'intégration des constructions dans le tissu bâti existant notamment en zone UB (modification du CES, encadrement des toitures terrasses, respect des reculs d'implantation des constructions enterrées, etc.)

**Considérant** l'existence d'emplacements réservés non modifiés permettant de répondre aux objectifs de production de logements sociaux imposés par le PLH du Grand Annecy ;

**Considérant** que le projet, dans sa globalité, vise à améliorer le cadre de vie des habitants ;

**Considérant** que le projet, dans sa globalité, vise à mieux protéger les espaces proches du lac et les vues sur le lac ;

**Considérant** que le projet, dans sa globalité, vise à mieux protéger le patrimoine bâti existant ;

**Considérant** que l'enquête s'est déroulée dans les formes réglementaires ;

**Considérant** que le public a pu s'informer et s'exprimer librement sur ce projet de modification n°1 du PLU ;

**Considérant** que le projet n'a fait l'objet d'aucune remise en cause globale, ni de la part du public ni de la part des personnes publiques associées ;

**J'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du  
PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de Veyrier-du-Lac  
assorti de 3 recommandations.**

- Je recommande d'ajuster le règlement écrit pour que les constructions existantes non conformes au règlement actuel du PLU (notamment sur la règle des reculs d'implantation) puissent être réhabilitées et agrandies par surélévation.
- La modification de l'article UB12 modifie les obligations de stationnement et remplace la notion de logement locatif social par celle de logement social. Pour plus de cohérence au sein du PLU et afin de répondre à l'évolution des produits de logements sociaux avec l'émergence du BRS, je recommande de modifier cette mention partout dans le règlement, et notamment dans l'article UA12 et UH12 en remplaçant la mention de logements locatifs sociaux par la mention de logements sociaux.
- La modification de l'article UB12 a fait disparaître l'obligation d'une place de stationnement couverte par logement. La modification prévoyant d'inciter au stationnement en sous-sol afin de limiter l'impact visuel des voitures en stationnement, il n'est pas pertinent de faire disparaître cette obligation de place couverte. La modification réduisant également l'emprise au sol, le fait d'imposer une place couverte, va inciter à intégrer les stationnements dans le volume des constructions existantes, en sous-sol plutôt qu'avec des annexes. On participe ainsi à inciter au stationnement en sous-sol. Aussi, je recommande de maintenir cette obligation de place couverte.

Le commissaire enquêteur, Emilie ROBERT

Le 21/07/2024

