

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE de CHAMPANGES

\*\*\*

**ENQUETE PUBLIQUE**

**REVISION N °1  
du PLAN LOCAL D'URBANISME**

**du 15 novembre 2017**

**au 16 décembre 2017**

\*\*\*

***1<sup>ère</sup> partie - RAPPORT***

\*\*\*

## SOMMAIRE

### **PREMIERE PARTIE - RAPPORT**

#### **CHAPITRE I - OBJET ET CONTENU DE L'ENQUETE**

|       |  |           |
|-------|--|-----------|
| I - 1 | Objet de l'enquête   | P 4 – 5   |
| I - 2 | Situation géographique de la commune   | P 5 – 6   |
| I - 3 | Population communale et évolution démographique  | p 6 – 7   |
| I - 4 | L'activité économique  | P 7 – 8   |
| I - 5 | Les enjeux du PLU  | P 8 – 9   |
| I - 6 | Les objectifs du PLU   | P 9 – 10  |
| I - 7 | Les choix retenus pour établir le projet de PADD   |           |
|       | I – 7.1 Pérennisation de l'identité agricole de la commune et protection du patrimoine environnemental | P 10      |
|       | I – 7.2. Prise en compte du cadre naturel  | P 10 – 11 |
|       | I – 7.3 Une organisation de l'urbanisation sur les secteurs à enjeux                                   | P 11 – 12 |
|       | I – 7.4. Le rééquilibrage du Chef-lieu   | P 12      |
|       | I – 7.5 Un pôle secondaire à vocations multiples   | P 12      |
|       | I – 7.6 Une politique d'aménagement de l'espace favorisant l'activité économique au village            | P 12 – 13 |
|       | I – 7.7. La politique en matière de tourisme   | P 13      |
|       | I – 7.8 La politique en matière de cheminements et de déplacements                                     | P 13      |
| I – 8 | Transcription en parti d'aménagement   |           |
|       | I – 8.1 Confortement du Chef-lieu dans toutes ses composantes  | P 13 – 16 |
|       | I – 8.2. Le pôle secondaire : Darbon et le secteur de la zone d'activités                              | P 16      |
|       | I – 8.3 Extensions limitées des secteurs existants   | P 16 – 17 |
| I – 9 | Gestion de l'habitat diffus  | P 17 – 18 |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| I – 10 L'activité économique       | P 18      |
| I – 11 Les secteurs équipements    | P 19      |
| I – 12 Evolution de l'urbanisation | P 19      |
| I – 13 Le PADD                     | P 19 - 20 |

## **CHAPITRE II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

|   |           |
|---|-----------|
| II - 1 Désignation du commissaire-enquêteur                           | P 20      |
| II - 2 Modalités de l'enquête   | P 20      |
| II – 3 Rencontres avec la commune                                     | P 21      |
| II - 4 Information effective du public                                | P 21      |
| II – 5 Composition du dossier d'enquête                               | P 21 – 22 |
| II – 6 Permanences  | P 22 – 23 |
| II – 7 Incidents relevés au cours de l'enquête                        | P 23      |
| II - 8 Climat de l'enquête  | P 23      |
| II - 9 Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier       | P 23      |
| II - 10 Relation comptable des observations                           | P 23      |
| II – 11 Procès-verbal de synthèse des remarques et mémoire en réponse | P 23      |

## **CHAPITRE III - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

|   |           |
|---|-----------|
| III – 1 Avis des personnes publiques associées        | P 24 – 32 |
| III – 2 Observations émises sur le registre d'enquête | P 32 – 50 |
| III – 3 Observations reçues par courrier électronique | P 50 – 60 |

## **CHAPITRE IV - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR** P 60 – 61

## **SECONDE PARTIE - CONCLUSIONS et AVIS** p 1 – 8 (faisant l'objet d'un document séparé)

### **DOCUMENTS ANNEXES**

- . Procès-verbal de synthèse des remarques émises par le public
- . Mémoire en réponse de la commune



# PREMIERE PARTIE - RAPPORT

## CHAPITRE I – OBJET DE L'ENQUETE ET CONTENU DE L'ENQUETE

### **I – 1 Objet de l'enquête**

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Champanges a été approuvé le 9 février 1996 et modifié deux fois (modifications simplifiées approuvées le 28 juin 2000 et le 30 juin 2005).

Par délibération du 24 avril 2009, le Conseil Municipal avait décidé, à l'unanimité, de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (à contenance POS) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions des articles R 123-15 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du conseil municipal n° 2013/051 du 13 août 2013, le projet de révision du PLU a été arrêté.

Par délibération n° 2014/116 du 14 novembre 2014, le Conseil Municipal avait délibéré, à l'unanimité, en faveur de la réalisation d'un nouveau projet de PLU, devant faire l'objet d'une nouvelle concertation, d'une nouvelle enquête publique et d'un nouvel arrêt. En effet, le premier projet élaboré avait fait l'objet de diverses conclusions, remarques et d'un avis défavorable du Commissaire-enquêteur dont il est indispensable de tenir compte pour l'élaboration d'un nouveau PLU.

Par délibération n° 2016/034 du 20 mai 2016, le Conseil Municipal a délibéré en vue de retirer la délibération d'arrêt du PLU n° 2013/051 du 13 août 2013, d'une part, et d'autre part, de prescrire l'élaboration du PLU. Or, concernant ce deuxième point, il est apparu que le Conseil Municipal aurait dû uniquement compléter la délibération de prescription d'élaboration du PLU du 24 avril 2009 et non prescrire une nouvelle élaboration. Il convenait donc de procéder au retrait de la délibération du Conseil Municipal n° 2016/034 du 20 mai 2016.

En conséquence, par délibération n° 2016/035 du 24 juin 2016, le Conseil Municipal a :

- . retiré la délibération n° 2016/034 du 20 mai 2016
- . retiré la délibération n° 2013/051 du 13 août 2013 d'arrêt du PLU
- . complété la délibération du 24 avril 2009 de prescription de l'élaboration du document local d'urbanisme sur les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, en prenant en compte les nouvelles dispositions législatives et règlementaires.

Par délibération n° 2016/050 du 16 septembre 2016, le Conseil Municipal a pris acte de la tenue, en cette séance du Conseil Municipal, du débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) proposées, conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération n° 2017/025 du 24 mars 2017, le Conseil Municipal a :

- . confirmé que la concertation relative au projet de PLU a été menée tout au long de la procédure conformément aux modalités fixées

. tiré le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Monsieur le Maire et a considéré celui-ci comme favorable

. arrêté le projet de révision du PLU

. précisé que le projet de PLU ainsi arrêté sera transmis pour avis :

- . à l'ensemble des personnes publiques associées à la révision du PLU conformément à l'article L. 153-6 du Code de l'Urbanisme
- . à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- . au Centre National de la Propriété Forestière
- . aux Communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés qui ont demandé à être consultés, selon les dispositions de l'article L. 153-17 du Code de l'Urbanisme
- . à leur demande, selon les dispositions de l'article L. 153-17 du Code de l'Urbanisme :
  - . à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime
- . à leur demande, selon les dispositions de l'article L. 132-12 du Code de l'Urbanisme
  - . aux associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat
  - . aux associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L. 141-1 du Code de l'Environnement
- . aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental
- . au président de l'établissement public en charge du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)
- . au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains
- . au président de l'établissement public compétent en matière de programmation de l'habitat
- . aux représentants de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture
- . à la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Puis, par arrêté municipal n° A 2017-82 du 20 octobre 2017, Monsieur le Maire de Champanges a prescrit l'enquête publique relative au projet de révision du PLU, d'une durée de 32 jours, du 15 novembre 2017 au 16 décembre 2017 inclus.

## **CONTENU DE L'ENQUETE**

### **I - 2 Situation géographique de la commune**

La Commune de Champanges, dont le territoire communal est d'une superficie de 371 ha, s'étend sur le plateau de Gavot.



Elle est située dans le Chablais, à égale distance de Thonon-les-Bains et d'Evian-les-Bains. Elle appartient au Pays de Gavot, avec 6 autres communes (Bernex – Féternes – Larringes – Saint-Paul-en-Chablais – Thollon-les-Memises – Vinzier) et occupe la partie nord-ouest de ce vaste plateau adossé au Chablais, incliné vers le lac Léman, à une altitude moyenne de 800 mètres. Le territoire communal se développe sur le rebord du plateau exposé au nord, à une altitude de 716 mètres. Les communes limitrophes de Champanges sont Marin – Publier – Larringes – Féternes.

### **I - 3 Population communale et évolution démographique**

La commune de Champanges compte une population de 914 habitants en 2015.

La commune comptait 853 habitants en 2009, ce qui représentait 2,86 % de la population du canton d'Evian-Les-Bains. L'évolution démographique se poursuit au rythme équivalent du taux de croissance annuelle de la population du canton d'Evian-Les-Bains sur la décennie 2001-2010, à savoir 1,30 % (1,27 % au lieu de 1,30 %), légèrement inférieur à celui du département de la Haute-Savoie.

La population communale est relativement jeune par rapport au département. Les moins de 20 ans représentent plus de 25 % de la population communale alors que les plus de 60 ans représentent un peu moins de 17 % de la population.

Malgré ce potentiel, on remarque que la population vieillit, la proportion de population âgée de plus de 40 ans augmente.

La population est en mutation. Le nombre de personnes vivant seules en-deça de 40 ans est en hausse, avec, pour conséquence, une diminution du nombre moyen de personnes par résidence principale. Mais la part des ménages d'une personne est plus faible dans la commune que le département et la taille moyenne des ménages (2,58) est en légère baisse constante.

Les enjeux démographiques ont un impact majeur sur le devenir de la commune en termes d'équipements publics, de paysage, de protection des espaces naturels, d'identité urbaine et de vie sociale.

Les caractéristiques démographiques de Champanges démontrent une commune en plein développement, dynamique, et qui attire, ce qui est le signe d'un cadre de vie de qualité.

Les enjeux démographiques majeurs sont :

. le maintien d'une croissance plus proche de la moyenne départementale pour maîtriser le développement urbain tout en conservant du dynamisme

. le maintien de son attractivité par son cadre de vie, ses équipements et l'activité sociale et économique pour maintenir une vraie vie de village et ne pas devenir une zone résidentielle

La commune doit trouver un équilibre entre ces deux enjeux pour préserver son identité rurale et sa dynamique économique et sociale.

La densité de la population communale illustre une répartition de la population dans les hameaux constitués.

Sa progression principalement due au solde migratoire montre la pression foncière subie par la proximité des agglomérations thononaise/éviannaise et annemassienne et de la Suisse dans un cadre de vie encore préservé.

L'évolution récente fait apparaître une continuité de la croissance démographique : 1,3 %

. entre 1999 et 2009 : croissance moyenne annuelle communale de + 1,30 %

. depuis 2010 à 2015 : croissance moyenne annuelle communale de + 1,27 %

(la croissance moyenne annuelle du département étant de + 1,40 %).

Par ailleurs, approuvé en 2012, le SCOT du Chablais a retenu pour la commune une croissance annuelle de 1,40 %.

La prospective logique est d'envisager une progression de la population de Champanges, pour les prochaines années, sur le même rythme, soit à échéance du PLU (soit environ 10 ans en 2027), 1069 habitants (progression annuelle de 1,4 %) à 1 305 habitants (perspectives du SCOT) et on peut retenir le chiffre de 150 logements supplémentaires (perspectives du SCOT).

#### **I – 4 L'activité économique**

Les activités présentes à Champanges se déclinent dans les domaines suivants :

##### **. Agriculture**

L'agriculture est un élément essentiel du territoire et elle participe au développement économique de la commune. Elle représente également un enjeu fort pour la préservation des paysages et de l'environnement, pour l'identité de la commune.

Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte les sièges d'exploitations insérés dans le tissu urbain et éviter leur enclavement, ainsi que la morcellisation des espaces agricoles de proximité.

##### **. Emploi – services – artisanat**

L'artisanat est un secteur très dynamique sur la commune. Elle dénombre une vingtaine d'entreprises dans le secteur du bâtiment et des travaux publics, trois établissements industriels.

La présence de commerces d'alimentation auquel il convient d'ajouter les activités hôtel – restauration – hébergement – font de la commune un village vivant doté de services de proximité.

##### **. Tourisme**

La commune compte actuellement un camping, une colonie de vacances, des gîtes communaux et un gîte rural.

Ces activités se situent sur la partie Ouest du territoire communal, s'ouvrant sur les espaces agricoles et naturels de grande valeur paysagère.

Ces activités ne sont pas récentes et subiront nécessairement une évolution en matière d'équipements et de mode d'hébergement proposés.

L'enjeu peut se résumer à la nécessité que le document d'urbanisme rende possible ces évolutions.

Par son emplacement et sa richesse patrimoniale, la commune de Champanges possède des atouts en matière de tourisme.

## **I - 5 Les enjeux du PLU**

Le diagnostic établi sur le territoire communal permet de dégager les enjeux suivants :

### **. Préservation du patrimoine environnemental et paysager, protection des espaces agricoles**

Il s'agit de pérenniser l'équilibre actuel entre les espaces nécessaires à l'urbanisation (essentiellement à vocation d'habitat et d'équipements) et les espaces agricoles et naturels.

- . Mesures à l'égard de l'espace agricole :
  - protection des espaces nécessaires à l'activité agricole.
- . Mesures à l'égard des espaces naturels :
  - protection de l'ensemble des secteurs à valeur environnementale et des zones humides
  - protection des boisements.
- . Mesures en faveur de la protection du paysage :
  - protection du grand paysage, création d'un secteur agricole inconstructible pour motifs paysagers
  - limitation des extensions d'urbanisation, au regard du potentiel important dans l'enveloppe urbaine.

### **. Organisation de l'urbanisation**

L'urbanisation récente posant des problèmes de mitage et de consommation de l'espace, les enjeux en matière d'urbanisation sont les suivants :

- . Confortement et recentrage des deux pôles principaux d'urbanisation :
  - l'ensemble constitué par le Chef-lieu et le hameau de Saint-Martin
  - dans une moindre mesure, le secteur de Darbon et sa zone d'activités.
- . Affirmation du rôle central du Chef-lieu :
  - déjà doté d'équipements et de commerces, le Chef-lieu, pour jouer pleinement son rôle, doit pouvoir accueillir à long terme logements collectifs et nouveaux équipements (scolaires, de service, etc...) pour élargir le panel de services disponibles aux habitants et également limiter les déplacements.



## **. Développement économique de la commune**

Le développement économique de la commune repose sur le maintien de l'activité agricole, le maintien et la densification de la zone artisanale et la possibilité d'évolution du secteur touristique existant.

## **. Politique en matière de déplacements**

En matière de déplacement internes à la commune

. Création de cheminements dans les nouveaux secteurs :

- création de cheminements piétons sécurisés, différenciés des accès voitures se raccordant au réseau de cheminements caractéristique du Plateau de Gavot.

## **. Enjeux de développement durable**

La limitation des déplacements motorisés internes à la commune est à prendre en considération, via l'organisation de l'urbanisation : les logements collectifs et groupés, les logements aidés doivent se situer à proximité des équipements et services dont dispose la commune, ainsi que des arrêts de transports en commun.

Des opérations de réhabilitation permettront d'améliorer les performances énergétiques des logements anciens.

Ces deux dispositions participeront à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

## **I – 6 Les objectifs du PLU**

Bien cernés par les enjeux mis en exergue par le diagnostic, les objectifs du PLU, traduits dans le PADD, sont les suivants :

- Pérennisation de l'identité et du caractère agricoles du village (le paysage agricole est le paysage dominant)
- Protection du patrimoine paysager (paysage de bocage) et environnemental remarquables (zones humides)
- Donner à l'urbanisation une orientation moins consommatrice d'espace, en s'appuyant sur les entités denses existantes :
  - . Concentrer l'essentiel de l'urbanisation autour de l'ensemble formé par le Chef-lieu, Saint-Martin et Darbon
  - . Organiser cette urbanisation par des orientations d'aménagement et de programmation permettant de gérer la forme urbaine (habitat collectif, intermédiaire ou groupé
  - . N'autoriser, dans les secteurs d'habitat diffus, qu'une extension limitée des constructions existantes
- Conforter le Chef-lieu dans sa fonction de services, d'équipements et d'habitat, en prévoyant l'extension du secteur d'équipements actuels, en articulation avec l'extension du Chef-lieu

- Continuer de faire de Champanges un village où l'on habite mais aussi où l'on travaille : il s'agit d'éviter la dérive du village résidentiel dépendant de l'agglomération et du contexte frontalier.

## **I – 7 Les choix retenus pour établir le projet de PADD**

### **I-7.1 Pérennisation de l'identité agricole de la commune et protection du patrimoine environnemental**

L'agriculture et la richesse du milieu naturel sont deux éléments constitutifs de l'identité de Champanges, éléments identitaires découlant de son appartenance au Pays de Gavot.

Le PADD affirme les objectifs de protection des espaces dédiés à l'agriculture.

Les sièges d'exploitation agricoles sont mis à l'abri de la progression de l'urbanisation par la maîtrise de l'extension urbaine du Chef-lieu, n'apportant ainsi aucune gêne à l'activité agricole sur le territoire communal et de ce fait, la favorisant.

Les espaces naturels font l'objet d'une protection à deux titres : en premier lieu, pour leur intérêt écologique mais également pour leur valeur paysagère.

Les continuités écologiques sont identifiées et prises en compte, notamment dans la détermination des secteurs d'urbanisation.

### **I-7.2 Prise en compte du cadre naturel**

#### **. Zones humides**

Les zones humides font l'objet d'un repérage et d'une protection. Ce repérage a été établi à partir des divers inventaires qui les recensent et du diagnostic environnemental établi à l'occasion de la révision.

Dans le même ordre d'idée protection des zones humides, le PADD affirme un objectif de protection des boisements, notamment ceux bordant les ruisseaux.

#### **. Espaces boisés**

La nature et le paysage du Plateau de Gavot se caractérisent par la présence de massifs boisés, de haies bocagères ponctuant et structurant le paysage.

Le choix a été fait de les protéger à deux titres : environnemental et paysager.

Les bosquets et formations végétales ripisylves les plus notables font l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés (article L. 113-1). Les haies insérées dans le tissu urbain bénéficient d'une protection au titre du paysage (article L. 151-19).

#### **. Mesures en faveur de la protection du paysage**

Le document d'urbanisme précédent avait jeté les premières bases de protection globale du paysage en préservant le paysage bocager (classement au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU renforce cet objectif. Des zones de protection sont créées : préservation des espaces agricoles au titre de leur valeur paysagère. Le paysage urbain est aussi pris en compte puisqu'il est intégré dans les extensions urbaines du Chef-lieu. Les volumes des nouveaux bâtiments du centre-village devront s'inspirer des volumes traditionnels.

Globalement, il s'agit de pérenniser l'équilibre actuel entre les espaces nécessaires à l'urbanisation (essentiellement à vocation d'habitat et d'équipements) et les espaces naturels et agricoles.

### **. Protection du patrimoine bâti**

Dans ce domaine, le PLU identifie des bâtiments à valeur patrimoniale certaine, mesure qui n'était pas présente dans le document d'urbanisme antérieur.

### **I – 7.3 Une organisation de l'urbanisation sur les secteurs à enjeux**

Le recentrage de l'urbanisation sur l'ensemble formé par le Chef-Lieu et Saint-Martin, le recours à des formes urbaines denses (logements collectifs neufs ou en réhabilitation) concourent à limiter l'étalement urbain, et par conséquent, à une modération de la consommation des espaces naturels et agricoles.

### **. Organisation de l'urbanisation**

L'urbanisation récente s'étant effectuée essentiellement sous forme d'habitat individuel, le PLU effectue un recentrage de l'urbanisation autour de l'ensemble formé par le Chef-lieu et Saint-Martin, ainsi qu'à Darbon et sa zone d'activités.

Le développement de ces secteurs se fait dans un souci d'économie du territoire, ce qui entraîne la suppression de la quasi-totalité des zones d'urbanisation future périphériques du POS.

Pour l'ensemble du Chef-lieu et de Saint-Martin, aucun secteur nouveau n'est ouvert à l'urbanisation.

Seules ont été maintenues, notamment à Darbon et au Crêt Prévé, les zones d'urbanisation future où des permis d'aménager ont été accordés et où se sont érigées de nouvelles constructions.

Au-delà de ces secteurs principaux, l'urbanisation est contenue. La densification et les extensions limitées constituent, en effet, le meilleur outil pour une urbanisation raisonnée et une préservation des espaces agricoles et naturels.

La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation qui s'imposeront sur ces espaces permettra de gérer qualitativement les nouvelles occupations du sol. C'est dans ces secteurs que prend forme la politique de l'habitat visant à instaurer une mixité sociale et des typologies d'habitat plus denses.

### **. Gestion de l'enveloppe urbaine**

En dehors du pôle principal (ensemble du Chef-lieu et de Saint-Martin) et du pôle secondaire (Darbon), le potentiel d'urbanisation est géré au sein de l'enveloppe urbaine, en comblement de dents creuses.



Les extensions par rapport au POS précédent, au nombre de trois, représentent 2 500 m<sup>2</sup>. Elles constituent des ajustements parcellaires et, pour l'une d'entre elles, une régularisation administrative.

Les secteurs diffus sont gérés par le règlement qui n'autorise qu'une extension limitée. Ce mode de gestion des constructions isolées est respectueux de l'environnement et de l'espace agricole, conformément à l'objectif premier du PADD.

#### **I – 7.4 Le rééquilibrage du Chef-lieu**

Le Chef-lieu et Saint-Martin se sont étendus en étoile, sous forme d'un vaste tissu d'habitat individuel. Le projet de PLU entreprend un rééquilibrage pour « recentrer » cet ensemble urbain. La suppression totale des zones d'urbanisation future du Chef-lieu, la densification de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le développement de formes différenciées d'habitat autre qu'individuel, avec mixité sociale ou non, l'extension du secteur équipements concourent à ce recentrage.

Les limites urbaines actuelles du Chef-lieu et de Saint-Martin correspondent à l'enveloppe urbaine.

C'est au Chef-lieu et à Saint-Martin que prendra forme la politique poursuivie en matière de mixité sociale et de maîtrise des formes urbaines. L'objectif est de répartir les logements aidés à proximité des services et équipements, ce qui constitue la première garantie d'une mixité sociale.

#### **I – 7.5 Un pôle secondaire à vocations multiples**

Le parti retenu pour le confortement du pôle secondaire de Darbon est de renforcer ses différentes vocations existantes : économique, touristique et d'habitat. Le secteur s'est étoffé récemment en matière d'habitat : permis d'aménager au Clos Marvoz et aux Granges pour la partie Est ainsi qu'à Cré-Prevé pour le secteur Ouest.

Dans les secteurs ceinturant la zone d'activités (Clos Marvoz et les Granges), les constructions sont réalisées.

L'ouest de Darbon est également le siège d'activités touristiques. Le projet prévoit de permettre une évolution des structures existantes dans le cadre du développement d'un tourisme vert, suivant en cela les prérogatives du SCOT.

#### **I – 7.6 Une politique d'aménagement de l'espace favorisant l'activité économique au village**

Champanges cherche à éviter un glissement vers un village dortoir, évolution redoutée par nombre de villages en périphérie d'agglomération. Pour cela, il faut pouvoir maintenir un pôle d'activités à l'échelle d'un village en croissance.

L'agrandissement de la zone d'activités ne pourra se réaliser à long terme qu'en partie Sud, en direction du Viot. Pour l'instant, à l'échéance de cette révision, ce parti n'a pas été retenu car il aurait consommé un espace agricole. A été retenue la solution consistant à permettre, par le règlement, une densification de la zone actuelle.

En outre, le développement des commerces est privilégié en centre village, garantissant une activité économique des lieux.

L'attractivité économique de la commune pour l'implantation de nouvelles entreprises passe par la mise en place du très haut débit, offrant des moyens de communications performants. La commune collabore à ce projet, via le Syndicat d'Aménagement du Chablais (SIAC) et le Syndicat des Energies et de l'Aménagement Numérique de la Haute-Savoie (SYANE).

Enfin, la commune a des demandes d'installation de la part d'agriculteurs. Un équilibre a donc été établi entre les espaces agricoles protégés pour leur valeur paysagère et des espaces pouvant rendre possibles ces installations.

### **I – 7.7 La politique en matière de tourisme**

Elle constitue un corollaire du premier objectif du PADD de protection des espaces naturels et agricoles qu'elle valorise.

Le tourisme est avant tout un tourisme vert, lié au contexte agricole, complémentaire de son activité.

Les zones existantes dédiées à de l'hébergement touristique sont conservées. L'existence d'un gîte rural au nord-ouest de la commune est pérennisée.

La révision du PLU permet une évolution aux activités existantes (camping au Pré du Creux, Colonie des Alouettes à Cré-Prevé). Les espaces naturels autour de ces infrastructures qui constituent leur cadre sont préservés.

### **I – 7.8 La politique en matière de cheminements et de déplacements**

Les chemins (de promenade) sont un élément constitutif du cadre du Pays de Gavot. Dans le projet de PLU, ils acquièrent, par secteurs, le statut de cheminements de liaison plus utilitaire. Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient la possibilité de se raccorder sur ces cheminements.

Une grande majorité des secteurs soumis à OAP sont insérés dans le tissu urbain du Chef-lieu, donnant sur l'espace public.

L'implantation de logements collectifs et de logements aidés à proximité du secteur d'équipements et des différents services (commerces, services publics), en centre de village concourra à diminuer les déplacements internes à la commune.

Le développement du transport à la demande, à l'échelle intercommunale du Pays d'Evian, favorise l'accès aux transports en commun. La présentation de ce nouveau moyen de transport par la commune aux habitants incitera certaines catégories de la population à en bénéficier.

## **I – 8 Transcription en parti d'aménagement**

### **I – 8.1 Confortement du Chef-lieu dans toutes ses composantes**

Le diagnostic a mis en évidence que le Chef-lieu s'était considérablement étendu « en étoile » au cours des dix dernières années, réalisant une jonction avec entités de Darbon au Nord et



Saint-Martin au Sud. Ce continuum bâti s'est effectué essentiellement sous forme de maisons individuelles et le long des axes routiers.

Pour contrebalancer l'étalement urbain qu'a connu le Chef-lieu au cours des dix dernières années, il est nécessaire de le conforter dans toutes ses composantes : lieu d'équipements et de services, siège d'habitat collectif, gestion de son extension.

### **. Un recentrage à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**

Cet objectif de recentrage entraîne la suppression des zones d'extensions inscrites au POS précédent, à l'ouest de Saint-Martin. Ce recentrage constitue le préalable à l'objectif de densification affiché dans le PADD.

De ce fait, la réalisation de logements collectifs est prévue en opération de rénovation ou réhabilitation du tissu existant et dans le cadre d'une exploitation fine des dents creuses existantes. Les logements collectifs seront à proximité immédiate du secteur d'équipements et des commerces.

En matière d'animation et de proposition de services, le PLU n'autorise pas (hormis quelques rares exceptions) l'implantation d'activités ou de commerces en dehors du centre et des zones spécifiques. Ainsi, avec l'apport de nouveaux habitants, s'il doit se développer, le commerce se fera en renforçant la vie du Chef-lieu.

### **. L'affirmation de la vocation équipements**

Le secteur équipements du POS actuel est confirmé.

Il reste sis dans son écrin vert et il est destiné à accueillir, à court terme, le futur groupe scolaire regroupant l'ensemble des classes en un même lieu central.

La proximité du secteur d'extension du Chef-lieu avec le secteur équipements limitera les déplacements routiers pour les nouveaux habitants.

### **. Développement de l'habitat collectif**

C'est au Chef-lieu et à Saint-Martin que se réalisera l'objectif de réalisation de logements collectifs affiché dans le PADD. Cet objectif revêt plusieurs aspects : densification, conservation du patrimoine, mixité urbaine. Cette solution évite un étalement urbain.

Les logements collectifs seront réalisés soit par réhabilitation de constructions existantes (OAP n° 3 et 8 en partie), soit par des opérations de renouvellement urbain ou de comblements de dents creuses (OAP n° 1 – 2 – 4 – 5 – 9).

Les dents creuses n'étant pas de surfaces importantes, le bâti qui y prendra place viendra compléter le tissu urbain, dans le respect de la morphologie existante.

Dans l'OAP n° 3, la réalisation de logements collectifs s'effectuera à l'intérieur de bâtiments présentant une valeur patrimoniale. Les prescriptions de l'OAP sont adaptées, notamment en matière de configuration du stationnement pour ne pas dénaturer le tissu urbain.

## **. Saint-Martin**

Situé en continuité du Chef-lieu et constitué d'un tissu urbain similaire à du centre, le hameau de Saint-Martin partage les mêmes objectifs que le Chef-lieu en matière d'habitat collectif. L'OPA n° 8 impose la réalisation de logements collectifs en réhabilitation et renouvellement urbain, dans le respect de la morphologie urbaine du hameau et d'une partie des volumes des constructions existantes.

## **. L'organisation à long terme du Chef-lieu**

Avec la réalisation de collectifs dans le centre et le hameau de Saint-Martin, l'urbanisation récente des secteurs de Cré Prevé, Clos Marvoz et les Granges, l'apport de population nouvelle sera important au centre et aux portes du centre.

Le secteur équipements devient le centre névralgique de la commune. Il accueillera le nouveau groupe scolaire. L'aménagement de parkings mutualisés permettra à la fois l'accès aux équipements mais également aux commerces où l'on pourra se rendre depuis là.

## **Les cheminements internes**

Les OAP à vocation d'habitat collectif dans le centre donnent directement sur l'espace public.

Les OAP périphériques de Cré-Prevé (n° 10) et de Devant les Prés (n°7) prévoit l'amorce de cheminements piétons sécurisés vers les secteurs contigus, le secteur touristique pour Cré-Prevé et le secteur équipements pour Devant les Prés.

## **. L'affirmation des limites actuelles du Chef-lieu**

Les limites du Chef-lieu restent inchangées. La densification s'effectuera à l'intérieur des quelques dents creuses restantes et par l'entreprise des OAP.

Les secteurs Nord ont, au fil du temps, aggloméré le Chef-lieu, l'étendant jusqu'à Darbon.

Saint-Martin et le centre sont réunis par des secteurs de maisons individuels. Comme le mettent en évidence le plan ci-dessus et le schéma figurant au PADD, un coup d'arrêt est mis au Sud, à ce type de développement de l'urbanisation.

## **. La politique de l'habitat : logements et forme urbaine**

Les obligations en matière de formes d'habitat (habitats groupé et intermédiaire, habitat collectif) définies par le SCOT sont satisfaites dans les secteurs soumis à OAP. Un effort important est fait sur l'habitat collectif. Celui-ci prendra place dans des opérations de réhabilitation ou de renouvellement urbain en plein cœur de village (Chef-lieu et Saint-Martin). Le volume de ces opérations sera calqué sur ceux des maisons de village existantes dans un souci de respect de la forme urbaine existante. Cela rejoint également l'objectif du Plan Local d'Habitat (PLH) d'appuyer l'amélioration du parc de logements existants.

Le secteur du Cré Prevé est un espace libre ceinturé sur trois de ses côtés par un habitat individuel diffus et au nord par un secteur à vocation touristique occupé jusqu'à aujourd'hui par les installations d'une colonie de vacances.



Du fait du voisinage, ce secteur n'aurait pas vocation à accueillir de l'habitat collectif. L'OAP n° 10 propose une partition habitat groupé / habitat individuel répartis autour d'un espace collectif paysager. L'habitat groupé en partie centrale permet à la fois de répondre aux objectifs du SCOT et de structurer le secteur.

Un permis d'aménager a été délivré dans le cadre du POS, dans l'esprit de cette OPA. Celle-ci est toutefois maintenue au projet, en cas d'abandon du projet.

### **I – 8.2 Le pôle secondaire : Darbon et le secteur de la zone d'activités**

Sans véritable centre, le secteur de Darbon peut se définir par la juxtaposition de trois secteurs aux vocations différenciées : la zone d'activités, totalement remplie – un secteur touristique (colonie de vacances des Alouettes) et un tissu d'habitat individuel sans réelle organisation se prolongeant jusqu'au Chef-lieu.

La pointe des Moulins de Darbon est concernée par des risques naturels. Le PLU intègre cette situation. Le règlement n'autorise, dans ce secteur, qu'un agrandissement limité des constructions existantes.

La zone d'activités est cernée par les secteurs de maisons individuelles sauf au sud. Ce potentiel d'extension n'a pas été exploité pour préserver l'espace agricole.

A l'ouest, le secteur touristique des Alouettes pourra se développer et offrir des unités d'hébergement dans le cadre d'une pratique de tourisme vert.

#### **. Clos Marvoz**

Secteur situé au nord de la zone d'activités existante, en limite de la commune de Publier.

Du fait du permis d'aménager délivré, englobant les espaces situés entre une construction isolée à l'est (en limite de l'espace agricole des Granges) et le petit noyau de constructions existantes à l'ouest (à proximité des Moulins de Darbon), les limites de l'urbanisation sont désormais figées.

### **I – 8.3 Extensions limitées des secteurs existants**

Ces secteurs, en raison de leur caractère excentré (bien qu'ils se situent en continuité de l'enveloppe urbaine) n'ont pas vocation à constituer des pôles de développement ni à connaître des extensions d'urbanisation.

#### **. Les Granges**

Les limites existantes restent inchangées Les capacités de densification représentent 2 à 3 maisons en dents creuses.

#### **. Entre Darbonnet et Cré Prévé : le secteur touristique**

Jusqu'à présent, ce secteur était occupé par les installations de la colonie de vacances « Les Alouettes ». Pour des raisons diverses (évolution des pratiques touristiques, mise aux normes, etc...), l'occupation existante n'a plus d'avenir suivant le même mode. Le secteur ne présentant aucun intérêt sur les plans agricole et naturel, il a été décidé de lui conserver sa vocation touristique, l'accueil touristique étant une composante de l'identité de Champanges.



Le maintien d'un petit potentiel touristique tourné vers la pratique du tourisme vert est en plein accord avec les orientations du SCOT.

La vocation de la zone est donc maintenue, ce qui permettra l'évolution des installations vers une nouvelle nature d'équipements : modes d'hébergement liés au tourisme vert, parc résidentiel de loisirs, etc...

Les secteurs touristiques sont regroupés dans la partie ouest de la commune. Parmi ces secteurs, le secteur de la Colonie des Alouettes représente le potentiel le plus important de reconversion.

### **. Pré Demerninge**

Le diagnostic environnemental a mis en évidence la présence d'une zone humide au sud-est de Saint-Martin présentant un intérêt écologique fort.

Au nord de cette zone humide, une forte présence d'eau est constatée régulièrement, sans qu'il s'agisse d'une zone humide au sens écologique. Ces deux constats ont conduit à supprimer la caractère constructible des parcelles concernées.

### **. La Place**

Au sud de la commune et en direction de Féternes, un lotissement ancien termine l'urbanisation qui s'est développée le long de la route de Saint-Urbain.

L'espace libre entre le lotissement et la reprise du linéaire de constructions individuelles pourrait être interprétée comme une coupure d'urbanisation.

La faible distance conférerait une fragilité juridique à ce choix en cas de contestation portant sur le statut des parcelles contiguës. En conséquence, le PLU entérine cet état de fait en conservant une zone d'urbanisation (UB) pour ce secteur.

### **. La gestion des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**

L'analyse de l'enveloppe urbaine a mis en évidence un nombre important de dents creuses à l'intérieur du tissu urbain de Darbon à Saint-Martin. En raison de leur faible surface, elles n'ont pas valeur de coupures.

Situées au sein d'un tissu d'habitat individuel, elles n'ont pas non plus de valeur structurante justifiant l'instauration de schémas d'aménagement ou la mise en place de formes urbaines plus denses. Elles sont compatibles avec l'obligation d'urbanisation en continuité résultant de l'application de la Loi Montagne. Ces dents creuses se trouvent englobées dans la zone résidentielle périphérique UB.

## **I - 9 Gestion de l'habitat diffus**

En dehors de l'enveloppe urbaine, il n'existe des constructions isolées qu'en de rares secteurs :

- . en partie nord de la commune : une construction à l'ouest des Moulins de Darbon, au lieu dit Les Baraques, entre la Benne et Francalua
- . au sud de la commune, vers Larringes : vers Sansardon et Diochat.



Ces secteurs sont gérés par le règlement qui autorise 30 % d'extension de l'emprise au sol des constructions d'habitation existantes.

Au nord de la Bennaz, l'activité existante de gîte donne lieu à un classement spécifique Nt autorisant une extension mesurée des installations existantes à vocation touristique.

Ce parti retenu pour l'habitat diffus, conforme à la Loi Montagne, est compatible avec les dispositions du SCOT.

## **I – 10 L'activité économique**

La zone existante est quasi intégralement remplie, ce qui témoigne du dynamisme du secteur artisanal sur le Plateau de Gavot.

Avant d'envisager une extension éventuelle qui consommerait de l'espace agricole, le parti a été retenu de définir des règles pour faciliter la densification de la zone actuelle.

### **. L'agriculture**

Il est nécessaire d'aborder l'agriculture également sous l'angle de l'économie et de son développement.

Dans le projet de PLU, l'espace agricole représente 60,60 % du territoire communal. Il est dominant. Le zonage retenu pour l'urbanisation ne vient jamais le parcelliser. Les secteurs où se situent les sièges d'exploitation importants (à La Combe, Aux Grands Champs, au Chef-lieu Sud) sont tenus à l'écart de l'urbanisation. Les fermes évoluent dans des coupures agricoles franches, elles possèdent leur ouverture sur l'espace agricole.

La zone agricole inconstructible pour motif de protection du paysage correspond aux paysages à l'ouest du Chef-lieu : paysage de vergers contre le Chef-lieu, entrecoupés d'un réseau de chemins, paysage de forêt et zone humide Sous Baine. Ces secteurs constituent des cadres de promenade dépassant le simple contexte communal.

A l'est, la zone Ap protège un paysage plus typique du Pays de Gavot. Il serait dommageable que quelques volumes imposants viennent s'interposer dans ses espaces.

### **. Le tourisme**

Avec zone verte de promenade

Le territoire de Champanges est le support de pratiques touristiques différenciées : promenade à pied, à cheval, en VTT, à des parcours de découverte de la richesse botanique et environnementale, géoparc du Chablais.

La colonie de vacances située à proximité de Cré Prévé devrait connaître une évolution conforme à ce que l'on constate à l'échelle du département : hébergement lié au tourisme vert, camping haut de gamme, éventuellement parc résidentiel de loisirs, etc...

Une partie du tourisme est liée à l'agriculture (gîte, campings, chambres d'hôte). Le règlement, en continuité avec le POS précédent, pérennise ce type de développement lié à la vie agricole.

## **I – 11 Les secteurs équipements**

### **Le secteur équipements de la commune de Larringes**

Au sud de la commune de Champanges mais dans le prolongement des secteurs urbanisés de Larringes se trouvent les équipements sportifs de cette commune. Une zone UAe à vocation spécifique gère cette situation existante.

### **Le secteur équipements au cœur du Chef-lieu et de la commune**

La situation de ce secteur, tout près de la Mairie et de l'église et jouxtant l'espace agricole en font un cadre exceptionnel.

Le projet de PLU pérennise cette situation et ce rapport au paysage en intégrant les besoins futurs. Des emplacements réservés sont institués pour permettre la réalisation du futur groupe scolaire de 6 classes avec restauration et péri-scolaire) (programmation en cours par le Conseil d'Architecture et d'Environnement (CAUE) et des parkings nécessaires. Ceux-ci seront mutualisés avec les autres équipements (stade de foot, courts de tennis, salle polyvalente, etc...).

La commune étoffe son secteur équipements tout en conservant ses caractéristiques paysagères exceptionnelles.

## **I – 12 Evolution de l'urbanisation**

Bien que le document d'urbanisme initial (POS) n'existe plus juridiquement depuis le 27 mars 2017 en application de la loi ALUR, la comparaison avec ce document constitue un bon critère pour apprécier l'évolution de l'urbanisation et l'économie de territoire réalisée.

Le bilan global montre un retrait d'environ 8,93 ha qui témoigne d'une protection renforcée de l'environnement, tout en organisant l'urbanisation autour des pôles de vie principaux.

Les extensions majeures représentent l'évolution en zone U des zones agricoles NC du POS précédent.

Les retraits majeurs représentent le déclassement en zones naturelles N ou agricoles A des zones urbaines U ou NAI du POS précédent.

Les extensions mineures représentent l'évolution des zones d'urbanisation future strictes NA du POS précédent en zone à urbaniser AUi.

Les retraits mineurs représentent l'évolution des zones à urbaniser NA du POS précédent en zones agricoles A.

## **I – 13 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le PADD a pour objet d'exposer le projet politique d'aménagement de la commune de Champanges.

Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et d'urbanisme sur lesquels la commune s'engage.



## Rappel des objectifs principaux du PADD

- . conservation et affirmation de l'identité actuelle du village
- . protection des espaces naturels, agricoles, forestiers - préservation ou remise en état des continuités écologiques – protection du paysage (agricole et naturel et urbain)
- . organisation, recentrage de l'urbanisation
- . en matière d'habitat, de politique en matière d'activités et de transports : densification, mixité et formes urbaines plus denses

Au titre de la modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain, le PADD affiche les objectifs suivants :

1. Protection stricte des terres de convenance des exploitations agricoles et des espaces naturels ceinturant le Chef-lieu
2. Recours à des formes urbaines denses pour l'organisation de l'urbanisation des pôles principaux, notamment en matière de logements collectifs.
3. Possibilités de densification et donc de croissance interne de la zone d'activités existante
4. La réalisation du futur groupe scolaire est prévue sur plusieurs niveaux de la façon à limiter l'emprise de l'équipement lui-même.

Il existe un lien cohérent entre les mesures prises au titre de la modération de la consommation de l'espace et les objectifs principaux. Quantativement, cela s'est traduit par une réduction de près de 9 hectares par rapport au POS précédent.

## **CHAPITRE II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **II - 1 Désignation du Commissaire-Enquêteur**

Par décision n° E17000227/38 du 4 août 2017, le Tribunal Administratif de Grenoble m'a désignée commissaire-enquêteur.

### **II - 2 Modalités de l'enquête**

Par arrêté municipal n° A2017-82 du 20 octobre 2017, Monsieur le Maire de Champanges a prescrit l'enquête publique pour une durée de 32 jours consécutifs, du mercredi 15 novembre 2017 au samedi 16 décembre 2017 inclus.

Monsieur le Maire de Champanges m'a contactée pour définir les modalités pratiques d'organisation et déterminer les jours et heures de mes permanences afin qu'elles permettent au public de s'y rendre.

## **II - 3 Rencontres avec la Commune**

Lors de deux rencontres en Mairie, Monsieur le Maire m'a apporté toutes les explications nécessaires à la compréhension du dossier soumis à enquête publique.

## **II - 4 Information effective du public**

L'enquête s'est donc déroulée du mercredi 15 novembre 2017 au samedi 16 décembre 2017 à 12 h, inclus.

La publicité officielle de cette enquête a été effectuée par :

- . l'affichage en Mairie,
- . l'affichage sur tous les panneaux municipaux
- . l'affichage sur le site internet de la commune
- . une annonce dans la rubrique « Annonces légales » des journaux suivants :
  - . LE MESSAGER : du 26 octobre 2017 et du 23 novembre 2017
  - . LE DAUPHINE LIBERE : du 26 octobre 2017 et du 21 novembre 2017.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles côtés et paraphés par mes soins ont été tenus à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête (les certificats de dépôt et d'affichage sont joints au dossier d'enquête publique). Le dossier d'enquête a également été mis sur le site internet de la commune.

Durant toute la durée de l'enquête, un poste informatique avec un accès gratuit au site internet a été mis à la disposition du public.

## **II - 5 Composition du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête se compose des pièces suivantes :

- Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)
- Rapport de présentation
  - . partie I – Etat initial de l'Environnement
  - . partie II – Diagnostic urbain, Parti d'Aménagement
  - . partie III – Evaluation environnementale
- Plans de zonage
  - . a – plan générale de la commune (1/5000°)
  - . b – Chef-lieu et alentours (1/2500°)
  - . c – Plan général et zones de risques de la commune (1/5000°)
- Orientations d'aménagements et de programmation
- Règlement
- Liste des emplacements réservés
- Annexes
  - . Annexes sanitaires

- . Alimentation en eau potable
- . Assainissement des eaux usées
- . Assainissement des eaux pluviales
- . Gestion des ordures ménagères
  
- . Servitudes d'utilité publique
  - . Liste des servitudes d'utilité publique
  - . Plan des servitudes d'utilité publique
  - . Note d'information relative aux lignes et canalisations électriques
  
- . Bois soumis au régime forestier
  - . Plan des bois soumis au régime forestier
  
- Arrêté municipal n° A2017-82 du 20 octobre 2017 prescrivant l'enquête publique
- Délibération du Conseil Municipal n°2017/025 du 24 mars 2017 relative à l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et au bilan de la concertation
- Délibération du Conseil Municipal n°2016/050 du 16 septembre 2016 relative au Plan Local d'Urbanisme – Révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du PLU – Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)
- Délibération du Conseil Municipal n° 2016/035 du 24 juin 2016 relative au retrait de la délibération du Conseil Municipal n° 2013/051 du 13 août 2013 d'arrêt du PLU – complément à la délibération du conseil municipal du 24 avril 2009 de prescription de l'élaboration du document local d'urbanisme sur les objectifs poursuivis et les modalités de concertation
- Délibération du Conseil Municipal n° 2014/16 du 14 novembre 2014 relative à la reprise de la procédure du PLU
- Délibération du Conseil Municipal du 24 avril 2009 relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme
- Journaux d'annonces légales
  - . « LE MESSAGER »
    - . du 26 octobre 2017
    - . du 23 novembre 2017
  - « LE DAUPHINE LIBERE »
    - . du 26 octobre 2017
    - . du 21 novembre 2017
- Avis des personnes publiques associées
- Registre d'enquête.

## **II - 6 Permanences**

Je me suis tenue à la disposition du public, en Mairie :

- . mercredi 15 novembre 2017, de 9 h à 12 h, premier jour d'enquête
- . lundi 27 novembre 2017 de 14 h à 17 h
- . vendredi 8 décembre 2017 de 14 h à 17 h
- . samedi 16 décembre 2017 de 9 h à 12 h, date de clôture de l'enquête.

## **II - 7 Incidents relevés au cours de l'enquête**

Aucun incident n'est à signaler.

## **II - 8 Climat de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans le calme et l'ensemble du dossier a toujours été à la disposition du public, soit en version « papier », soit en version informatisée sur le site internet de la commune de Champanges.

## **II - 9 Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier soumis à enquête**

L'enquête a été close le samedi 16 décembre 2017 à 12 h. Assurant une permanence lors de ce dernier jour, j'ai clos le registre d'enquête et Monsieur le Maire de Champanges me l'a remis avec le dossier d'enquête.

## **II - 10 Relation comptable des observations**

31 personnes sont venues consulter le dossier d'enquête, étant précisé que quelques personnes sont venues plusieurs fois.

22 observations ont été émises sur le registre d'enquête publique, soit par annotations sur le registre ou courriers déposés directement, soit par courriers qui m'ont été adressés (13).

En ce qui concerne la consultation du site internet, d'après un décompte établi par le prestataire informatique, on peut l'estimer à 171 consultations.

7 observations ont été émises par courrier électronique.

## **II - 11 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse**

A l'issue de l'enquête, j'ai dressé un procès-verbal de synthèse des remarques reçues lors de l'enquête publique (voir annexe n° 2) et je l'ai remis à Monsieur le Maire de Champanges, le 26 décembre 2017.

Le mémoire en réponse de la commune de Champanges m'a été remis par Monsieur le Maire de Champanges, lors d'une rencontre en Mairie, le 9 janvier 2018, avec la présence de Monsieur Yves Michoux, premier adjoint-au-maire. Monsieur le Maire et le Premier Maire Adjoint. m'ont expliqué et commenté les avis émis puis nous sommes rendus sur chaque lieu concernés par les remarques émises par le public pour apprécier, de visu, la situation et comprendre les avis émis et me permettre d'émettre mon avis personnel.

## **CHAPITRE III – ANALYSE DES OBSERVATIONS**

### **III – 1 Avis des Personnes Publiques Associées**

Les personnes publiques associées au projet de révision du PLU ont été consultées et ont émis des avis favorables avec des réserves, à savoir :

#### **. Préfecture de la Haute-Savoie – Avis des Services de l'Etat :**

Avis favorable sous réserves des observations formulées dans l'avis, notamment en ce qui concerne :

- . le reclassement des parcelles non bâties situées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine en zone agricole ou naturelle
- . l'échelonnement des OAP en particulier pour les parcelles à usage agricole
- . la protection des secteurs en MAEC (mesures agricoles contractualisées jusqu'en 2020 en faveur de l'économie et du climat) et d'intérêt environnemental, notamment les corridors écologiques et les zones humides
- . augmenter le CES et la hauteur en zone UB
- . de fixer une part de mixité sociale minimale de 20 % dans le cadre d'un secteur de mixité sociale (article L 151-15 du Code de l'Urbanisme) dans les OPA 1, 5, 7, 8, 9 (sans l'extension de l'enveloppe urbaine).

#### **. Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc**

Avis favorable sous la réserve expresse de prise en compte des demandes complémentaires dont l'identification plus fine de l'enveloppe urbaine présente, à savoir :

##### **. 1 – sur le PADD**

Compléter les orientations du PADD par l'intégration de l'orientation de « *préservation des circulations et des accès agricoles indispensables pour maintenir la fonctionnalité de l'activité agricole* ».

##### **. 2 – sur le zonage**

- . Secteur « Les Granges » - zone UB

L'extension prévue en zone UB sur un parcellaire triangulaire exploité se développe en dehors de l'enveloppe urbaine et de la centralité. De plus, aucune OAP n'est prévue sur un foncier de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ne permettant pas une optimisation de la consommation d'espaces.

Demande le retrait

- . Secteur Ouest OAP n° 9

Le développement sous forme d'urbanisation linéaire, créant une extension hors de la centralité et ouvrant sur un espace agricole.

Demande le retrait de la zone constructible UA des parcelles B n° 821 – 822 – 819 – 818 – 817 – 816.



. Secteur Est du Chef-lieu « Saint-Martin »

Constate une urbanisation en UB des parcelles agricoles exploitées sur un site homogène ne se situant pas dans la centralité et sans OAP (parcelles B n° 513 – 514 – 515 – 516 – 517).

Demande la suppression des parcelles de la zone UB.

. Secteur « Sansardon » UB

Demande la suppression de deux parcelles B n° 978 et 401 qui contribuent à renforcer l'urbanisation linéaire en partie Est de la commune en dehors de la centralité.

. Secteur « Procère » UB

Demande le retrait de la zone constructible UB des parcelles B n° 423 et 979 qui contribuent à un développement linéaire non structuré et portant atteinte à la desserte agricole des tènements exploités en partie arrière et au maintien d'espaces homogènes.

. Secteur « la Fin de la Plaine » UB

Demande le retrait de la parcelle A n° 1212 présente en dehors de l'enveloppe urbaine.

. Secteur « Prés de Procère » UB

Demande la création d'une OAP sur les parcelles B n° 3 et 948 d'une superficie de plus de 3 500 m<sup>2</sup> chacune afin d'économiser la consommation d'espace dans un secteur de centralité.

. Secteur « Chef-lieu Nord Ouest » UB

Demande l'intégration d'une OAP sur les parcelles A n° 1224, 357, 855, 854, 1354, 1358, 1251, formant un tènement de plus de 5 000 m<sup>2</sup> dans le centre bourg afin d'économiser la gestion de l'espace par une typologie de logements intermédiaires sur cette zone UB de densité à améliorer.

. Secteur « Chef-lieu » UAe

Ne conteste pas le développement du projet d'équipement public en partie sud du stade par l'identification d'un emplacement réservé (ER n° 4).  
Considère en revanche que l'extension en partie Est de la voirie de plus de 8 500 m<sup>2</sup> sur un site agricole homogène est à ce jour prématurée. En effet, le rapport de présentation ne présente pas de motivations explicites permettant de considérer le développement du site indispensable à court terme.

Demande le retrait ou un phasage dans l'urbanisation de ce site.

. Emplacement réservé n° 3 du Chef-lieu

Prend bonne note de l'évolution d'aménagement supprimant l'emprise d'un projet de voirie coupant et impactant sur un espace agricole homogène prévue initialement en partie Ouest du Chef-lieu reliant la route de Saint-Urbain au lieu-dit « La Place ». En revanche, le maintien de

l'emplacement du projet ER n° 3 reste également préjudiciable en termes de maintien de la fonctionnalité du tènement agricole homogène présent.

Suggère la suppression de cet ER, en privilégiant plus logiquement l'utilisation d'un chemin déjà existant cadastré en partie Sud.

. Secteur du Chef-lieu Sud-Ouest » UA

Prend bonne note des orientations du PADD mentionnant le maintien d'une ouverture la plus large possible des sièges d'exploitations sur l'espace agricole pour les exploitations insérées dans le tissu urbain.

Rappelle, dans ce cadre, la présence d'une exploitation agricole d'élevage au Sud-Ouest du Chef-lieu et dont les parcelles A n° 760, 782, 783, 784, 789, 790, 791, et 792 sont situées dans le périmètre des distances sanitaires applicables à l'exploitation.

Demande dès lors l'application de la règle de réciprocité et le retrait des parcelles en zone Ua présentes dans le périmètre des 50 mètres autour des bâtiments de l'exploitation afin d'éviter l'implantation de nouveaux tiers dans les distances sanitaires de 50 mètres (prévue par le Règlement Sanitaire Départemental ) applicable à cette exploitation, susceptible d'être un facteur aggravant vis-à-vis de la bonne fonctionnalité et la pérennité de l'exploitation.

. Secteur « Cré Prévé » AUb

Sans remettre en cause le projet d'ouverture du site à l'urbanisation, précise que néanmoins le projet d'OAP ne paraît pas suffisamment organisé et n'optimise pas l'utilisation de ce grand tènement de 19 000 m<sup>2</sup>.

Demande par conséquent une typologie plus importante d'individuel groupé et de collectif pour rendre efficiente la gestion économe de cet espace.

. Secteur « Cré Prévé » UT

Demande un affichage plus clair sur le devenir de cet espace et les possibilités offertes en termes de capacité de développement touristique sur ce secteur qui ouvre sur un espace agricole homogène exploité.

. Secteur « La Bennaz » NT

Demande la suppression du projet de la zone Nt d'équipement touristique d'environ 4 200 m<sup>2</sup> présente sur les parcelles A n° 3 et 1051 et son reclassement en zone A. En effet, le projet de règlement Nt pourrait permettre la création d'une surface de plancher importante alors qu'on se situe sur un secteur naturel et agricole. Le règlement de la zone A sera donc à adopter afin de permettre uniquement l'évolution et l'extension limitée du bâtiment d'habitation présent sur ce site.

. Zone agricole A « Ripaille »

Demande l'identification en zone A de l'ensemble de la parcelle agricole A n° 519 et 518 exploitées en remplacement de la zone N dans la continuité de la zone agricole A identifiée et exploitée en partie Sud, ensemble de tènements constituant un site agricole homogène exploité.

Par ailleurs, prend bonne note de la volonté de préserver les accès agricoles, notamment par la création d'un passage agricole sous forme d'ER n° 2 permettant de maintenir l'accès sur le secteur homogène agricole présent au Sud Ouest du Chef-lieu, accès qui tend à se réduire en raison de l'urbanisation linéaire présent le long de la route de Saint-Urbain.

### . 3. Sur le règlement

#### . Article A2 : 2-1 Alinéa sur les constructions à usage d'habitation

**Demande la suppression des alinéas 3,4 et 5 suivants : « être implanté, selon la nature de l'activité (...).... – un seul bâtiment à usage (...) – sortie du chemin... » et leur remplacement par la définition suivante : « un seul local de surveillance par exploitation agricole intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation peut être autorisé et limité à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ».**

#### . Article A2 : 2-1 Alinéa sur les annexes des constructions existantes

L'alinéa sur les annexes permet une double lecture quant à la surface maximale autorisée et le nombre d'annexe autorisée. **Demande la réduction du nombre d'annexe possible à une seule et mentionner 30 m<sup>2</sup> pour superficie de plancher maximale possible.**

#### . Article A2 : 2-1 Campings à la ferme

Demande d'intégrer le nombre d'emplacement à 6 maximum

#### . Article A2 : 2-1 Annexes touristiques

Demande de préciser qu'il s'agit de gîtes, chambres d'hôtes ou fermes auberges sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation et à condition que ces annexes soient en lien direct avec l'activité agricole.

#### Remarques de la commune sur ces deux avis de la Préfecture et de la Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc

**Autres observations de personnes publiques associées non inscrites dans le registre d'enquête publique mais annexées à l'enquête.**

Nous notons avec satisfaction l'avis favorable rendu par les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture entre autres qui avaient émis lors du projet de 2013 des avis défavorables. Cela démontre le travail important effectué par la municipalité sur l'élaboration du nouveau projet et la reconnaissance de ce projet. D'une manière générale les services de l'Etat demandent un resserrement de l'enveloppe urbaine au plus proche du bâti. Nous sommes d'accord de supprimer les seules véritables extensions comme précisé dans la conclusion de l'avis des services de l'Etat (page 5/8). Par contre concernant les dents creuses, plusieurs parcelles entièrement clôturées ne pouvant être rendues à l'agriculture

n'ont pas lieu d'être déclassées mais comprises dans l'enveloppe urbaine. Nous sommes défavorables à déclasser les parcelles en dents creuses situées sur le plan de zonage à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Elles sont au nombre de 9 seulement à ce jour à n'avoir pas fait l'objet de demande d'autorisation d'urbanisme. (Dont 6 qui apparaissent en parcelles à bâtir sur le plan des terres agricoles du R.I.S). Cela représente : en tout 1h10 dont 0,7 h sont classés en terrains à bâtir sur le plan des terres agricoles et dont seulement 0,4 h sont classés en prairie permanentes ou temporaires. Cela n'impacte pas l'économie générale du PLU.

D'autre part des déclassements de ces dents creuses engendreraient, du fait de leur configuration entourées de part et d'autres de constructions, des recours certains dont l'issue a de fortes chances d'être favorable aux requérants. C'est en tout cas ce que nous avons constaté dans les communes environnantes (Larringes) qui ont perdu au tribunal Administratif les recours de mêmes natures et ont été contraintes à revoir leur document d'urbanisme et de refaire une enquête publique entraînant des frais supplémentaires importants pour la révision et de justice à la seule charge de la commune. Ainsi le risque important de recours perdus, avec à la clé des frais considérables supplémentaires, dans un contexte économique difficile, face au peu de parcelles concernées et à leur surfaces minimales en jeux, ne justifie pas le retrait de ces dents creuses. Enfin il est à préciser que la SAU (surface agricole utile) de la commune est très largement supérieure à la moyenne de SAU départementale : 51% pour Champanges ; 30% pour la moyenne départementale pour deux exploitations pérennes situés sur le territoire communal et une douzaine d'autres qui exploitent des Îlots et qu'ainsi la commune protège déjà de manière importante l'agriculture.

Des autorisations d'urbanisme déjà délivrées en cours de réalisation ou achevées n'ont pas été prises en compte par les services de l'Etat : Permis de construire Cré Prévé, Permis d'aménager des Granges 1 et 2 qui ont pris en compte nos demandes de densification et conformes à nos propositions d'aménagement allant dans le sens d'OAP.

Nous sommes favorables à augmenter le CES à 0,30 au lieu de 0,25 pour permettre la production de logements intermédiaires où petits collectifs.

Nous sommes favorables à la demande des services de l'Etat quant au classement en zone At ou Nt d'une partie de la zone UTc de l'ancien POS.

Nous allons étudier la diminution du CES sur la zone UT pour consolider notre volonté d'offrir un tourisme vert agréable correspondant au caractère

« campagne et montagne » du secteur tout en conservant cette zone UT et cela en conformité avec le PADD.

Nous sommes favorables à classer en Zone N les terrains de sport.

Nous sommes favorables à restreindre à 40 m<sup>2</sup> les logements de fonction en zone A qui devront obligatoirement être intégrés ou accolés au bâti existant (Services de l'Etat Chambre d'agriculture)

Nous sommes favorables à réduire la surface plancher de la Zone Nt au Nord-est à moins de 500 M<sup>2</sup>.

#### Avis du Commissaire-Enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune sur les avis émis par la Préfecture et la Chambre d'Agriculture.

En ce qui concerne le classement des terrains de sport en zone N, j'émetts une réserve. Effectivement cela peut s'admettre mais les terrains de sport ne sont pas réellement des zones naturelles au sens stricto sensu.

#### **. Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC)**

Précise que le projet de PLU de la commune de Champanges s'inscrit globalement dans l'esprit du SCOT du Chablais, avec en particulier, des efforts effectués sur le développement d'une mixité de l'habitat et sur le développement des logements collectifs et intermédiaires.

Toutefois, le potentiel en logements est important, dépassant largement le cadrage du SCOT. Etant donnée la structure urbaine de Champanges et le fait qu'une majeure partie des espaces de développement se situe au sein des enveloppes urbaines, il paraît essentiel de :

- . définir l'enveloppe bâtie au plus près des espaces urbanisés comme le préconise le SCOT et comme demandé en 2013 lors du premier arrêt

- . mener une réflexion sur la mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP, en ajoutant éventuellement certains secteurs en OAP, afin de programmer le développement dans le temps et d'envisager le PLU sur un plus long terme.

#### **. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Avis favorable sous réserve de :

- . définir au plus près l'enveloppe urbaine existante
- . prévoir un échancier pour l'ouverture à l'urbanisation
- . délimiter, au nord-ouest de la commune, en lieu et place de la zone Nt, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées conforme à l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme.

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

Ne s'oppose pas au projet de PLU

Précise que la commune de Champanges appartient à l'aire géographique de l'AOP (Appellation d'Origine Protégée) « Abondance ». Elle est également située dans les aires de production des IGP (Indication Géographique Protégée) « Comtés rhodaniens », « Emmental de Savoie », « Emmental français est-central », « Gruyère », « Pommes et poires de Savoie », « Raclette de Savoie », « Tomme de Savoie » et « Vin des Allobroges ».

Demande de prendre en compte les remarques émises notamment sur l'urbanisation en extension, classée U ou AU, qui aurait ainsi pu être évitée, ce qui aurait permis de préserver davantage le foncier agricole et par conséquent le potentiel de production en AOP et IGP.

## **. Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Savoie (CCI)**

Avis favorable

## **. Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

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

. Sur le règlement

. En zone UA

Relève la volonté d'interdire le changement de destination des locaux à usage commercial en rez-de-chaussée. Sauf erreur de leur part, précise que la commune n'a pas défini un périmètre (n'apparaît pas sur le plan graphique).

Constate que les établissements artisanaux sont interdits en zone UA. Précise que l'activité artisanale couvre une diversité de métiers. Les activités de métiers de bouche par exemple (boulangerie, boucherie, etc.) ou de services (coiffure, esthétique, etc.) font partie intégrante des activités dites de proximité, compatibles avec l'habitat. Elles participent à la dynamique et au fonctionnement d'un centre village.

Aussi, invite à adopter des critères identiques d'installation pour les activités artisanales à celles des commerces, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat (y compris les règles de stationnement).

Invite à préciser que les activités artisanales sont autorisées sous conditions : « dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement et leur fréquentation n'induisent pas de nuisances pour le voisinage,... ».

Précise également que peut être fixée une limite de surface pour toute nouvelle activité commerciale ou de service (y compris extension), une surface de 300 m<sup>2</sup> paraissant appropriée.

. En zone UB

En zone UB, zone résidentielle et périphérique, les restaurants sont autorisés.

Préconise qu'aucun commerce de détail y compris des activités de restauration ne puisse se développer sur cette zone résidentielle.

. En zone UT

Préconise également d'autoriser les activités artisanales à condition d'être directement liées à l'activité du site (comme pour les commerces).

Préconise de fixer une limite de surface pour les activités commerciales et de services liées à l'activité du site.

. En zone UX

Le logement est autorisé sous condition.

Précise que ce logement ne devrait pas dépasser 20% - 25 % de la surface de plancher totale du bâtiment de l'activité, dans une limite maximum de 50 m<sup>2</sup>.

Préconise, en zone d'activité économique, de ne pas accueillir d'activités artisanales de détail comme par exemple les activités alimentaires (boucherie, boulangerie, etc.) ou de service à la personne (coiffure, esthétique, etc.). Estime que seules les activités commerciales accessoires à une activité artisanale ou à une activité industrielle peuvent être autorisées et sous réserve qu'elles soient en rapport avec l'activité principale concernée sur le même ensemble de la zone d'activité.

. La question des déchets (annexes sanitaires)

En ce qui concerne les déchets du BTP, il n'existe pas de sites de stockage sur la commune.

Encourage la commune à identifier un site pour répondre aux besoins des entreprises du bâtiment et réduire le risque de sites de stockage sauvages (pour rappel 60 % des entreprises artisanales appartiennent au secteur du Bâtiment). Cela peut être mené dans le cadre d'une réflexion intercommunale.

#### **. RTE – Réseau de Transport d'électricité**

Rappelle que sur le territoire sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité à savoir la liaison 63kV N0 1 EVIAN-PUBLIER.

Formule quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de leurs ouvrages publics de transport électrique et le document d'urbanisme.

Attire l'attention sur les éléments suivants :

La ligne électrique haute-tension précitée traverse les zones A – Ap – UB – AUb et UX.

Demande de préciser dans l'article 10 des zones UB (p.21) et AUb (p. 49) (hauteur des constructions)

*« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et*



*que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

Demande à être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme afin de s'assurer de la compatibilité des projets de constructions avec la présence de leurs ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

### **III – 2 Observations émises sur le registre d'enquête publique**

**M. Jacky COLLIARD – 862 Route du Gavot – 74500 SAINT-PAUL-EN-CHABLAIS**  
(voir n° 5 – sur registre d'enquête publique)

*Est propriétaire de la parcelle B 511 à Saint-Martin.*

*Celle-ci se retrouve en zone agricole. En est très surpris car avec les propriétaires des parcelles voisines (Geneviève Collombin – Chantal Maillet – Maurice Maillet – Yves Decroux – Philippe Decroux – Guy Decroux – Josette Bussien – Christian Ruffier – Isabelle Ruffier – Candide Mourey) il avait un projet commun d'aménagement du secteur.*

*Ce secteur est en effet idéalement placé, à proximité du centre du village, donc de l'école, de la mairie, du stade, etc. Des logements sur cette zone, à la place d'autres projets excentrés, présenteraient des avantages incontestables notamment celui de ne pas générer des déplacements automobiles en nombre pour se rendre au chef-lieu, de limiter les dangers pour les enfants qui auraient les aires de jeux à côté, de terminer de remplir cette zone urbanisée vu le projet de la route pour laquelle la commune avait réservé du terrain il y a quelques années. Par la parcelle B 513, la zone a un accès direct à la voie communale et elle est traversée par le réseau d'assainissement. Ce projet a donc des atouts majeurs, respectant les chartes d'occupation du territoire.*

*Au nom du collectif de propriétaires, demande de mettre leurs terrains (parcelles B 509 – 513 – 1039 – 1040 – 1041 – 1361 – 1362) en zone urbanisable, dans le cadre de la révision du PLU.*

#### **Réponse de la commune**

Contrairement à ce qu'écrit Mr Colliard il convient d'indiquer qu'aucun projet n'a jamais été déposé sur ces tènements alors que depuis 1996 date d'approbation de l'ancien POS il était possible d'urbaniser cette ancienne zone NAB dès lors que le projet atteignait 3000 M<sup>2</sup>. Ce minimum a été porté à 5 000 M<sup>2</sup> en 2005 lors de la révision partielle du P.O.S.

Il est à souligner que le futur PLU est dans une logique obligatoire de réduction des espaces constructibles (cf. avis des personnes publiques associées).

D'autre part il est à préciser que les parcelles 513, 515, 516 et 517 à l'ouest de la parcelle 511 font l'objet de demande de retrait pour cause d'extension sur l'espace agricole de la part des services de l'Etat. (Avis des services de l'Etat 2017 page 3/8)

Il en est de même pour la demande collective des propriétaires des parcelles B 509-513-1039-1040-1041-1361-1362.



Avis du commissaire-enquêteur

Je souscris à la réponse de Monsieur le Maire de Champanges qui est tout à fait justifiée.

**Mme Odile Marie-Thérèse MOREUL-BOCHATON – 44 rue du Port – 17110 ST GEORGES DE DIDONNE**

(voir n° 6 sur registre d'enquête publique)

*Est propriétaire de la parcelle 1028, lieudi- « La Croisée »*

*Cette parcelle était située au POS de 1996 en zone UB. Aujourd'hui dans le projet de PLU soumis à enquête publique, ce terrain est classé en zone A ce qui ne lui permet plus d'envisager son projet de construction d'une maison d'habitation.*

*Souhaite que ce terrain soit reclassé en zone constructible.*

Réponse de la commune

Le retrait de la parcelle 1028 est motivé par sa contiguïté immédiate avec l'exploitation agricole. La parcelle ne supporte pas de constructions existantes. Enfin cette parcelle avait été explicitement citée dans les avis des services de l'Etat lors de l'enquête de 2013 (Page 3/6 avis de 2013)

Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la commune de Champanges qui est tout à fait justifiée.

**M. Jean FAVRE – 259 C route d'Evian – CHAMPANGES - et Mme Catherine SANNICOLO née FAVRE – 231 Chemin du Lac – CHAMPANGES**

(voir n° 7 sur registre d'enquête publique)

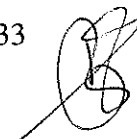
*M. Jean FAVRE est propriétaire de la parcelle A 1212, et sa fille, Mme Catherine SANNICOLO est propriétaire de la parcelle A 1211.*

*« L'avis formulé par les Services de l'Etat sur le projet de PLU arrêté nous amène à formuler une requête quant à la suggestion de classement de la parcelle A 1212.*

*En effet, les Services de l'Etat préconisent « une enveloppe urbaine cernée au plus proche du bâti et un reclassement en zone agricole ou naturelle de toutes parcelles non bâties situées en extension de l'enveloppe urbaine ».*

*En premier lieu, permettez-nous de vous situer le contexte familiale qui unit les parcelles 1211 et 1212 : la parcelle 1212 appartient aux parents des propriétaires de la parcelle voisine 1211 et sera, suite à l'approbation du PLU, cédée en succession par les Consorts Favre Jean à leur fille Catherine Sannicolo en vue que ses deux enfants (jeune adulte et adolescent) y construisent leur habitation principale, ces derniers étant très attachés à leur cadre de vie et au caractère rural de leur village natal et familial.*

*Par ailleurs et selon les argumentaires suivants, il nous semble justifié de conserver le caractère constructible de ce tènement de 1964 m<sup>2</sup> conformément au projet arrêté par le Conseil Municipal qui ne prévoit aucune modification de ce secteur.*



*En effet, ce changement d'affectation ne nous semble pas judicieux et cohérent pour les raisons suivantes :*

- *La parcelle est actuellement située en zone UB du PLU et n'a jamais été classée en zone agricole et ce depuis l'origine des documents d'urbanisme communaux : ZEP, POS et PLU*
- *Elle est entourée (à l'est, au nord et au sud) de constructions individuelles dont une habitation au nord construite très récemment. Son déclassement constituerait une enclave en inadéquation avec le principe retenu par la Commune pour la délimitation des zones (le tracé des zones constructibles prendrait soudainement une trame étrangère pour éviter cette parcelle)*
- *Elle est entièrement clôturée et entretenue au même titre que la parcelle 1213 (tonte régulière) et n'a jamais connue depuis plus de 30 ans une vocation agricole*
- *Elle est issue du regroupement de 4 parcelles de 8 à 10 mètres de large acquises entre 1968 et 1990 et qui ont fait l'objet d'une division lors de la cession de la parcelle 1211 à Catherine Sannicolo.*

*Par ailleurs, nous vous indiquons qu'au nord de la parcelle 1211 a été constituée une servitude de passage de 5 mètres pour la desserte en voirie et réseaux de la parcelle 1212. Les branchements en électricité, gaz, eaux et assainissement sont par ailleurs en attente ou prévus.*

*De plus, nous vous signalons que le déclassement de la parcelle 1212 en zone agricole ou naturelle ne constituerait aucunement une augmentation de la zone urbaine puisqu'elle est déjà intégrée à l'enveloppe urbaine (classement actuel UB) depuis l'origine des documents comme les parcelles voisines déjà construites.*

*Enfin et surtout nous vous indiquons que nous sommes bien sûr préoccupés par l'intérêt général et notamment les activités liées à l'agriculture. Cependant, nous ne pensons pénaliser personne en conservant le caractère constructible de ce petit tènement situé au milieu d'un secteur urbanisé et destiné à l'installation des enfants du village. La prochaine échéance de révision du PLU, planifiée à l'horizon 2032, anéantirait leur projet de vie.*

*En tout dernier lieu, aucune demande de modification du classement de cette parcelle n'a été formulée par les Personnes Publiques Associées lors de la phase enquête de décembre 2013.*

*Compte tenu des éléments précités et au vu de l'examen des lieux, nous souhaitons que vous portiez une attention favorable à nos remarques en conservant le caractère urbanisable de la parcelle 1212.*

*Pièces jointes :*

- *Un plan de l'ancien cadastre*
- *Un plan de desserte droit de passage*
- *Photographies de la parcelle et de son environnement proche*
- *Plan des modifications souhaitées par l'Etat, le SIAC et la Chambre d'Agriculture en décembre 2013*

## Réponse de la commune

Les demandes de Mr Favre et Mme Sannicolo sont tout à fait légitimes puisque le but du document d'urbanisme est d'in fine remettre autant que faire se peut des espaces à l'agriculture. Nous sommes ici en présence d'une impossibilité physique de rendre à l'agriculture cette parcelle puisqu'elle est utilisée pour leur propre besoin, en partie artificialisée, et entièrement clôturée. Il n'y a donc pas lieu de déclasser cette parcelle.

## Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la commune qui est tout à fait justifiée.

## **Mme Annie BERTHOLIER – 33 Rue des Alpes – CHAMPANGES**

(voir n° 8 et 10 sur registre d'enquête publique)

*Suite à notre entrevue du 27 novembre 2017 et comme convenu, je vous confirme par écrit les différents éléments évoqués concernant ma demande de suppression dans le projet du PLU des obligations de destination de l'immeuble 33 rue des Alpes 74500 Champanges.*

*Le projet du PLU mentionne que la destination du rez-de-chaussée de cet immeuble ne peut être changée et doit rester en commerces. Je vous précise que depuis fin 2015 le rez-de-chaussée n'est pas du tout en totalité occupé par des surfaces commerciales.*

*Cet immeuble appartenant à la SCI ALCF est réparti de la façon suivante :*

### *En rez-de-chaussée*

- *Un bar, tabac, presse, française des jeux sur une surface d'environ 40 m<sup>2</sup> en location à une entreprise individuelle*
- *Une sous location en rez-de-chaussée d'une surface de moins de 15 m<sup>2</sup> à une onglerie en auto entreprise, avec un contrat d'une année et qui prendra fin en avril 2018. Ce local ne peut pas faire l'objet d'un bail commercial car il est trop petit pour créer un point d'eau et un toilette indépendant et la SCI ALCF a dû réaliser une dérogation pour une sous-location car elle n'a pas non plus d'entrée indépendante*
- *Un local vide d'environ 60 m<sup>2</sup> depuis fin 2015 ; une cuisine privée depuis fin 2015 d'environ 12 m<sup>2</sup>*
- *Les autres surfaces étant des caves privées, un couloir traversant pour l'accès au parking, une entrée pour l'hôtel.*

### *En étage*

- *Un hôtel sur une surface d'environ 250 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage loué à l'Eurl La Savoyarde*
- *Un logement privé d'environ 60 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage.*

## **Situations économiques des commerces en activité à ce jour dans cet immeuble**

*(les bilans peuvent être présentés si nécessaire)*

1. *L'entreprise individuelle (bar, tabac, presse, FDJ)*

*La marge dégagée par cette activité permet juste de payer le loyer du local et les charges y afférent mais sans que soit versé le moindre salaire. Etant propriétaire des murs, mon travail finance le loyer à la SCI qui paie une partie du prêt des murs. Si cette activité devait dégager un salaire en plus du loyer, elle ne serait pas viable. Le loyer a été baissé de 40 % en janvier 2016 afin de maintenir l'activité ouverte.*

*Le point très pénalisant est l'absence de place de stationnement. En outre l'activité de bar-tabac presse en milieu rural étant une activité en forte baisse sur le plan national, celui-ci ne déroge malheureusement pas à la règle. Les augmentations de tabac annoncées et l'ouverture par la mairie d'un second bar dans la commune ne vont pas dans le sens d'une amélioration de l'activité.*

*Le local est totalement aménagé pour cette activité, un changement de type de commerce nécessiterait de gros travaux et quelle activité dans un village de 1000 habitants au milieu des habitations sans place de livraison et sans place de stationnement pourrait venir s'installer ? L'expérience du local vide voisin depuis 2 ans prouve que ce n'est pas réaliste.*

## *2. Eurl La Savoyarde (Hôtel)*

*Cette entité est un hôtel. Le service petits déjeuners est sous traité au bar. L'hôtel fonctionne avec une clientèle qui réserve sur internet, nous sommes dans un petit village sans animation touristique particulière ni installations économiques justifiant la nécessité d'un hôtel.*

*L'emplacement de l'hôtel en bord de route n'a ni cachet, ni vue et je pense avoir développé à son maximum sa croissance. On travaille un peu les deux mois d'été quand il n'y a plus de place à Evian, la fermeture du restaurant a engendré un ralentissement des réservations. Afin de compléter les ressources, les chambres sont louées à la semaine ou au mois, quand il n'y a pas de demande pour l'hôtellerie de tourisme traditionnelle.*

*L'hôtel dégage juste une marge permettant de couvrir le loyer et les charges mais aucun travaux de rénovation, je n'ai donc pas renouvelé le classement hôtelier. Comme pour l'activité bar, mon travail permet juste de financer une partie des murs de la SCI et je ne prends pas de salaire. Cette activité n'est donc pas viable si un salaire doit être dégagé et ne pourra donc pas être cédée.*

*En 2016, j'ai supprimé l'exploitation de 4 numéros afin d'avoir moins de 15 à 20 clients et neuf chambres et ne pas subir les obligations de mises aux normes d'accessibilité.*

*Les travaux de rénovation effectués depuis que nous sommes propriétaires ont été réalisés en préparant la transformation en logements locatifs.*

## *3. Local rez-de-chaussée vide*

*J'ai fermé le restaurant fin 2015 situé en rez-de-chaussée d'une surface d'environ 60 m<sup>2</sup> + une cuisine pour des raisons de santé et je pensais pouvoir le mettre en location car il était économiquement viable, mais malgré un loyer à 600 €, tout l'équipement en bon état et sans vendre le fonds de commerce, il est resté clos depuis fin 2015.*

*Pour ce local, je me suis retrouvée en concurrence directe avec la mairie qui a investi pour créer un bar restaurant sur la commune et le mettre en gérance, avec les premiers loyers gratuits pour démarrer l'activité. Mon local est donc fermé et non utilisé depuis fin 2015.*

*Suite au déplacement de l'activité restauration en haut du village par la mairie, j'ai essayé de louer cet emplacement pour d'autres activités.*

*Ce local étant de plein pied, je l'ai proposé au kiné et à l'ostéo du village qui sont en étage mais qui ne sont pas intéressés, j'ai aussi demandé au médecin qui est à l'étage à la mairie, mais qui m'a dit que la mairie se chargerait de la mise en conformité de son local actuel pour l'accessibilité, donc pas intéressé non plus par mon local de plein pied.*

*L'emplacement n'a aucun succès pour du commerce, je l'ai fait visiter au responsable du développement commercial pour notre localité, proposé à Chablais Léman Développement, mis des annonces dans la presse, mis un panneau en bord de route mais je n'ai pas eu une seule offre de reprise. La situation dans un petit village et l'absence de parking est un vrai frein.*

*Début 2016, la SCI propriétaire des murs a enlevé cette surface du bail commercial de l'Eurl la Savoyarde qui ne pouvait plus en assumer la location sans rentabilité.*

*Il me reste aujourd'hui une salle de bains à créer et je pourrai le mettre en location pour un logement. Ce changement n'a pas nécessité de transformation de façade ni de changement intérieur du bâtiment, ce local étant indépendant de l'hôtel et du bar tabac. Economiquement, je dois retrouver un loyer de cette surface pour rembourser le prêt SCI des murs de l'immeuble, je ne peux plus attendre une hypothétique installation d'un commerce.*

### **En conclusion**

*Nous avons acheté cet immeuble, murs et fonds de commerces en juin 2007. L'objectif étant de le financer par mon travail sur 15 ans et ensuite de prendre ma retraite. Cet immeuble étant situé en cœur de village en zone UA avec un parking privé à l'arrière, il répondait tout à fait à une transformation en logements locatifs. Les activités de bar et d'hôtellerie ne permettant plus économiquement d'exister à cet endroit. Seul le restaurant aurait pu être maintenu mais de nombreuses affaires sont à vendre en centre ville d'Evian et Thonon ou en stations de ski.*

*Je pensais pour ma part que l'emplacement rue des Alpes était meilleur pour ces activités de bar et restauration car sur un axes passant et face au seul commerce d'alimentation encore présent, mais il faut bien admettre qu'il n'y a pas de place de stationnement disponible pour le commerce à partir de 17h et tout le week-end puisque les places sont occupées par les riverains, les livraisons bloquent la circulation, plus le choix de la mairie de déplacer ces activités commerciales vers le haut du village à côté des gîtes ruraux va dans le sens de la transformation de cet immeuble à terme en logements. Aucun emploi ne sera impacté.*

*Aussi pour toutes ces raisons, je demande que l'article UA1 du règlement du projet de PLU soit modifié en supprimant dans le paragraphe 1 « Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :*

- Le changement de destination des locaux à usage commercial situés en RDC ».*

### **Réponse de la commune**

**Les membres du conseil municipal présent se prononcent à une large majorité (7/8) pour le maintien intégral de l'article UA 1 en soulignant de nouveau la nécessité de maintenir des locaux permettant le commerce de proximité dans le**



centre bourg, ce qui correspond aux objectifs du PADD et va dans le sens du Scot.

#### Avis du Commissaire-Enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune qui est tout à fait justifiée.

Effectivement maintenir des locaux permettant le commerce de proximité dans le centre bourg est primordial. Cependant, une rédaction trop stricte de l'article UA1 risque d'aboutir à des friches commerciales en cas de cessation d'activités et d'impossibilité à trouver un repreneur, soit pour la même activité, soit pour une autre. Et cette situation serait préjudiciable à la vitalité du centre bourg.

En ce qui concerne le bâtiment, objet de la remarque, je constate qu'il y a le local occupé par l'activité « bar tabac ». La façade de ce local est à l'aplomb de la voirie. Effectivement, transformer ce local commercial en logement serait préjudiciable à l'activité économique. Cependant, en ce qui concerne le bâtiment comportant l'activité « hôtellerie », il est situé en retrait de la voirie. Une transformation en logement pourrait se concevoir.

Aussi, pour ces raisons, il conviendrait donc de revoir la rédaction de cette partie d'article UA1 en le modifiant peut être de la manière suivante :

*« Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :*

- *Le changement de destination des locaux à usage commercial situés en RDC, si ceux-ci sont à l'aplomb de la voirie ».*

Il convient également de se reporter à la remarque émise par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat qui relève la volonté de la commune d'interdire le changement de destination des locaux à usage commercial en rez-de-chaussée mais qui précise qu'un périmètre n'a pas été défini.

#### **M. et Mme François DECROUX – 100 avenue de Bonnatrait – 74140 SCIEZ**

(voir n° 12 sur registre d'enquête publique)

*Sont propriétaires des parcelles situées lieudit « Les Baraques ». Ces parcelles sont situées en zone A sur le plan de zonage du projet du PLU. Au POS de 1996, ces parcelles étaient en zone NC. Par contre les parcelles 45 – 46 – 47 étaient constructibles au POS antérieur (mandat de M. FAVRE).*

*Souhaitent qu'une partie de ces parcelles soit constructible pour une maison individuelle au profit de leur fille, soit en bordure de route des parcelles 45 – 45 – 47, soit en continuité des constructions existantes sur la parcelle 40.*

#### Réponse de la commune

La demande formulée par Mr Decroux n'est pas recevable. En effet toutes les parcelles situées en Zone A ne pouvant être classées en zone UB, il faut souligner que le futur PLU est dans une logique de réduction des espaces constructibles et non d'extensions de l'urbanisation sur des zones agricoles actuelles (cf. avis des personnes publiques associées).

Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la Commune qui est tout à fait justifiée.

**M. Michel MAURICE – 65 route des Moulins – 74500 CHAMPANGES**  
(voir n° 13 sur registre d'enquête publique)

*Après avoir consulté le plan local d'urbanisme, je m'aperçois que certaines zones sont passées d'agricoles en UB. Mais pour ma propriété c'est tout le contraire. 3 522 m<sup>2</sup> de UB ont disparu et sont devenus agricole et en plus à risques (c'est la totalité du UB que comporte mon terrain au lieudit « Moulins de Darbon » qui ont disparu).*

*Depuis le début que la commune possède un document d'urbanisme : ZEP en 1978, M.A.R.N.U. en 1983, puis le POS en 1992, cette zone située sur mon terrain était classée en constructible.*

*Puis du jour au lendemain, les personnes chargées de l'élaboration du PLU prennent la décision de supprimer ce UB et de la classer en AHR.*

*Comme vous pouvez le constater, cette zone possède des habitations qui sont très anciennes (1727), les plus anciennes de la commune.*

*A une époque, aucune construction n'existait entre les « Moulins de Darbon » et le chef-lieu de la commune (voir anciens plans). Ni sinistre ni catastrophe naturelle ne se sont produits à cet endroit et les constructions n'ont jamais subi aucun risque en près de 300 ans d'existence.*

En agricole :

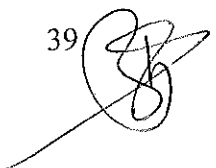
*Aucune nature de sol et de bâtiment n'appartient à cette classification dans cette zone là.*

*A risque : le ruisseau de « Darbon » est canalisé depuis la zone artisanale et les habitations se situent à plus de vingt mètres de celui-ci. A ciel ouvert, le ruisseau est à plus de quarante mètres de la première maison. Sur un document, sur les risques majeurs du territoire communal de Champanges (ci-joint), il est précisé l'instabilité des berges du ruisseau, mais elles sont stabilisées par la végétation. Ce document ne mentionne nullement les habitations qui en sont bien loin.*

*C'est pourquoi je demande que la partie habitation et les parcelles n° 125 -126 et 1087 section A, restent en zone UB.*

*Je pense que vous comprenez la situation, ma propriété du jour au lendemain ne vaut plus rien et de plus si un jour je désirerais la vendre, je serais obligé de par l'organisme de la SAFER car zone agricole.*

*Je pense également que ma demande sera étudiée sérieusement par toutes les personnes chargées de l'avenir du territoire communal et des biens d'autrui et qu'elle sera prise en considération.*



Réponse de la commune

La demande de Mr Maurice n'est pas recevable. En effet Monsieur Mr le Préfet a notifié le 17 novembre 2004 la carte des aléas naturels de la commune. Ce secteur est classé aléas fort T 3 manifestations torrentielles degré 3. Il est à signaler que le futur secteur Ahr permet l'extension limitée des constructions d'habitation existantes et d'annexes dans la limite de 30 M<sup>2</sup> de surface de plancher dans un rayon de 5 m de la construction existante et **sous réserve du respect des prescriptions de la carte des aléas.**

Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la commune qui est tout à fait justifiée.

La carte des aléas naturels de la commune doit effectivement être prise en compte. Effectivement ce secteur est classé « aléas fort – T3 – manifestations torrentielles ».

Il conviendrait d'annexer cette carte dans le dossier du PLU pour une meilleure lisibilité. Elle est seulement reproduite en page 44 du rapport de présentation. Le plan de zonage « 3 C – plan général de la commune et aléas » ne faisant pas apparaître le détail de cette carte.

**Mme Monique BERTHET – 42130 TRELENS et Mme Annie LOZANO – 74500 EVIAN-LES-BAINS**

(voir n° 14 sur registre d'enquête publique)

*Sont propriétaires en indivision avec Mme Ducrey Mathilde de la parcelle 97 située lieudit « Darbon ».*

*Ont consulté le plan de zonage. Cette parcelle est située en zone UB et en zone A.*

*Souhaiteraient que la partie constructible située en zone UB soit prolongée au moins jusqu'à la limite du secteur UB d'autant que le réseau d'assainissement longe la parcelle.*

Réponse de la commune

Les services de l'Etat demandent de revoir l'enveloppe urbaine au plus près des parcelles bâties et donc le retrait de parcelles et non pas l'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles. Toutefois au vu de l'urbanisation qui entoure de part et d'autre cette parcelle nous souhaitons la conserver en zone UB **mais sans extension supplémentaire.**

Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la Commune qui est tout à fait justifiée.



**Mme Chantal MAILLET – Mme Geneviève MAILLET COLLOMBIN - M. Laurent MAILLET**

**Mme Isabelle RUFFIER – 232 Route du Château – 74290 ALEX**

**M. Yves DECROUX – 231 Route du Crêt de Paris – 74370 VILLAZ**

**M. Guy DECROUX – 4 Route de Corzent – 74200 ANTHY-SUR-LEMAN**

**Mme Catherine BOOR née RUFFIER – 7 rue Briant – 92260 FONTENAY-AUX-ROSES**

**M. Philippe DECROUX – 3 Place des Arts – 74200 THONON**

**Mme Candide MOUREY – 33 B Avenue Anna de Noailles – 74500 EVIAN-LES-BAINS**

(voir n° 2 et n° 15 – sur registre d'enquête publique)

et

**Mme Josette BUSSIEN - 22 route du Stand - 1897 BOUVERET – SUISSE**

(voir n° 2 et n° 23 – sur registre d'enquête publique)

*L'ensemble des propriétaires des parcelles :*

- Parcelle B 509 : Geneviève Collombin – Chantal Maillet – Laurent Maillet
- Parcelle B 511 : Jacky Colliard
- Parcelle B 513 : Yves Decroux – Philippe Decroux – Guy Decroux
- Parcelle B 1039 : Josette Bussien
- Parcelle B 1040 : Christian Ruffier – Isabelle Ruffier – Catherine Boor
- Parcelle B 1041 : Candide Mourey
- Parcelle B 1361 : Philippe Decroux
- Parcelle B 1362 : Yves Decroux – Philippe Decroux – Guy Decroux

*Réunis en collectif et désireux d'aménager nos terrains*

*Demandons collectivement*

*Que soit pris en compte nos terrains dans le cadre de la révision du PLU afin qu'ils soient maintenus en zone urbanisable :*

*En effet, ces terrains étaient jusqu'alors classés en zone AUb et cela au cours des POS successifs, le dernier en date étant le POS de 1996 ; la révision n1 du PLU d'août 2013 prévoyait pour l'ensemble de nos terrains une orientation d'aménagement et de programmation OAP 7, ce qui nous convient parfaitement.*

*Idéalement situés à proximité directe du bourg, ils permettront à ses résidents un accès direct en locomotion douce, à pied ou en bicyclette, aux services et commodités qu'offre le chef-lieu : écoles, salle des fêtes, commerces, églises, cimetière, mairie, stade, courts de tennis, aire de jeux, etc. sans générer d'encombrement de circulation automobile du village, ou les rues sont étroites et le stationnement limité, ce que provoqueraient d'autres zones urbanisables plus excentrées. Pas besoins de créer pour l'usage de ces futurs résidents des places de parking public supplémentaires et très coûteux pour la collectivité et dévoreurs d'espace ; les rues du village seront par là-même allégées d'un encombrement de véhicules propres à générer des dangers menaçant le jeune public fréquentant l'école et les lieux d'activités sportives et ludiques.*

*De plus, par la parcelle B 513, nos terrains ont un accès direct à la voie communale qui dessert la voie départementale en direction de Vinzier, Evian et Thonon sans avoir à traverser le chef-lieu et cela sans dépense pour la collectivité.*

*De plus, par le projet municipal de voie routière qui empiète sur nos terrains B 509, B 1361, B 511, B 1313, route qui va du stade au hameau de Saint-Martin, notre zone est encore mieux désenclavées et permet un dégagement vers 3 directions différentes.*

*De plus, l'assainissement collectif traverse déjà nos parcelles. Les réseaux d'eau et d'électricité sont présents en limite directe des parcelles, nos parcelles étant directement en contact de maisons.*

*Les propriétaires sus-nommés s'engagent, comme ils l'ont déjà fait à plusieurs reprises auprès des élus de la commune,*

*En particulier*

- *Au cours d'une entrevue au mois de septembre 2014 auprès de Monsieur le Maire en mairie de Champanges par MM. Yves, Philippe et Guy Decroux*
- *Par un courrier envoyé et signé par l'ensemble du collectif en recommandé avec accusé de réception daté du 28/11/2014 adressé à Monsieur le Maire, courrier dont nous avons une copie*
- *Par une demande manuscrite formulée auprès du précédent commissaire enquêteur, sur le cahier d'enquête publique précédent, écrit daté du 17 avril 2015 dont nous avons une copie*
- *Par un courrier daté du 18 avril 2015 de Madame Isabelle Ruffier, adressé au précédent commissaire enquêteur, courrier dont nous avons une copie*
- *Par une demande manuscrite sur le cahier de concertation ouvert par la municipalité, pages 6/96 et 7/96, en date du 20/12/2016, dont nous avons une copie.*

*Les propriétaires s'engagent à confier à un aménageur, dès que le PLU aura validé leur projet, le soin de présenter un projet d'aménagement qui répondra au cahier des charges du PLU, de la commune et des services préfectoraux.*

*Nous demandons donc vivement le classement de nos parcelles en zone UB dans le nouveau PLU afin de permettre la réalisation de ce projet d'aménagement.*

#### Réponse de la Commune

Il convient d'indiquer que depuis 1996 date d'approbation de l'ancien POS il était possible d'urbaniser cette ancienne zone NAB dès lors que le projet atteignait 3000 M<sup>2</sup>. Ce minimum a été porté à 5 000 M<sup>2</sup> en 2005 lors de la révision partielle du P.O.S.

Il est à souligner que le futur PLU est dans une logique obligatoire de réduction des espaces constructibles (cf. avis des personnes publiques associées).

D'autre part il est à préciser que les parcelles, 513, 515, 516 et 517 à l'ouest de la parcelle 511 font l'objet de demande de retrait pour cause d'extension sur l'espace agricole de la part des services de l'Etat. (Avis des services de l'Etat 2017 page 3/8)

La demande collective des propriétaires des parcelles B 509-511-513-1039-1040-1041-1361-1362 n'est pas recevable car au vu des surfaces importantes par ailleurs utilisées par un exploitant agricole remettrait fortement en cause l'économie générale du projet de PLU.

Ce secteur, à long terme constituera sans doute la zone d'extension du chef-lieu.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la Commune qui est tout à fait justifiée.

**M. et Mme Henri BATARD – 392 Route de l'Eglise – CHAMPANGES**

(voir n° 16 – registre d'enquête publique)

*Les services de l'Etat demande de reclasser notre parcelle (page 3 du rapport de l'avis des services de l'Etat) en zone A en arguant du fait que notre parcelle n° 498 vient en extension.*

*Nous demandons donc le maintien en zone UB puisque cette parcelle est entièrement clôturée et utilisées pour nos propres besoins et ne serait en aucun cas utile aux exploitants agricoles.*

*Ci-joint une photo de la propriété.*

*D'autre part, ce PLU nous semble adapté à l'évolution de la population de Champanges.*

Réponse de la Commune

La demande de Mr et Mme Batard est tout à fait légitime puisque le but du document d'urbanisme est d'in fine remettre autant que faire se peut des espaces à l'agriculture. Nous sommes ici en présence d'une impossibilité physique de rendre à l'agriculture cette parcelle puisqu'elle est utilisée pour leur propre besoin et entièrement clôturée. Il n'y a donc pas lieu de déclasser cette parcelle.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la Commune qui est tout à fait justifiée.

**M. et Mme Guy DUCRET – 146 Rue de la Source – CHAMPANGES**

(voir n° 18 – registre d'enquête publique)

*Souhaite que la parcelle 615 située au « Trepices » soit constructible alors qu'elle est située en zone A, ainsi que la parcelle 613.*

Réponse de la Commune

La demande formulée par la Famille Ducret n'est pas recevable. En effet toutes les parcelles 615 et 613 situées en Zone A chemin des écureuils ne pouvant être classées en zone UB. Il faut souligner que le futur PLU est dans une logique de réduction des espaces constructibles ou d'urbanisations futures et non d'extensions de l'urbanisation sur des zones agricoles actuelles (cf. avis des personnes publiques associées).

### Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la Commune qui est tout à fait justifiée.

**Mme Monique BUSSIEN-RUFFIER – Rue du Pré-des-Cloches 36 – VOUVRY (Suisse)**  
(voir n° 19 - n° 22 – n° 28 – registre d'enquête publique)

*Lors de la consultation de la révision n°1 du PLU de la commune de Champanges, j'ai constaté que mes trois parcelles (N° 423 – 424 – 979) sont maintenues favorables à la construction (zone UB, rapport de présentation du 24 mars 2017 et plan n° 31 de mars 2017). Très récemment j'ai eu la désagréable surprise d'apprendre que le Service de l'Etat et la Chambre d'Agriculture envisagent le changement des parcelles 423 et 979 en zone agricole, arguant une « atteinte à la desserte agricole des tènements exploités en partie arrière et au maintien d'espaces homogènes » (avis de la Chambre d'Agriculture sur le projet arrêté d'élaboration du PLU de la commune de Champanges du 1<sup>er</sup> août 2017).*

*Ce déclassement bouleverse énormément mes projets envers mes enfants. En effet, dans l'optique d'une future construction, en juin 2015, j'ai donné l'autorisation à la commune de Champanges d'effectuer les travaux afin de faire passer des canalisations d'eaux usées et des ouvrages annexes sur ces mêmes parcelles (voir document joint).*

*Je demande donc le maintien de ces terrains en zone UB compte tenu de l'urbanisation environnante, de l'équipement en eaux potables et en eaux usées récemment effectué, de la proximité d'autres éléments essentiels à une construction sans investissement ultérieur de la part de la commune, ainsi que d'un accès direct privatif à la route départementale (D32) au su des parcelles n° 1281 et n° 1282.*

*De plus, concernant la desserte agricole aux terrains exploités en partie arrière, les accès se font au nord des parcelles 423- 979, étant donné que les propriétaires de ces terrains sont également propriétaires des parcelles menant à un accès direct à la D32. Enfin, les parcelles 423 – 979 étant encadrées majoritairement par des parcelles construites (ou en cours de construction) ainsi qu'une route départementale, l'homogénéité des espaces concernés ne me paraît pas contradictoire avec maintien en zone UB de ces terrains.*

### Réponse de la commune

Le déclassement de ces parcelles en zone A est une demande forte de la part des Services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture bien que les parcelles contigües soient déjà urbanisées et ceci au motif que les dites parcelles sont situées en extension sur les espaces agricoles. L'urbanisation de cette parcelle pourrait être conforme à la loi « Montagne » en continuité des parcelles déjà construites. Enfin s'il nous est difficile de soutenir cette demande elle pourrait toutefois être considérée puisque la propriétaire a autorisé en 2016 le passage de nouvelles canalisations d'eau usées et supporte aussi les canalisations d'alimentation en eau potable

### Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la Commune qui est tout à fait justifiée.

Cependant, compte-tenu que la propriétaire a autorisé le passage de canalisations d'eaux usées et supporte aussi les canalisations d'alimentation en eau potable, et compte-tenu également de la configuration de la parcelle en bordure de voie et des constructions avoisinantes, notamment le chalet récemment construit, il conviendrait d'examiner la possibilité de maintenir une partie constructible de ce terrain (à partir de la voie publique jusqu'à la limite du chalet récemment construit).

**M. Gaston CHAMOT – 101 rue des Allobroges – CHAMPANGES**

(voir n° 24 – registre d'enquête publique)

*En parcourant les documents relatifs au projet d'élaboration du PLU de la commune de Champanges, je constate que la chambre d'agriculture demande dans le secteur du Chef-Lieu, zone UA, le retrait des parcelles qui m'appartiennent cadastrées section A numéro 760 – 782 – 783- 784 au motif qu'elles sont situées dans le périmètre de distance sanitaire applicable à l'exploitation.*

*Il est étonnant que la chambre d'agriculture n'ait pas mentionné la parcelle A numéro 763 située elle aussi dans les 50 mètres puisque contiguë à l'exploitation.*

*Je suis tout à fait opposé à ce retrait pour les raisons suivantes :*

- *La coexistence des habitations du secteur avec la ferme existe depuis toujours, ce voisinage n'est pas de nature à remettre en cause la bonne fonctionnalité et la pérennité de l'exploitation. Nous entretenons de bonnes relations et vivons dans l'entourage immédiat de la ferme depuis toujours.*

*Je loue par ailleurs 4 hectares de prairie à l'exploitant de la ferme voisine.*

*J'avais émis la même remarque à Monsieur le Commissaire Enquêteur lors de la première enquête publique en 2013, lequel a d'ailleurs convenu que si l'exploitation et mon habitation avaient toujours coexisté en bonne harmonie, il n'y avait pas lieu de déclasser les parcelles.*

*Concernant la coexistence d'habitations et d'exploitations agricoles, celle-ci est toujours possible ; en effet plusieurs habitations ont été construites récemment à moins de 50 mètres d'autres exploitations agricoles en signant une convention de réciprocité. La chambre d'agriculture a donné il me semble un avis favorable à ces permis de construire. Ce qui est possible pour les uns doit rester possible pour les autres.*

- *Il résulte du compte rendu du 6 juillet 2017 émanant du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais que la « la commune est largement couverte par les espaces agricoles stratégiques recensés dans le SCOT. Une très grande partie de ces espaces est classée en zone A permettant le développement de l'activité agricole, ou Ap pour sa vocation paysagère. »*
- *Le compte rendu établi par la société ATELIER AXE indique concernant l'agriculture « qu'il paraît préférable d'afficher un objectif de « créer les conditions d'un maintien de l'activité plutôt que « d'encouragement » sans grand fondement pratique.*
- *Il n'y a pas eu de mise à jour de l'étude agricole établie lors de l'élaboration du POS et permettant à ce jour d'appréhender les exploitations, leurs terres, le type de production, leur pérennité et leur viabilité*



- *Le SCOT préconise de définir l'enveloppe bâtie au plus près des espaces urbanisés or il s'agit de parcelles situées au Chef-Lieu, centre de la commune qui est bien une enveloppe urbaine.*

*Enfin dans un esprit plus général, le PLU proposé par la commune me semble cohérent avec le développement prévisible de la population. C'est un beau projet.*

#### Réponse de la commune

La demande de Mr Chamot est tout à fait légitime du fait des origines anciennes de l'habitat. Par ailleurs la Chambre d'agriculture a récemment donné des avis favorables à l'urbanisation de parcelles contiguës à des exploitations agricoles en demandant une convention de réciprocité. Du fait de la cohabitation depuis toujours entre l'habitat et l'exploitation qui n'a jamais posé de problèmes de voisinage nous sommes favorables au maintien de cette parcelle en zone UA.

#### Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la Commune qui est tout à fait justifiée.

#### **M. et Mme Alain et Denise RUFFIER – Chemin des Alouettes – 603 C Route d'Evian – CHAMPANGES**

(voir n° 25 – registre d'enquête publique)

*Dans le cadre de la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Champanges et après examen des différentes pièces du dossier mis à l'enquête publique, nous avons l'honneur de vous adresser nos observations suivantes :*

- *Nous émettons un avis favorable au projet de révision du PLU tel que présenté par M. le Maire et le Conseil Municipal.*

*Cependant, nous nous opposons fermement aux observations formulées par les services de l'Etat (courrier du 28 juillet 2017), lesquels proposent de reclasser en zone agricole ou naturelle une partie de la zone UT (au lieu-dit « Cré Prevé »).*

*En effet, le terrain dont il s'agit est indispensable à l'activité du Centre de Vacances « Les Alouettes », établissement ouvert depuis 1956.*

*Nous rappelons à cet effet que le centre de vacances est agréé par les services de « Jeunesse et Sports » pour recevoir 114 personnes. Cet agrément est accordé entre autres au regard de l'atout essentiel que représente le terrain environnant, tant pour son éloignement de la route départementale que pour son cadre champêtre.*

*Le terrain concerné représente en effet un atout essentiel pour le jeu et la sécurité des jeunes vacanciers qui disposent d'un espace de verdure où ils peuvent pratiquer diverses activités de plein air (camping, activité « poneys », football, volley-ball, course à pied, bicross, etc.).*

*Les colonies de vacances étant en pleine mutation depuis quelques années, ces établissements doivent pouvoir s'adapter aux nouvelles demandes des organismes de vacances et aux nouveaux types de clientèle afin de maintenir leur activité et préserver leurs emplois.*

*Pour cette raison, le maintien de la zone UT doit en cas de besoins permettre aux Alouettes de se doter d'équipements indispensables à la poursuite de son activité et ceci en adéquation avec les préconisations du SCOT qui encourage à maintenir et renforcer l'activité touristique dans la commune.*

*Le projet de révision du PLU a bien intégré l'importance de ces enjeux en permettant la réalisation d'équipements de loisirs et d'hébergements légers, intégrés à l'environnement agro-pastoral.*

*Nous notons également que si la Chambre d'Agriculture (avis du 01/08/2017) demande « un affichage plus clair sur le devenir de cet espace et les possibilités offertes en termes de capacité de développement touristique sur ce secteur », elle ne demande en aucun cas le reclassement de cette zone UT en zone agricole ou naturelle.*

*La suppression de cet espace pour l'ouvrir à l'activité agricole porterait un grave préjudice au Centre de Vacances et serait un non sens, d'autant que ces terrains font partie de la colonie depuis 1960 et n'ont depuis cette date accueilli aucune activité agricole. Aucune cotisation à la Mutualité Sociale Agricole n'a été versée depuis plus de cinquante ans, date où il a été déclaré à la M.S.A. comme terrain de jeu de la Colonie. Cette observation pourra vous être confirmée par la MSA.*

*Par ailleurs, le cadre champêtre, le relatif isolement, le calme et la proximité avec des espaces agricoles et naturels étant des atouts indéniables pour le centre de vacances, le maintien de cette zone touristique ne signifie pas que cette zone sera construite à tout-va, comme semble le craindre les services de l'Etat.*

*Compte-tenu de la poursuite de l'activité du Centre de Vacances « Les Alouettes » (lequel emploie jusqu'à 4 ou 5 personnes selon l'affluence et les périodes de l'année) et considérant qu'il y a lieu de maintenir ou renforcer l'activité touristique verte dont chacun reconnaît l'intérêt (favorable à l'économie locale, y compris à l'activité agricole), il est impératif que la zone concernée reste classée zone UT.*

*En conclusion, et au vu des remarques énoncées ci-dessus, nous émettons un avis favorable au projet de révision du PLU tel que présenté par M. le Maire et le Conseil Municipal, et nous vous rappelons l'importance de conserver la zone UT (lieu-dit Cré Prevé) en zone touristique.*

#### Réponse de la Commune

Zone U.T : (familles Ruffier), nous sommes favorables au maintien de la seule zone UT, disponible sur la commune. Cette parcelle est utilisée actuellement pour les activités de la colonie de vacances, elle n'est pas utilisée par les exploitants agricoles depuis 1960. Ce zonage en UT est conforme au PADD qui souligne la volonté de la commune de proposer un tourisme vert. Ces parcelles pourraient à l'avenir permettre la réalisation d'équipements ou d'habitats à vocation touristique bénéficiant d'un magnifique cadre de vue sur le Léman, la Suisse et la chaîne du Jura.



## Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la Commune qui est tout à fait justifiée.

### Famille CURDY – 93 rue du Vieux Village – CHAMPANGES

(voir n° 4 et n° 26 – registre d'enquête publique)

*En complément de notre entrevue, nous nous permettons de vous écrire pour vous signifier nos doléances concernant le classement de notre propriété familiale en zone A.*

*Le bâtiment agricole actuellement exploité pour partie par l'un des membres de notre famille doit bien entendu être protégé. Mais nous ne comprenons pas pourquoi notre maison d'habitation et la maison cadastrée section A sous le numéro 762 soient également classées en zone A.*

*Ces deux constructions disposent d'un accès direct sur la rue des Allobroges où ont été effectués, cet été, des travaux d'assainissement.*

*De plus, nous vous assurons que ces deux bâtiments n'auront plus aucune vocation agricole et n'ont jamais été affectés à cette activité.*

*Il nous semblerait plus judicieux que ces bâtisses soient classées en zone UA comme le reste des maisons situées rue des Allobroges, effectivement situées en plein centre. Nous pourrions alors les rendre habitables et avoir une harmonie avec le reste du village, évitant ainsi qu'elles deviennent des ruines. (photos jointes).*

### Réponse de la Commune

La demande n'est à notre avis pas recevable en totalité. En effet contrairement à ce qu'écrit la famille Curdy le bâtiment concerné sur la parcelle A 762 n'est pas une maison mais une grange avec écurie en rez-de-chaussée. Les photos fournies par Mr Curdy lui-même, démontrent clairement que ce bâtiment est d'usage agricole. Le bâtiment a bel et bien été affecté à l'exploitation agricole et ce de manière notoire jusqu'au printemps 2017 pour le moins. IL s'agit donc d'un bâtiment directement lié à l'exploitation agricole. Un changement d'affectation ne pourrait également avoir lieu dans le cadre d'un logement de fonction car l'exploitation bénéficie déjà d'une habitation familiale liée à l'exploitation qui ne peut donc elle-même être classée en zone UA.

Il est à noter que la **Chambre d'Agriculture** demande le retrait de parcelles voisines actuellement en zone UA pour éviter l'implantation de nouveaux tiers dans les distances sanitaires de l'exploitation. (Page 3/5). De plus la chambre d'Agriculture demande que ne soit autorisé qu'un seul logement de **surveillance** par exploitation intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation et limité à 40 M<sup>2</sup> (Page 4/5/). Il serait donc tout à fait incohérent de laisser en zone UA un bâtiment situé sur la même parcelle que la ferme (maison d'habitation sur A918) ou contiguë (grange et écurie sur A 762)

Il est tout de même étonnant que des membres d'une famille d'agriculteurs dont au moins l'un de ses membres exploite de manière pérenne la ferme, sollicitent le



classement d'un bâtiment agricole en zone UA alors même que le projet de PLU retire 9 hectares de surfaces anciennement situés en zones NAB et UB pour les rendre à l'agriculture.

Il faut rappeler que l'article A2 précise que la création d'annexes touristiques est possible sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments et dans la limite de cinq chambres ou 150 M<sup>2</sup> de plancher (SP). Mais cette possibilité est dénoncée dans le rapport des services de l'Etat qui considèrent que le règlement de la zone A est trop permissif (page 6/8). Considérant toutefois les remarques formulées par la famille Curdy qui précisent et assurent que le bâti existant n'est plus et ne sera plus du tout utilisé pour l'exploitation agricole et considérant qu'un changement de destination ne serait pas préjudiciable à l'activité agricole et qu'au contraire une rénovation du bâti ne pourrait qu'embellir les lieux, les membres présents du conseil municipal (8/8), sur proposition du maire, acceptent que le bâtiment situé sur la parcelle A 762 ainsi qu'une petite partie de la parcelle au sud du bâtiment (environ 5 m de profondeur à définir) pourrait revenir en zone UA tout en excluant la maison d'habitation sur la parcelle A 918 occupée par un membre de la famille exploitante et pouvant servir de logement de fonction et de surveillance. Une convention de réciprocité devrait toutefois être conclue entre les parties.

**Ce changement ne générerait pas l'exploitation dont l'ouverture est au Sud (pas de passages d'animaux côté rue).**

Evidement si une cessation d'activité totale de la ferme venait à intervenir il serait en effet judicieux de reclasser l'ensemble des tènements en zone UB.

J'invite Mme le Commissaire Enquêteur à se rendre sur place.

#### Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la Commune qui est tout à fait justifiée.

Comme pour ce qui concerne l'ensemble des remarques émises, je me suis rendue sur place, d'abord seule, puis avec Monsieur le Maire et M. Michoux, Premier Adjoint au Maire.

#### **Mme Francine DUCRET – 146 Rue de la Source – CHAMPANGES**

(voir n° 27 – registre d'enquête publique)

*Je note que le découpage entre zones UB et A côté Pré Denevrings et les Gachets est caractéristique : il n'est pas effectué en fonction des limites de terrain mais en fonction des propriétés situées en zone UB « à protéger ». Idem du côté Gachets/Devant les Prés.*

*Nous souhaiterions que les parcelles situées le long de la route entre la parcelle 577 (très favorisée) et 598 qui n'appartiennent pas forcément à des agriculteurs, soient, à terme classées en zone constructible afin de rétablir une logique et de mettre un terme au favoritisme caractérisé.*

### Réponse de la Commune

La demande formulée par Mme Francine Ducret n'est pas recevable. En effet toutes les parcelles situées en Zone A chemin des écureuils ne pouvant être classées en zone UB. Il faut souligner que le futur PLU est dans une logique de réduction des espaces constructibles ou d'urbanisations futures et non d'extensions de l'urbanisation sur des zones dédiées à l'agriculture (cf. avis des personnes publiques associées).

Il est à préciser que si la parcelle A 577, que Mme Ducret estime dans sa requête favorisée, n'est pas constructible en totalité c'est justement pour limiter l'urbanisation en bordure des espaces agricoles. C'est une extrémité de la commune.

### Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la Commune qui est tout à fait justifiée.

### **III – 3 Observations reçues par courrier électronique**

**Mme Marylène DELL'ORTO – 120 Avenue des Voiron – 74890 BONS EN CHABLAIS**  
(courriel n°1)

Transmet le courrier en date du 9 février 2015 qu'elle a adressé à Monsieur le Maire de Champanges, savoir :

*Je fais suite à la délibération 2015/004 et vous remercie de bien vouloir inscrire la présente au registre destiné à la concertation du public dans le cadre de la révision du PLU.*

*Je vous remercie de bien vouloir maintenir le classement de la zone NAB des parcelles référencées sous les numéros 808 -811 – 1024 – 1019 – 1023 – 1018 -799 – 800, section A.*

*Cette demande s'appuie sur l'antériorité d'un dossier d'urbanisme que vous avez accordé sur la même zone rendant difficile l'accès des parcelles précitées.*

*Dans l'attente d'une issue favorable à l'enclavement créé, je maintiens mon souhait de conservation de la réglementation opposable à ce jour.*

-----

*Précise également que dans la nouvelle proposition de révision du PLU, la parcelle A 808 et ses voisines restent constructibles alors qu'elles sont minuscules... ! et compte-tenu de la réglementation pour pouvoir construire à cet endroit, il serait impossible d'envisager une construction... sauf si la parcelle A 811 restait constructibles.*

### Réponse de la Commune

Contrairement à ce qu'indique Mme Dell'Orto il n'y a pas eu de dossier d'urbanisme, seul a été proposé un projet de division et d'aménagement établi

par Mr Saliba géomètre que la commune avait effectivement validé. Ce projet n'a pas de valeur de document d'urbanisme. Un permis d'aménager aurait dû suivre mais pour des raisons qui leur sont propres le projet n'a pas abouti. La demande de Mme Dell'Orto n'est pas recevable. En effet il faut souligner que le futur PLU est dans une logique de réduction des espaces constructibles ou d'urbanisations futures et non d'extensions de l'urbanisation sur des zones qui apparaissent en zone de pâturage sur le R.I.S (Réseau d'Informations et de Services des Pays de Savoie (RIS 73-74) (cf. avis des personnes publiques associées).

#### Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la Commune qui est tout à fait justifiée.

#### **Mme Maryse LAPERROUZAT – 612 Chemin des Granges – CHAMPANGES**

(courriel n° 2 et n° 11 – registre d'enquête publique)

*Je vous adresse une copie de la déclaration préalable de travaux du 19 octobre 2015 qui n'a pu aboutir pour les raisons suivantes :*

*Comme située sur la copie du cadastre (cf document 1) ma maison implantée sur la parcelle n° 1516 est attenante à la maison de la parcelle n° 167 et se trouve en bordure de route.*

*Considérant que la parcelle B 1516 se situe en zone NAZ et UB je dois avoir un recul de 4 m de chaque côté. Je ne peux donc rien entreprendre.*

*En effet, je désire rallonger le balcon existant de 1,5 mètres (en accord avec le propriétaire de la maison voisine) notamment pour :*

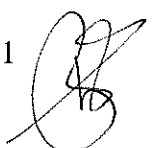
- *Le déplacement de toute personne utilisant un déambulateur (actuellement impossible)*
- *Pouvoir garer ma voiture dessous car une construction d'un garage n'est pas envisageable.*

#### Réponse de la Commune

La demande pour une largeur totale de balcon de 3 m n'est pas recevable les reculs du bâti en zone UB étant fixés à 4 m en limite des voies communales ce balcon serait en dehors des limites autorisées. D'autre part un balcon n'a pas pour vocation à devenir un abri voiture comme indiqué.

#### Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la Commune qui est tout à fait justifiée. Il est nécessaire que le règlement impose des reculs de construction.



**Indivision CLEMENcON – par M. Antoine BOYER – 15 rue Victor Hugo – 90300 VALDOIE**

(courriel n° 3)

*Historique*

*La parcelle B 992 est située le long de la route du Clos du Chêne. Le raccordement aux réseaux ne comporte aucune contrainte technique.*

*Par ailleurs, les parcelles riveraines à l'est et à l'ouest, le long de la rue du Clos du Chêne comportent déjà des maisons individuelles.*

*Les parcelles au sud-ouest viennent d'être récemment urbanisées.*

*Un courrier en date du 15 novembre 2016, a porté à l'attention de la commune notre souhait de voir classer cette parcelle en zone d'urbanisation future.*

*Par réponse en date du 12 décembre 2016, monsieur le maire nous a signifié la volonté de la commune de déclasser cette parcelle en zone agricole.*

*Préalablement dans l'ancien plan d'occupation des sols cette parcelle était située en zone réservée pour une extension de la zone artisanale avoisinante.*

*Le Conseil d'Etat a statué sur l'illégalité d'un emplacement réservé car jugé trop vieux (arrêt du Conseil d'Etat du 17 mai 2002).*

*Ce projet semblait abandonné en raison de l'urbanisation riveraine, et des plaintes liées aux nuisances potentielles.*

*Cependant le projet actuel de révision du PLU opère une déclassification de la parcelle 992 en zone agricole.*

*Demande :*

*1 – Déclassement en zone agricole de la parcelle B 992*

*Dans son analyse de l'enveloppe urbaine, la commune a mis en évidence un nombre important de dents creuses à l'intérieur du tissu urbain de Darbon à Saint-Martin. Le rapport indique qu'en raison de leur faible surface, elles n'ont pas valeur de coupures.*

*La parcelle B 992 présente une superficie de 8 000 m<sup>2</sup> ;*

*Nous contestons le fait que cette surface soit jugée faible !*

*Nous contestons la non-qualification de cette parcelle en dent creuse et demandons que les prérogatives supra communale liées au SCOT du Chablais et au PADD soient appliquées.*

*En effet, ces documents impliquent le principe d'urbanisation en continuité. Seules les extensions limitées des entités bâties existantes sont prévues (et en concertation avec les potentialités des réseaux), recentrées autour de deux pôles : l'ensemble chef-lieu /Saint-Martin et Darbon.*

*La modification prévue impliquerait que cette parcelle redevenue agricole serait la dernière zone de la commune, située le long d'une voie communale et desservie par l'ensemble des réseaux ?*

*Nous appelons à l'obligation d'urbanisation en continuité résultant de l'application de la Loi Montagne.*

*Ces dents creuses se trouvent englobées dans la zone résidentielle périphérique UB.*

*Nous ne comprenons pas que cette parcelle soit déclassée en terrain agricole.*

*Notre demande ne réduit pas la superficie d'une zone naturelle protégée et ne menace pas l'économie générale du plan local d'urbanisme de la commune, dans la mesure où cette parcelle était classée initialement en zone à urbaniser dans la précédente documentation communale.*

*Enfin aucun des avis émis :*

- *Par les services de l'Etat, lettre de la préfecture du 28 juillet 2017*
- *Par la Chambre d'Agriculture, le 1<sup>er</sup> août 2017*
- *Par le Syndicat d'aménagement intersyndical du Chablais, le 6 juillet 2017*
- *Ni aucun autre avis*

*n'ont demandé le déclassement de la parcelle en zone agricole !*

*Il s'agit donc d'une demande propre à la commune.*

*Dans le contexte où plus aucun membre de notre famille ne réside en Haute-Savoie, et en considérant que cette classification rendrait l'exploitation de cette parcelle profitable au premier adjoint au maire, nous nous interrogeons sur l'impartialité de cette décision.*

*2 – Classification des arbres longeant la parcelle B 992*

*Par ailleurs nous demandons l'abandon de la classification des arbres bordant la parcelle commune « Haies à préserver au titre de l'article L. 151-19 du C.U »*

*Nous souhaitons connaître le caractère particulier qui permet la classification de ces arbres au regard d'autres arbres situés le long des voies de la commune.*

*Ces arbres d'une essence tout à fait ordinaire bordent la voie communale. Ils sont situés du côté des pâturages et ne présentent donc aucun intérêt paysager pour la zone artisanale située de l'autre côté.*

*D'autres plantations similaires n'ont pas fait l'objet de la même catégorisation. Nous demandons l'égalité de traitement avec les autres propriétaires de la commune et par conséquent l'annulation de cette classification.*

*Nous demandons l'explication des critères retenus... à moins qu'il ne s'agit d'un fait du prince ?*

*En annexe à ce courrier :*

- *La copie de la demande initiale du 15 novembre 2016*
- *La réponse de la commune de Champanges (12 décembre 2016).*

#### Réponse de la commune

La demande formulée par Mr Boyer n'est pas recevable. Tout d'abord l'ancienne zone UXM n'était pas un emplacement réservé comme l'indique Mr Boyer mais une zone d'extension future de la zone d'activité. Cette extension n'a jamais eu lieu. D'autre part il ne faut pas confondre urbanisation en continuité imposé par la loi montagne dans les secteurs constructibles UB ou UA et les ruptures d'urbanisation dans un document général d'urbanisme. Il y a là une méconnaissance ou une mauvaise interprétation de la loi montagne. Les services

de l'Etat d'une manière globale demande de définir l'enveloppe urbaine au plus près du bâti. Si dans le projet de 2013 la commune avait prévu de conserver cette parcelle en extension de la zone UX, la chambre d'agriculture s'interrogeait sur le bienfondé de cette classification. C'est ce qui a conduit la commune à remettre cette parcelle en zone A. Et c'est justement ce retrait tacitement approuvé par toutes les personnes publiques associés qui a valu à cette nouvelle classification de ne pas avoir d'observations. Contrairement à ce qu'écrit Mr Boyer il ne s'agit pas de la seule parcelle située le long des voies communales qui ne serait pas constructible (Chemin du Lac, chemin des Granges, chemin des Ecureuils, route du val d'Abondance, chemin de Procères, Route des Hermones, etc.)

D'autre part nous confirmons qu'une parcelle de 8079 m<sup>2</sup> d'un seul tenant n'est pas une dent creuse mais une vaste parcelle dont la remise en zone U remettrait fortement en question l'économie générale du PLU. En effet elle représente à elle seule quasiment 1/10<sup>ème</sup> des surfaces retirées.

Les propos écrits par Mr Boyer, rendus publics sur le site internet comme le prévoit la loi, peuvent être considérés comme diffamatoires puisque il dénonce clairement une possible collusion entre la municipalité et l'agriculteur exploitant, par ailleurs premier adjoint. Il est à préciser que lors du bilan de concertation au sein du conseil municipal chacun des membres concernés par une ou des parcelles ne prenait pas part à la décision lorsque le zonage de ces parcelles était évoqué. Il est encore à préciser que l'exploitation de cette parcelle fait l'objet d'un bail entre la famille de Mr Boyer et l'agriculteur et que la commune y est totalement étrangère. .

Il en est de même pour « le fait du Prince » pour ce qui concerne la classification des arbres à conserver au vu du caractère justement agreste du secteur avec un fort enjeu pour la faune. Ces propos ne sont pas acceptables.

#### Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la Commune qui est tout à fait justifiée.

**M. Stéphane POUSSE – Domaine de l'Olifant – 885 route de Thonon – Champanges**  
(courriel n°4)

*Emet les observations suivantes :*

*. Parcelles concernées : 3 et 1051*

*. Zonage arrêté : création d'une NT, zone naturelle d'équipements touristiques*

. Occupation : *Entreprise Domaine de l'Olifant, société en nom propre, ayant pour activité l'hébergement touristique en chambre d'hôtes à titre professionnel depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011.*

. Observations :

*Dans le cadre de cette enquête, je souhaitais exprimer mon soutien au choix fait par la commune de la création d'une zone NT, tout à fait approprié et judicieux pour les 3 raisons suivantes :*

### *1. Règlement d'une situation anormale et pénalisante :*

*L'implantation d'une bâtisse existante hébergeant une activité touristique, sans activité agricole annexe, en zonage précédemment A, était une anomalie, qui méritait d'être corrigée. Par ailleurs, aucune construction ou aménagement d'aucune sorte n'étant possible, l'activité de chambres d'hôtes (4 chambres et 11 lits) courante sur toute l'année (hiver inclus) était pénalisées dans son fonctionnement ordinaire (pas de places de parking couvertes pour la neige) comme pour son développement futur (pas d'équipements attractifs, type piscine, tennis, etc.).*

*Cette modification du PLU permettra de corriger cette situation.*

### *2. Conformité au PADD*

*Cette proposition de la commune est par ailleurs parfaitement conforme et en totale adéquation avec le PADD approuvé par le Conseil Municipal le 24 mars 2017, qui précise son souhait d'encourager « la pratique du tourisme vert » pour les 2 aspects :*

. *Tourisme :*

*« Dans l'esprit des orientations du SCOT, l'objectif poursuivi est le maintien des installations existantes et de créer les conditions de diversification et d'élargissement de l'offre. Il s'agit de mettre en place les conditions permettant la réalisation d'équipements de loisirs et d'hébergements légers, intégrés à l'environnement agro-pastoral »*

. *Développement économique :*

*« Développement d'un tourisme vert : Développement des hébergements touristiques (gîte, camping à la ferme, chambres, tables d'hôtes, résidences touristiques) dans les secteurs Nord et Ouest de la commune où elles sont déjà existantes ». A noter que mon activité est la seule activité de tourisme présente dans le secteur Nord de la commune.*

### *3. Zonage en cohérence avec le territoire*

*Parmi les options offertes à la commune, étaient possibles une modification de zonage en A, U ou N.*

- *Ont choisi un zonage A, les communes de Féternes et Marin, permettant une activité touristique, uniquement en complément d'une activité agricole inappropriée ici puisque sans activité agricole*
- *A choisi un zonage U*  
*Sous zone UT la commune de Neuvecelle, inappropriée ici puisque hors de l'enveloppe urbaine Champanges, quoique rattachée au hameau de La Bennaz*
- *Ont choisi un zonage N*  
*Sous zone NI, les communes de Saint-Paul et Maxilly*  
*Sous zone Net, la commune de Vinzier*  
*Sous zone Nt, les communes de Larringes et Lugrin.*

*Pour sa part, la commune de Champanges a également choisi une zone N, sous zone Nt, qui semble tout à fait appropriée.*

*Les personnes publiques associées ont émis sur ce choix des avis différents :*

*. Pour la Chambre d'Agriculture : une suppression de cette zone, un retour en zone A et une modification du règlement. Une telle modification concevable ne ferait sens, comme dans les cas de Féternes et Marin, qu'en complément d'une activité agricole. Or il n'existe pas d'activité agricole, par ailleurs improbable à l'avenir sur un terrain pentu et impropre. Cet avis est donc tout à fait inapproprié.*

*. Pour la Préfecture : le maintien de cette zone Nt avec modification du règlement pour mise en conformité avec l'article R 122-9 du Code de l'Urbanisme, sans création d'une UTN, en permettant l'évolution du bâtiment existant tout en respectant le caractère naturel de la zone. Cet avis me semble être adapté et de bon sens.*

*Je vous remercie donc de bien vouloir considérer avec toute l'attention qu'elle mérite ces quelques observations et renouvelle mon accord plein et entier au choix fait par la commune sur ce point dans le PLU arrêté en mars 2017, corrigé de la modification de règlement demandée par la Préfecture.*

#### Réponse de la Commune

La demande de Mr Pousse est évidemment recevable. Son analyse est juste et bien étayée. En outre il est tout à fait normal que cette exploitation touristique puisse offrir à ses clients de nouveaux comforts tels que piscine, tennis, etc. et bien sûr aussi garages clos et couverts. Il est à préciser que la totalité de la propriété concernée « L'Olifant » gérée par Mr Pousse est utilisée comme parc de repos, jeux, promenades et ne peut de ce fait être reversée à l'agriculture. Cependant Nous sommes d'accord avec la remarque des services de l'Etat et nous allons réduire la capacité de surface de plancher afin qu'elle soit inférieure à 500 M<sup>2</sup> conformément à la loi montagne et respectueuse du paysage tout en conservant le secteur en zone NT comme l'ont permis d'autres communes du Pays d'Évian (Larringes et Lugrin).

#### Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la Commune qui est tout à fait justifiée.

**SOCIETE ANONYME DES EAUX MINERALES D'EVIAN – 11 avenue du Général DUPAS – BP 87 – 74503 EVIAN-LES-BAINS**

(courriel n° 5)

*Nous avons pris connaissance du dossier de révision du PLU de Champanges qui fait partie de la zone d'alimentation, ou impluvium, de l'eau minérale naturelle evian®. Nous y avons porté une attention accrue dans le cadre de la nouvelle Déclaration d'Intérêt Public (DIP) de la source Cachat, en cours d'instruction par les services de l'Etat. Le nouveau périmètre de la DIP comprend trois zones distinctes faisant l'objet de prescriptions croissantes : zone de sensibilité accrue (secteur de la source Cachat), zone d'émergence et zone d'infiltration. Le*



*territoire de Champanges est concerné dans son intégralité par les règles relatives à la zone d'infiltration. Nous joignons à ce courrier la carte et les prescriptions relatives à ce zonage.*

*Globalement, il est nécessaire d'éviter tout projet susceptible de générer des excavations profondes, le risque étant d'altérer l'intégrité des formations géologiques qui constituent le sous-sol de l'impluvium et protègent l'aquifère profond donnant naissance à l'eau minérale naturelle evian® ;*

*Après examen des pièces constitutives du PLU, nous souhaitons attirer votre attention sur les points suivants relatifs au règlement :*

*. les affouillements sont autorisés sans restrictions fortes en zone UA et A ; en zone UB, UT et UX, ils sont autorisés tant qu'ils n'excèdent pas deux mètres de profondeur et 100 m<sup>2</sup> d'emprise, et restent admissibles le cas échéant s'ils sont nécessaires à un aménagement autorisé. Dans la zone d'infiltration, la DIP soumet à déclaration (jusqu'à 15 mètres de profondeur) ou à autorisation (plus de 15 mètres) les excavations excédant 5 mètres de profondeur, et ce quelle que soit l'emprise au sol. Nous souhaitons que le PLU précise que tous travaux d'affouillement au-delà de 5 mètres de profondeur seront soumis à avis hydrogéologique préalable, afin d'éviter de futures contradictions avec la DIP.*

*. la future DIP interdit systématiquement les forages géothermiques verticaux en raison des risques de contamination des nappes profondes. La géothermie horizontale, en revanche, ne sera pas limitée. Nous proposons que cette restriction soit inscrite au PLU.*

*. le PLU demande une prise en compte des prescriptions de l'annexe sanitaire relative à la collecte des eaux pluviales. Les puits d'infiltration sont cités parmi les équipements potentiels. Dans la zone d'infiltration, la DIP demande l'installation d'un décanteur-déshuileur avant infiltration au-delà de 20 places de parking. Nous souhaitons que cette règle soit précisée au PLU.*

*Par ailleurs, nous tenons à saluer l'attention portée à la préservation des espaces agricoles, essentielle à la pérennité de l'activité agricole locale et du site de méthanisation Terragr'Eau.*

#### Réponse de la Commune

Conscient qu'il y a nécessité de protéger l'impluvium des Eaux minérales d'Evian nous sommes favorables à écrire dans le PLU certaines prescriptions comme les forages de grande profondeur. Il nous semble que ce ne peut être que des prescriptions la future DIP n'étant pas opposable actuellement ; Nous sommes favorable à restreindre plus fortement les affouillements en zone UA et A et nous sommes favorables à imposer des décanteurs-déshuileurs sur les vastes parkings privés ou publics. Nous sommes défavorables à l'obligation d'intervention d'un hydrogéologue pour les travaux d'affouillements au-delà de 5 m de profondeur. En effet cela représente un coût supplémentaire pour le demandeur alors que la DIP n'est pas encore validée et n'est pas mentionnée dans les annexes sanitaires.

## Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à la réponse de la Commune qui est tout à fait justifiée.

### **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'EVIAN VALLEE D'ABONDANCE** (courriel n° 6)

*Veillez trouver ci-dessous quelques remarques sur le PLU. D'une manière générale, il est bien construit, les OAP sont intéressantes. Je n'attends pas forcément de réponse aux questions posées, c'est plus pour vous montrer qu'il peut y avoir des petits problèmes d'interprétation, ou des manques dans la rédaction pour une bonne compréhension.*

#### Sur la forme :

*Sur les plans de zonage, la zone AUb n'est pas indiquée dans la légende. Idem pour les OAP, le jaune ne ressort pas dans la légende. Il faudrait modifier dans les 2 plans de zonage.*

#### Dans le règlement :

- *UX 2-1 : « A condition d'être situées d'être intégrées aux bâtiments d'activités. » cette phrase ne veut rien dire ; idem pour UX 12 « Pour les constructions à usage pour les constructions à usage industriel ou Artisanal ».*
- *pour la zone AU indiquée, il est mentionné partout à chaque article « AUi » : vous n'avez pas de zone AUi mais AUb. On parle de secteurs au pluriel alors que concrètement il n'y a qu'un secteur AUb.*
- *Zone A 2-1 généralités, A 2-2 conditions particulières (et non A 2-1).*
- *Article A -10 : « La hauteur des constructions repérées au titre des articles L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme est limitée à la hauteur du volume existant. » non c'est l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ; idem p.60 dans l'article A 11 au niveau du point des bâtiments à valeur patrimoniale et p.69 zone N.*

#### Sur le fond :

*UA : le choix de la bande et du prospect en fond de propriété est intéressant mais ce sera plus complexe à comprendre pour les administrés.*

*UB 6 : on parle d'extension limitée du bâti existant (p.19) ; il faudrait définir ce terme à l'article UB 2.*

*UB 7 : pour les annexes non accolées : « d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées jusqu'à 2 m des limites séparatives sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage et à condition que leur longueur n'excède pas 8 m ». Quelle surface ? plancher ou emprise ? Cela peut porter à confusion.*

*Longueur cumulée ou non ? (idem pour zone A 7-2) ex : si on a une annexe le long de deux limites de propriété à l'ouest et au sud, c'est 8m à l'ouest et 8 m au sud ou 8m cumulés sud et ouest ?*

*UB 9 : pour le CES, est-ce vraiment utile de différencier le CES avec et sans annexe ?*

*UB 11-3 : aspect des toitures cas particuliers : toit de jonction et de transition. Pourquoi ne pas reprendre la formulation émise en UA : «pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement durable ou de l'utilisation d'énergies renouvelables »? Ceci est*

*induit par le code de l'urbanisme, mais il est peut être bien de le préciser clairement pour éviter la confusion, surtout que c'est mentionné dans toutes les autres zones.*

*Places de stationnement : d'une manière générale le nombre de places demandé est cohérent. 1 place / logement social. Ok car la loi permet cette réglementation mais il faudra faire attention quand vous aurez un projet de ce type car dans les faits on voit très bien que l'on a besoin de 2 places / logement. Avec 1 place/ logement vous aurez des voitures mal garées autour des bâtiments.*

*UX 2-1 : les constructions à usage d'habitation de fonction : est-ce un choix délibéré de ne pas mettre un nombre de mètres carrés maximum ?*

*UX 12 : pourquoi utiliser la formulation du 1/50<sup>e</sup> alors que les autres zones parlent de tranches ? Ça revient au même mais ce n'est pas harmonieux.*

*Le recul des piscines par rapport aux limites de propriétés voisines est précisé dans la zone UT mais pas en zone UA ni UB ; est-ce un choix ? un oubli ?*

*A-2 : cela m'étonne que la chambre d'agriculture n'ait pas imposé 40m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum pour les logements de fonction. (C'est ce qui a été imposé pour le PLU de St-Paul, approuvé en décembre 2016).*

*A 2 conditions particulières : annexes des constructions existantes : le choix de la surface de plancher et pas de l'emprise au sol pourra peut-être porter à confusion car il peut y avoir des annexes qui ne créent pas de surface de plancher. (idem Ahr)*

*Un bâtiment agricole dont l'activité s'est arrêtée ne pourra jamais être transformé en habitation ? (dans réaffectation des bâtiments agricoles)*

*A-8 : les constructions ne peuvent pas s'implanter librement puisque l'article A-2 précise certaines conditions d'implantation.*

#### Dans le document des OAP :

*Pour l'OAP 3 : il faudrait préciser les secteurs sur le schéma car on en parle dans les conditions d'ouverture à l'urbanisation.*

*Pour l'OAP 6 : il ne manquerait pas un bout de rédaction ? Règles générales à respecter, prescriptions particulières, conditions d'ouverture à l'urbanisation ; comme pour les autres OAP.*

#### Réponse de la Commune

**Précise que les remarques de la CCPEVA interviennent après la date limite de retours pour les personnes publiques associées.**

**D'une manière générale il y a bien lieu de prendre en compte les remarques formulées. Nous allons travailler sur les différentes thématiques pour le dossier d'approbation.**

#### Avis du Commissaire-Enquêteur

**Je souscris à la réponse de la Commune. Les remarques émises doivent être étudiées et prises en compte.**

## **COMMUNE DE CHAMPANGES**

(voir courriel n° 7)

*La commune de CHAMPANGES estime que le nombre de places de stationnement demandé en zone UB (article UB 12 – stationnement des véhicules) par tranche est élevé.*

### Réponse de la commune

Il s'agit d'une erreur d'appréciation que nous devons rectifier. En effet les nouvelles mesures interdisant une surface minimale pour construire et avec un CES de 0.30 et 0.25 pour les espaces verts il nous semble difficile d'exiger une place de parking pour 70 M<sup>2</sup> de surface plancher.

### Avis du Commissaire-Enquêteur

Je souscris à ce souhait de la commune.

## **CHAPITRE IV -**

## **OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DOSSIER**

Je formule les observations suivantes :

### . Rapport de présentation

La numérotation des pages de ce document doit être corrigée. En effet, on passe de la page 46 à 153.

Page 15 : dans le tableau relatif à l'évolution de la population et à la densité, il conviendrait d'actualiser ce tableau en rajoutant la population actuelle de la commune afin de ne pas s'arrêter à l'année 2009.

Page 16 : dans le tableau relatif à l'évolution de la population, il conviendrait également d'actualiser ce tableau en rajoutant la population actuelle de la commune afin de ne pas s'arrêter à l'année 2010.

Page 16 : Il est précisé, dans le dernier paragraphe, que les personnes âgées de plus de 60 ans représentent un peu moins de 17 % de la population. Il me semble que cette tranche d'âge représente, pour l'année 2012, 20 %. Si c'est bien le cas, il est nécessaire de rectifier ce tableau.

Page 18 : le tableau fait état d'un total de résidences secondaires (11). Cependant ce chiffre n'est pas développé par année. A voir si cela peut être complété.

Page 32 : Dans le dernier tableau, il conviendrait pour l'année 2010, d'indiquer le chiffre, identique à celui de 2000, pour la superficie en terres labourables et la superficie toujours en herbe (au lieu d'indiquer s : voulant devoir dire stable).

Page 35 : indiquer la définition des sigles : RSD – ICD – ICA.

Page 37 : Dans la liste des 10 plus grands établissements, la commune de Champanges est indiquée à deux reprises. Il conviendrait de ne l'indiquer qu'une seule fois.

Page 43 : le titre « Extrait de l'annexe du Porter à Connaissance des services de l'Etat – juillet 2009 – s'applique au paragraphe 1.7.3 – Les aléas naturels. Il conviendrait de l'inscrire sous ce paragraphe et non en fin de paragraphe 1.7.2. – Les Associations.

Page 180 : Il est indiqué, dans le 3<sup>ème</sup> paragraphe « Un permis d'aménager a été délivré en... ». Il conviendrait de compléter l'information manquante.

Page 197 : Tableau synthétique comparatif des règles de chaque zone urbaine. Il convient de corriger la coupure des lignes de ce tableau afin de permettre une meilleure lecture de la colonne 6 (aspect extérieur) (« avant toit d'au » sur la page 197 – et « moins d'1.20 m » sur la page 198)

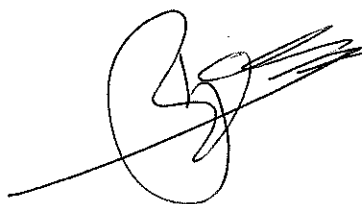
Pages 197 – 198 – 199 – 201 – 202 – 204 - 205 : il conviendrait de différencier, soit par une couleur ou une police d'écriture différente, les zones du POS et les zones du PLU pour une meilleure lecture.

Page 202 : il conviendrait d'indiquer pour la ligne PLU que la zone NB n'existe plus (au lieu de griser la ligne)

Pages 203 – 204 - 205 : bien utiliser l'imparfait pour désigner les zones du POS afin de faire la différence avec les zones du PLU.

Fait à EPAGNY, le 16 janvier 2018

Le Commissaire-enquêteur  
Suzanne BERNARD-BERNARDET





DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE de CHAMPANGES

\*\*\*

REVISION N° 1

PLAN LOCAL D'URBANISME

du 15 novembre 2017 au 16 décembre 2017

\*\*\*

PROCES-VERBAL  
DE SYNTHESE DES REMARQUES



1

Par arrêté n° A 2017/82 du 20 octobre 2017, Monsieur le Maire de la Commune de CHAMPANGES a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision n° 1 du PLU arrêté par le Conseil Municipal.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 novembre 2017 au 16 décembre 2017 inclus, en mairie de CHAMPANGES.

A l'expiration de ce délai d'enquête, j'ai établi le présent procès-verbal afin de communiquer à Monsieur le Maire de CHAMPANGES les observations émises lors de l'enquête, à savoir :

### **I – Observations émises sur le registre d'enquête publique**

**M. Jacky COLLIARD – 862 Route du Gavot – 74500 SAINT-PAUL-EN-CHABLAIS**  
(voir n° 5 – sur registre d'enquête publique)

*Est propriétaire de la parcelle B 511 à Saint-Martin.*

*Celle-ci se retrouve en zone agricole. En est très surpris car avec les propriétaires des parcelles voisines (Geneviève Collombin – Chantal Maillot – Maurice Maillot – Yves Decroux – Philippe Decroux – Guy Decroux – Josette Bussien – Christian Ruffier – Isabelle Ruffier – Candide Mourey) il avait un projet commun d'aménagement du secteur.*

*Ce secteur est en effet idéalement placé, à proximité du centre du village, donc de l'école, de la mairie, du stade, etc. Des logements sur cette zone, à la place d'autres projets excentrés, présenteraient des avantages incontestables notamment celui de ne pas générer des déplacements automobiles en nombre pour se rendre au chef-lieu, de limiter les dangers pour les enfants qui auraient les aires de jeux à côté, de terminer de remplir cette zone urbanisée vu le projet de la route pour laquelle la commune avait réservé du terrain il y a quelques années. Par la parcelle B 513, la zone a un accès direct à la voie communale et elle est traversée par le réseau d'assainissement. Ce projet a donc des atouts majeurs, respectant les chartes d'occupation du territoire.*

*Au nom du collectif de propriétaires, demande de mettre leurs terrains (parcelles B 509 – 513 – 1039 – 1040 – 1041 – 1361 – 1362) en zone urbanisable, dans le cadre de la révision du PLU.*

**Mme Odile Marie-Thérèse MOREUL-BOCHATON – 44 rue du Port – 17110 ST GEORGES DE DIDONNE**  
(voir n° 6 sur registre d'enquête publique)

*Est propriétaire de la parcelle 1028, lieudi- « La Croisée »*

*Cette parcelle était située au POS de 1996 en zone UB. Aujourd'hui dans le projet de PLU soumis à enquête publique, ce terrain est classé en zone A ce qui ne lui permet plus d'envisager son projet de construction d'une maison d'habitation.*

*Souhaite que ce terrain soit reclassé en zone constructible.*



**M. Jean FAVRE – 259 C route d'Evian – CHAMPANGES - et Mme Catherine SANNICOLO née FAVRE – 231 Chemin du Lac – CHAMPANGES**

(voir n° 7 sur registre d'enquête publique)

*M. Jean FAVRE est propriétaire de la parcelle A 1212, et sa fille, Mme Catherine SANNICOLO est propriétaire de la parcelle A 1211.*

*« L'avis formulé par les Services de l'Etat sur le projet de PLU arrêté nous amène à formuler une requête quant à la suggestion de classement de la parcelle A 1212.*

*En effet, les Services de l'Etat préconisent « une enveloppe urbaine cernée au plus proche du bâti et un reclassement en zone agricole ou naturelle de toutes parcelles non bâties situées en extension de l'enveloppe urbaine ».*

*En premier lieu, permettez-nous de vous situer le contexte familiales qui unit les parcelles 1211 et 1212 : la parcelle 1212 appartient aux parents des propriétaires de la parcelle voisine 1211 et sera, suite à l'approbation du PLU, cédée en succession par les Consorts Favre Jean à leur fille Catherine Sannicolo en vue que ses deux enfants (jeune adulte et adolescent) y construisent leur habitation principale, ces derniers étant très attachés à leur cadre de vie et au caractère rural de leur village natal et familial.*

*Par ailleurs et selon les argumentaires suivants, il nous semble justifié de conserver le caractère constructible de ce tènement de 1964 m<sup>2</sup> conformément au projet arrêté par le Conseil Municipal qui ne prévoit aucune modification de ce secteur.*

*En effet, ce changement d'affectation ne nous semble pas judicieux et cohérent pour les raisons suivantes :*

- *La parcelle est actuellement située en zone UB du PLU et n'a jamais été classée en zone agricole et ce depuis l'origine des documents d'urbanisme communaux : ZEP, POS et PLU*
- *Elle est entourée (à l'est, au nord et au sud) de constructions individuelles dont une habitation au nord construite très récemment. Son déclassement constituerait une enclave en inadéquation avec le principe retenu par la Commune pour la délimitation des zones (le tracé des zones constructibles prendrait soudainement une trame étrangère pour éviter cette parcelle)*
- *Elle est entièrement clôturée et entretenue au même titre que la parcelle 1213 (tonte régulière) et n'a jamais connue depuis plus de 30 ans une vocation agricole*
- *Elle est issue du regroupement de 4 parcelles de 8 à 10 mètres de large acquises entre 1968 et 1990 et qui ont fait l'objet d'une division lors de la cession de la parcelle 1211 à Catherine Sannicolo.*

*Par ailleurs, nous vous indiquons qu'au nord de la parcelle 1211 a été constituée une servitude de passage de 5 mètres pour la desserte en voirie et réseaux de la parcelle 1212. Les branchements en électricité, gaz, eaux et assainissement sont par ailleurs en attente ou prévus.*

*De plus, nous vous signalons que le déclassement de la parcelle 1212 en zone agricole ou naturelle ne constituerait aucunement une augmentation de la zone urbaine puisqu'elle est*

déjà intégrée à l'enveloppe urbaine (classement actuel UB) depuis l'origine des documents comme les parcelles voisines déjà construites.

Enfin et surtout nous vous indiquons que nous sommes bien sûr préoccupés par l'intérêt général et notamment les activités liées à l'agriculture. Cependant, nous ne pensons pénaliser personne en conservant le caractère constructible de ce petit tènement situé au milieu d'un secteur urbanisé et destiné à l'installation des enfants du village. La prochaine échéance de révision du PLU, planifiée à l'horizon 2032, anéantirait leur projet de vie.

En tout dernier lieu, aucune demande de modification du classement de cette parcelle n'a été formulée par les Personnes Publiques Associées lors de la phase enquête de décembre 2013.

Compte tenu des éléments précités et au vu de l'examen des lieux, nous souhaitons que vous portiez une attention favorable à nos remarques en conservant le caractère urbanisable de la parcelle 1212.

Pièces jointes :

- Un plan de l'ancien cadastre
- Un plan de desserte droit de passage
- Photographies de la parcelle et de son environnement proche
- Plan des modifications souhaitées par l'Etat, le SIAC et la Chambre d'Agriculture en décembre 2013

**Mme Annie BERTHOLIER – 33 Rue des Alpes – CHAMPANGES**

(voir n° 8 et 10 sur registre d'enquête publique)

Suite à notre entrevue du 27 novembre 2017 et comme convenu, je vous confirme par écrit les différents éléments évoqués concernant ma demande de suppression dans le projet du PLU des obligations de destination de l'immeuble 33 rue des Alpes 74500 Champanges.

Le projet du PLU mentionne que la destination du rez-de-chaussée de cet immeuble ne peut être changée et doit rester en commerces. Je vous précise que depuis fin 2015 le rez-de-chaussée n'est pas du tout en totalité occupé par des surfaces commerciales.

Cet immeuble appartenant à la SCI ALCF est réparti de la façon suivante :

En rez-de-chaussée

- Un bar, tabac, presse, française des jeux sur une surface d'environ 40 m<sup>2</sup> en location à une entreprise individuelle
- Une sous location en rez-de-chaussée d'une surface de moins de 15 m<sup>2</sup> à une onglerie en auto entreprise, avec un contrat d'une année et qui prendra fin en avril 2018. Ce local ne peut pas faire l'objet d'un bail commercial car il est trop petit pour créer un point d'eau et un toilette indépendant et la SCI ALCF a dû réaliser une dérogation pour une sous-location car elle n'a pas non plus d'entrée indépendante
- Un local vide d'environ 60 m<sup>2</sup> depuis fin 2015 ; une cuisine privée depuis fin 2015 d'environ 12 m<sup>2</sup>
- Les autres surfaces étant des caves privées, un couloir traversant pour l'accès au parking, une entrée pour l'hôtel.

En étage

- Un hôtel sur une surface d'environ 250 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage loué à l'Eurl La Savoyarde
- Un logement privé d'environ 60 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage.

**Situations économiques des commerces en activité à ce jour dans cet immeuble**  
(les bilans peuvent être présentés si nécessaire)

1. L'entreprise individuelle (bar, tabac, presse, FDJ)

La marge dégagée par cette activité permet juste de payer le loyer du local et les charges y afférent mais sans que soit versé le moindre salaire. Etant propriétaire des murs, mon travail finance le loyer à la SCI qui paie une partie du prêt des murs. Si cette activité devait dégager un salaire en plus du loyer, elle ne serait pas viable. Le loyer a été baissé de 40 % en janvier 2016 afin de maintenir l'activité ouverte.

Le point très pénalisant est l'absence de place de stationnement. En outre l'activité de bar-tabac presse en milieu rural étant une activité en forte baisse sur le plan national, celui-ci ne déroge malheureusement pas à la règle. Les augmentations de tabac annoncées et l'ouverture par la mairie d'un second bar dans la commune ne vont pas dans le sens d'une amélioration de l'activité.

Le local est totalement aménagé pour cette activité, un changement de type de commerce nécessiterait de gros travaux et quelle activité dans un village de 1000 habitants au milieu des habitations sans place de livraison et sans place de stationnement pourrait venir s'installer ? L'expérience du local vide voisin depuis 2 an prouve que ce n'est pas réaliste.

2. Eurl La Savoyarde (Hôtel)

Cette entité est un hôtel. Le service petits déjeuners est sous traité au bar. L'hôtel fonctionne avec une clientèle qui réserve sur internet, nous sommes dans un petit village sans animation touristique particulière ni installations économiques justifiant la nécessité d'un hôtel.

L'emplacement de l'hôtel en bord de route n'a ni cachet, ni vue et je pense avoir développé à son maximum sa croissance. On travaille un peu les deux mois d'été quand il n'y a plus de place à Evian, la fermeture du restaurant a engendré un ralentissement des réservations. Afin de compléter les ressources, les chambres sont louées à la semaine ou au mois, quand il n'y a pas de demande pour l'hôtellerie de tourisme traditionnelle.

L'hôtel dégage juste une marge permettant de couvrir le loyer et les charges mais aucun travaux de rénovation, je n'ai donc pas renouvelé le classement hôtelier. Comme pour l'activité bar, mon travail permet juste de financer une partie des murs de la SCI et je ne prends pas de salaire. Cette activité n'est donc pas viable si un salaire doit être dégagé et ne pourra donc pas être cédée.

En 2016, j'ai supprimé l'exploitation de 4 numéros afin d'avoir moins de 15 à 20 clients et neuf chambres et ne pas subir les obligations de mises aux normes d'accessibilité.

*Les travaux de rénovation effectués depuis que nous sommes propriétaires ont été réalisés en préparant la transformation en logements locatifs.*

### *3. Local rez-de-chaussée vide*

*J'ai fermé le restaurant fin 2015 situé en rez-de-chaussée d'une surface d'environ 60 m<sup>2</sup> + une cuisine pour des raisons de santé et je pensais pouvoir le mettre en location car il était économiquement viable, mais malgré un loyer à 600 €, tout l'équipement en bon état et sans vendre le fonds de commerce, il est resté clos depuis fin 2015.*

*Pour ce local, je me suis retrouvée en concurrence directe avec la mairie qui a investi pour créer un bar restaurant sur la commune et le mettre en gérance, avec les premiers loyers gratuits pour démarrer l'activité. Mon local est donc fermé et non utilisé depuis fin 2015. Suite au déplacement de l'activité restauration en haut du village par la mairie, j'ai essayé de louer cet emplacement pour d'autres activités.*

*Ce local étant de plein pied, je l'ai proposé au kiné et à l'ostéo du village qui sont en étage mais qui ne sont pas intéressés, j'ai aussi demandé au médecin qui est à l'étage à la mairie, mais qui m'a dit que la mairie se chargerait de la mise en conformité de son local actuel pour l'accessibilité, donc pas intéressé non plus par mon local de plein pied.*

*L'emplacement n'a aucun succès pour du commerce, je l'ai fait visiter au responsable du développement commercial pour notre localité, proposé à Chablais Léman Développement, mis des annonces dans la presse, mis un panneau en bord de route mais je n'ai pas eu une seule offre de reprise. La situation dans un petit village et l'absence de parking est un vrai frein.*

*Début 2016, la SCI propriétaire des murs a enlevé cette surface du bail commercial de l'Eurl la Savoyarde qui ne pouvait plus en assumer la location sans rentabilité.*

*Il me reste aujourd'hui une salle de bains à créer et je pourrai le mettre en location pour un logement. Ce changement n'a pas nécessité de transformation de façade ni de changement intérieur du bâtiment, ce local étant indépendant de l'hôtel et du bar tabac. Economiquement, je dois retrouver un loyer de cette surface pour rembourser le prêt SCI des murs de l'immeuble, je ne peux plus attendre une hypothétique installation d'un commerce.*

### **En conclusion**

*Nous avons acheté cet immeuble, murs et fonds de commerces en juin 2007. L'objectif étant de le financer par mon travail sur 15 ans et ensuite de prendre ma retraite. Cet immeuble étant situé en cœur de village en zone UA avec un parking privé à l'arrière, il répondait tout à fait à une transformation en logements locatifs. Les activités de bar et d'hôtellerie ne permettant plus économiquement d'exister à cet endroit. Seul le restaurant aurait pu être maintenu mais de nombreuses affaires sont à vendre en centre ville d'Evian et Thonon ou en stations de ski.*

*Je pensais pour ma part que l'emplacement rue des Alpes était meilleur pour ces activités de bar et restauration car sur un axes passant et face au seul commerce d'alimentation encore présent, mais il faut bien admettre qu'il n'y a pas de place de stationnement disponible pour le commerce à partir de 17h et tout le week-end puisque les places sont occupées par les*

riverains, les livraisons bloquent la circulation, plus le choix de la mairie de déplacer ces activités commerciales vers le haut du village à côté des gîtes ruraux va dans le sens de la transformation de cet immeuble à terme en logements. Aucun emploi ne sera impacté.

Aussi pour toutes ces raisons, je demande que l'article UA1 du règlement du projet de PLU soit modifié en supprimant dans le paragraphe 1 « Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

- Le changement de destination des locaux à usage commercial situés en RDC ».

**M. et Mme François DECROUX – 100 avenue de Bonnatrait – 74140 SCIEZ**

(voir n° 12 sur registre d'enquête publique)

Sont propriétaires des parcelles situées lieudit « Les Baraques ». Ces parcelles sont situées en zone A sur le plan de zonage du projet du PLU. Au POS de 1996, ces parcelles étaient en zone NC. Par contre les parcelles 45 – 46 – 47 étaient constructibles au POS antérieur (mandat de M. FAVRE).

Souhaitent qu'une partie de ces parcelles soit constructible pour une maison individuelle au profit de leur fille, soit en bordure de route des parcelles 45 – 45 – 47, soit en continuité des constructions existantes sur la parcelle 40.

**M. Michel MAURICE – 65 route des Moulins – 74500 CHAMPANGES**

(voir n° 13 sur registre d'enquête publique)

Après avoir consulté le plan local d'urbanisme, je m'aperçois que certaines zones sont passées d'agricoles en UB. Mais pour ma propriété c'est tout le contraire. 3 522 m<sup>2</sup> de UB ont disparu et sont devenus agricole et en plus à risques (c'est la totalité du UB que comporte mon terrain au lieudit « Moulins de Darbon » qui ont disparu).

Depuis le début que la commune possède un document d'urbanisme : ZEP en 1978, M.A.R.N.U. en 1983, puis le POS en 1992, cette zone située sur mon terrain était classée en constructible.

Puis du jour au lendemain, les personnes chargées de l'élaboration du PLU prennent la décision de supprimer ce UB et de la classer en AHR.

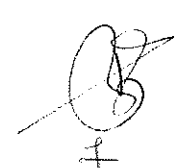
Comme vous pouvez le constater, cette zone possède des habitations qui sont très anciennes (1727), les plus anciennes de la commune.

A une époque, aucune construction n'existait entre les « Moulins de Darbon » et le chef-lieu de la commune (voir anciens plans). Ni sinistre ni catastrophe naturelle ne se sont produits à cet endroit et les constructions n'ont jamais subi aucun risque en près de 300 ans d'existence.

En agricole :

Aucune nature de sol et de bâtiment n'appartient à cette classification dans zone là.

A risque : le ruisseau de « Darbon » est canalisé depuis la zone artisanale et les habitations se situent à plus de vingt mètres de celui-ci. A ciel ouvert, le ruisseau est à plus de quarante mètres de la première maison. Sur un document, sur les risques majeurs du territoire



*communal de Champanges (ci-joint), il est précisé l'instabilité des berges du ruisseau, mais elles sont stabilisées par la végétation. Ce document ne mentionne nullement les habitations qui en sont bien loin.*

*C'est pourquoi je demande que la partie habitation et les parcelles n° 125 -126 et 1087 section A, restent en zone UB.*

*Je pense que vous comprenez la situation, ma propriété du jour au lendemain ne vaut plus rien et de plus si un jour je désirerais la vendre, je serais obligé de par l'organisme de la SAFER car zone agricole.*

*Je pense également que ma demande sera étudiée sérieusement par toutes les personnes chargées de l'avenir du territoire communal et des biens d'autrui et qu'elle sera prise en considération.*

**Mme Monique BERTHET – 42130 TRELENS et Mme Annie LOZANO – 74500 EVIAN-LES-BAINS**

(voir n° 14 sur registre d'enquête publique)

*Sont propriétaires en indivision avec Mme Ducrey Mathilde de la parcelle 97 située lieudit « Darbon ».*

*Ont consulté le plan de zonage. Cette parcelle est située en zone UB et en zone A.*

*Souhaiteraient que la partie constructible située en zone UB soit prolongée au moins jusqu'à la limite du secteur UB d'autant que le réseau d'assainissement longe la parcelle.*

**Mme Chantal MAILLET – Mme Geneviève MAILLET COLLOMBIN - M. Laurent MAILLET**

**Mme Isabelle RUFFIER – 232 Route du Château – 74290 ALEX**

**M. Yves DECROUX – 231 Route du Crêt de Paris – 74370 VILLAZ**

**M. Guy DECROUX – 4 Route de Corzent – 74200 ANTHY-SUR-LEMAN**

**Mme Catherine BOOR née RUFFIER – 7 rue Briant – 92260 FONTENAY-AUX-ROSES**

**M. Philippe DECROUX – 3 Place des Arts – 74200 THONON**

**Mme Candide MOUREY – 33 B Avenue Anna de Noailles – 74500 EVIAN-LES-BAINS**

(voir n° 2 et n° 15 – sur registre d'enquête publique)

et

**Mme Josette BUSSIEN - 22 route du Stand - 1897 BOUVERET – SUISSE**

(voir n° 2 et n° 23 – sur registre d'enquête publique)

*L'ensemble des propriétaires des parcelles :*

- Parcelle B 509 : Geneviève Collombin – Chantal Maillet – Laurent Maillet
- Parcelle B 511 : Jacky Colliard
- Parcelle B 513 : Yves Decroux – Philippe Decroux – Guy Decroux
- Parcelle B 1039 : Josette Bussien
- Parcelle B 1040 : Christian Ruffier – Isabelle Ruffier – Catherine Boor
- Parcelle B 1041 : Candide Mourey
- Parcelle B 1361 : Philippe Decroux

- Parcelle B 1362 : Yves Decroux – Philippe Decroux – Guy Decroux

*Réunis en collectif et désireux d'aménager nos terrains*

*Demandons collectivement*

*Que soit pris en compte nos terrains dans le cadre de la révision du PLU afin qu'ils soient maintenus en zone urbanisable :*

*En effet, ces terrains étaient jusqu'alors classés en zone AUb et cela au cours des POS successifs, le dernier en date étant le POS de 1996 ; la révision n1 du PLU d'août 2013 prévoyait pour l'ensemble de nos terrains une orientation d'aménagement et de programmation OAP 7, ce qui nous convient parfaitement.*

*Idéalement situés à proximité directe du bourg, ils permettront à ses résidents un accès direct en locomotion douce, à pied ou en bicyclette, aux services et commodités qu'offre le chef-lieu : écoles, salle des fêtes, commerces, églises, cimetière, mairie, stade, courts de tennis, aire de jeux, etc. sans générer d'encombrement de circulation automobile du village, où les rues sont étroites et le stationnement limité, ce que provoqueraient d'autres zones urbanisables plus excentrées. Pas besoins de créer pour l'usage de ces futurs résidents des places de parking public supplémentaires et très coûteux pour la collectivité et dévoreurs d'espace ; les rues du village seront par là-même allégées d'un encombrement de véhicules propres à générer des dangers menaçant le jeune public fréquentant l'école et les lieux d'activités sportives et ludiques.*

*De plus, par la parcelle B 513, nos terrains ont un accès direct à la voie communale qui dessert la voie départementale en direction de Vinzier, Evian et Thonon sans avoir à traverser le chef-lieu et cela sans dépense pour la collectivité.*

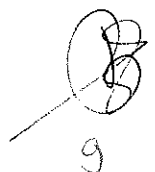
*De plus, par le projet municipal de voie routière qui empiète sur nos terrains B 509, B 1361, B 511, B 1313, route qui va du stade au hameau de Saint-Martin, notre zone est encore mieux désenclavées et permet un dégagement vers 3 directions différentes.*

*De plus, l'assainissement collectif traverse déjà nos parcelles. Les réseaux d'eau et d'électricité sont présents en limite directe des parcelles, nos parcelles étant directement en contact de maisons.*

*Les propriétaires sus-nommés s'engagent, comme ils l'ont déjà fait à plusieurs reprises auprès des élus de la commune,*

*En particulier*

- *Au cours d'une entrevue au mois de septembre 2014 auprès de Monsieur le Maire en mairie de Champanges par MM. Yves, Philippe et Guy Decroux*
- *Par un courrier envoyé et signé par l'ensemble du collectif en recommandé avec accusé de réception daté du 28/11/2014 adressé à Monsieur le Maire, courrier dont nous avons une copie*
- *Par une demande manuscrite formulée auprès du précédent commissaire enquêteur, sur le cahier d'enquête publique précédent, écrit daté du 17 avril 2015 dont nous avons une copie*
- *Par un courrier daté du 18 avril 2015 de Madame Isabelle Ruffier, adressé au précédent commissaire enquêteur, courrier dont nous avons une copie*



- *Par une demande manuscrite sur le cahier de concertation ouvert par la municipalité, pages 6/96 et 7/96, en date du 20/12/2016, dont nous avons une copie.*

*Les propriétaires s'engagent à confier à un aménageur, dès que le PLU aura validé leur projet, le soin de présenter un projet d'aménagement qui répondra au cahier des charges du PLU, de la commune et des services préfectoraux.*

*Nous demandons donc vivement le classement de nos parcelles en zone UB dans le nouveau PLU afin de permettre la réalisation de ce projet d'aménagement.*

**M. et Mme Henri BATARD – 392 Route de l'Eglise – CHAMPANGES**

*(voir n° 16 – registre d'enquête publique)*

*Les services de l'Etat demande de reclasser notre parcelle (page 3 du rapport de l'avis des services de l'Etat) en zone A en arguant du fait que notre parcelle n° 498 vient en extension.*

*Nous demandons donc le maintien en zone UB puisque cette parcelle est entièrement clôturée et utilisées pour nos propres besoins et ne serait en aucun cas utile aux exploitants agricoles.*

*Ci-joint une photo de la propriété.*

*D'autre part, ce PLU nous semble adapté à l'évolution de la population de Champanges.*

**M. et Mme Guy DUCRET – 146 Rue de la Source – CHAMPANGES**

*(voir n° 18 – registre d'enquête publique)*

*Souhaite que la parcelle 615 située au « Trepices » soit constructible alors qu'elle est située en zone A, ainsi que la parcelle 613.*

**Mme Monique BUSSIEN-RUFFIER – Rue du Pré-des-Cloches 36 – VOUVRY (Suisse)**

*(voir n° 19 - n° 22 – n° 28 – registre d'enquête publique)*

*Lors de la consultation de la révision n°1 du PLU de la commune de Champanges, j'ai constaté que mes trois parcelles (N° 423 – 424 – 979) sont maintenues favorables à la construction (zone UB, rapport de présentation du 24 mars 2017 et plan n° 31 de mars 2017). Très récemment j'ai eu la désagréable surprise d'apprendre que le Service de l'Etat et la Chambre d'Agriculture envisagent le changement des parcelles 423 et 979 en zone agricole, arguant une « atteinte à la desserte agricole des tènements exploités en partie arrière et au maintien d'espaces homogènes » (avis de la Chambre d'Agriculture sur le projet arrêté d'élaboration du PLU de la commune de Champanges du 1<sup>er</sup> août 2017).*

*Ce déclassement bouleverse énormément mes projets envers mes enfants. En effet, dans l'optique d'une future construction, en juin 2015, j'ai donné l'autorisation à la commune de Champanges d'effectuer les travaux afin de faire passer des canalisations d'eaux usées et des ouvrages annexes sur ces mêmes parcelles (voir document joint).*

*Je demande donc le maintien de ces terrains en zone UB compte tenu de l'urbanisation environnante, de l'équipement en eaux potables et en eaux usées récemment effectué, de la proximité d'autres éléments essentiels à une construction sans investissement ultérieur de la*



*part de la commune, ainsi que d'un accès direct privatif à la route départementale (D32) au su des parcelles n° 1281 et n° 1282.*

*De plus, concernant la desserte agricole aux terrains exploités en partie arrière, les accès se font au nord des parcelles 423- 979, étant donné que les propriétaires de ces terrains sont également propriétaires des parcelles menant à un accès direct à la D32. Enfin, les parcelles 423 – 979 étant encadrées majoritairement par des parcelles construites (ou en cours de construction) ainsi qu'une route départementale, l'homogénéité des espaces concernés ne me paraît pas contradictoire avec maintien en zone UB de ces terrains.*

**M. Gaston CHAMOT – 101 rue des Allobroges – CHAMPANGES**

*(voir n° 24 – registre d'enquête publique)*

*En parcourant les documents relatifs au projet d'élaboration du PLU de la commune de Champanges, je constate que la chambre d'agriculture demande dans le secteur du Chef-Lieu, zone UA, le retrait des parcelles qui m'appartiennent cadastrées section A numéro 760 – 782 – 783- 784 au motif qu'elles sont situées dans le périmètre de distance sanitaire applicable à l'exploitation.*

*Il est étonnant que la chambre d'agriculture n'ait pas mentionné la parcelle A numéro 763 située elle aussi dans les 50 mètres puisque contiguë à l'exploitation.*

*Je suis tout à fait opposé à ce retrait pour les raisons suivantes :*

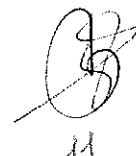
- *La coexistence des habitations du secteur avec la ferme existe depuis toujours, ce voisinage n'est pas de nature à remettre en cause la bonne fonctionnalité et la pérennité de l'exploitation. Nous entretenons de bonnes relations et vivons dans l'entourage immédiat de la ferme depuis toujours.*

*Je loue par ailleurs 4 hectares de prairie à l'exploitant de la ferme voisine.*

*J'avais émis la même remarque à Monsieur le Commissaire Enquêteur lors de la première enquête publique en 2013, lequel a d'ailleurs convenu que si l'exploitation et mon habitation avaient toujours coexisté en bonne harmonie, il n'y avait pas lieu de déclasser les parcelles.*

*Concernant la coexistence d'habitations et d'exploitations agricoles, celle-ci est toujours possible ; en effet plusieurs habitations ont été construites récemment à moins de 50 mètres d'autres exploitations agricoles en signant une convention de réciprocité. La chambre d'agriculture a donné il me semble un avis favorable à ces permis de construire. Ce qui est possible pour les uns doit rester possible pour les autres.*

- *Il résulte du compte rendu du 6 juillet 2017 émanant du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais que la « la commune est largement couverte par les espaces agricoles stratégiques recensés dans le SCOT. Une très grande partie de ces espaces est classée en zone A permettant le développement de l'activité agricole, ou Ap pour sa vocation paysagère. »*
- *Le compte rendu établi par la société ATELIERAXE indique concernant l'agriculture « qu'il paraît préférable d'afficher un objectif de « créer les conditions d'un maintien de l'activité plutôt que « d'encouragement » sans grand fondement pratique.*



- *Il n'y a pas eu de mise à jour de l'étude agricole établie lors de l'élaboration du POS et permettant à ce jour d'appréhender les exploitations, leurs terres, le type de production, leur pérennité et leur viabilité*
- *Le SCOT préconise de définir l'enveloppe bâtie au plus près des espaces urbanisés or il s'agit de parcelles situées au Chef-Lieu, centre de la commune qui est bien une enveloppe urbaine.*

*Enfin dans un esprit plus général, le PLU proposé par la commune me semble cohérent avec le développement prévisible de la population. C'est un beau projet.*

**M. et Mme Alain et Denise RUFFIER – Chemin des Alouettes – 603 C Route d'Evian – CHAMPANGES**

*(voir n° 25 – registre d'enquête publique)*

*Dans le cadre de la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Champanges et après examen des différentes pièces du dossier mis à l'enquête publique, nous avons l'honneur de vous adresser nos observations suivantes :*

- *Nous émettons un avis favorable au projet de révision du PLU tel que présenté par M. le Maire et le Conseil Municipal.*

*Cependant, nous nous opposons fermement aux observations formulées par les services de l'Etat (courrier du 28 juillet 2017), lesquels proposent de reclasser en zone agricole ou naturelle une partie de la zone UT (au lieu-dit « Cré Prevé »).*

*En effet, le terrain dont il s'agit est indispensable à l'activité du Centre de Vacances « Les Alouettes », établissement ouvert depuis 1956.*

*Nous rappelons à cet effet que le centre de vacances est agréé par les services de « Jeunesse et Sports » pour recevoir 114 personnes. Cet agrément est accordé entre autres au regard de l'atout essentiel que représente le terrain environnant, tant pour son éloignement de la route départementale que pour son cadre champêtre.*

*Le terrain concerné représente en effet un atout essentiel pour le jeu et la sécurité des jeunes vacanciers qui disposent d'un espace de verdure où ils peuvent pratiquer diverses activités de plein air (camping, activité « poneys », football, volley-ball, course à pied, bicross, etc.).*

*Les colonies de vacances étant en pleine mutation depuis quelques années, ces établissements doivent pouvoir s'adapter aux nouvelles demandes des organismes de vacances et aux nouveaux types de clientèle afin de maintenir leur activité et préserver leurs emplois.*

*Pour cette raison, le maintien de la zone UT doit en cas de besoins permettre aux Alouettes de se doter d'équipements indispensables à la poursuite de son activité et ceci en adéquation avec les préconisations du SCOT qui encourage à maintenir et renforcer l'activité touristique dans la commune.*

*Le projet de révision du PLU a bien intégré l'importance de ces enjeux en permettant la réalisation d'équipements de loisirs et d'hébergements légers, intégrés à l'environnement agro-pastoral.*

*Nous notons également que si la Chambre d'Agriculture (avis du 01/08/2017) demande « un affichage plus clair sur le devenir de cet espace et les possibilités offertes en termes de capacité de développement touristique sur ce secteur », elle ne demande en aucun cas le reclassement de cette zone UT en zone agricole ou naturelle.*

*La suppression de cet espace pour l'ouvrir à l'activité agricole porterait un grave préjudice au Centre de Vacances et serait un non sens, d'autant que ces terrains font partie de la colonie depuis 1960 et n'ont depuis cette date accueilli aucune activité agricole. Aucune cotisation à la Mutualité Sociale Agricole n'a été versée depuis plus de cinquante ans, date où il a été déclaré à la M.S.A. comme terrain de jeu de la Colonie. Cette observation pourra vous être confirmée par la MSA.*

*Par ailleurs, le cadre champêtre, le relatif isolement, le calme et la proximité avec des espaces agricoles et naturels étant des atouts indéniables pour le centre de vacances, le maintien de cette zone touristique ne signifie pas que cette zone sera construite à tout-va, comme semble le craindre les services de l'Etat.*

*Compte-tenu de la poursuite de l'activité du Centre de Vacances « Les Alouettes » (lequel emploie jusqu'à 4 ou 5 personnes selon l'affluence et les périodes de l'année) et considérant qu'il y a lieu de maintenir ou renforcer l'activité touristique verte dont chacun reconnaît l'intérêt (favorable à l'économie locale, y compris à l'activité agricole), il est impératif que la zone concernée reste classée zone UT.*

*En conclusion, et au vu des remarques énoncées ci-dessus, nous émettons un avis favorable au projet de révision du PLU tel que présenté par M. le Maire et le Conseil Municipal, et nous vous rappelons l'importance de conserver la zone UT (lieu-dit Cré Prevé) en zone touristique.*

#### **Famille CURDY – 93 rue du Vieux Village – CHAMPANGES**

*(voir n° 4 et n° 26 – registre d'enquête publique)*

*En complément de notre entrevue, nous nous permettons de vous écrire pour vous signifier nos doléances concernant le classement de notre propriété familiale en zone A.*

*Le bâtiment agricole actuellement exploité pour partie par l'un des membres de notre famille doit bien entendu être protégé. Mais nous ne comprenons pas pourquoi notre maison d'habitation et la maison cadastrée section A sous le numéro 762 soient également classées en zone A.*

*Ces deux constructions disposent d'un accès direct sur la rue des Allobroges où ont été effectués, cet été, des travaux d'assainissement.*

*De plus, nous vous assurons que ces deux bâtiments n'auront plus aucune vocation agricole et n'ont jamais été affectés à cette activité.*

*Il nous semblerait plus judicieux que ces bâtisses soient classées en zone UA comme le reste des maisons situées rue des Allobroges, effectivement situées en plein centre. Nous pourrions alors les rendre habitables et avoir une harmonie avec le reste du village, évitant ainsi qu'elles deviennent des ruines. (photos jointes).*



**Mme Francine DUCRET – 146 Rue de la Source – CHAMPANGES**

(voir n° 27 – registre d'enquête publique)

*Je note que le découpage entre zones UB et A côté Pré Denevringes et les Gachets est caractéristique : il n'est pas effectué en fonction des limites de terrain mais en fonction des propriétés situées en zone UB « à protéger ». Idem du côté Gachets/Devant les Prés.*

*Nous souhaiterions que les parcelles situées le long de la route entre la parcelle 577 (très favorisée) et 598 qui n'appartiennent pas forcément à des agriculteurs, soient, à terme classées en zone constructible afin de rétablir une logique et de mettre un terme au favoritisme caractérisé.*

**II – Observations reçues par courrier électronique**

**Mme Marylène DELL'ORTO – 120 Avenue des Voirons – 74890 BONS EN CHABLAIS**

(courriel n°1)

Transmet le courrier en date du 9 février 2015 qu'elle a adressé à Monsieur le Maire de Champanges, savoir :

*Je fais suite à la délibération 2015/004 et vous remercie de bien vouloir inscrire la présente au registre destiné à la concertation du public dans le cadre de la révision du PLU.*

*Je vous remercie de bien vouloir maintenir le classement de la zone NAB des parcelles référencées sous les numéros 808 -811 – 1024 – 1019 – 1023 – 1018 -799 – 800, section A.*

*Cette demande s'appuie sur l'antériorité d'un dossier d'urbanisme que vous avez accordé sur la même zone rendant difficile l'accès des parcelles précitées.*

*Dans l'attente d'une issue favorable à l'enclavement créé, je maintiens mon souhait de conservation de la réglementation opposable à ce jour.*

-----

*Précise également que dans la nouvelle proposition de révision du PLU, la parcelle A 808 et ses voisines restent constructibles alors qu'elles sont minuscules... ! et compte-tenu de la réglementation pour pouvoir construire à cet endroit, il serait impossible d'envisager une construction... sauf si la parcelle A 811 restait constructibles.*

**Mme Maryse LAPERROUZAT – 612 Chemin des Granges – CHAMPANGES**

(courriel n° 2 et n° 11 – registre d'enquête publique)

*Je vous adresse une copie de la déclaration préalable de travaux du 19 octobre 2015 qui n'a pu aboutir pour les raisons suivantes :*

*Comme située sur la copie du cadastre (cf document 1) ma maison implantée sur la parcelle n° 1516 est attenante à la maison de la parcelle n° 167 et se trouve en bordure de route.*

*Considérant que la parcelle B 1516 se situe en zone NAZ et UB je dois avoir un recul de 4 m de chaque côté. Je ne peux donc rien entreprendre.*

En effet, je désire rallonger le balcon existant de 1,5 mètres (en accord avec le propriétaire de la maison voisine) notamment pour :

- Le déplacement de toute personne utilisant un déambulateur (actuellement impossible)
- Pouvoir garer ma voiture dessous car une construction d'un garage n'est pas envisageable.

**Indivision CLEMENçON – par M. Antoine BOYER – 15 rue Victor Hugo – 90300 VALDOIE**

(courriel n° 3)

*Historique*

*La parcelle B 992 est située le long de la route du Clos du Chêne. Le raccordement aux réseaux ne comporte aucune contrainte technique.*

*Par ailleurs, les parcelles riveraines à l'est et à l'ouest, le long de la rue du Clos du Chêne comportent déjà des maisons individuelles.*

*Les parcelles au sud-ouest viennent d'être récemment urbanisées.*

*Un courrier en date du 15 novembre 2016, a porté à l'attention de la commune notre souhait de voir classer cette parcelle en zone d'urbanisation future.*

*Par réponse en date du 12 décembre 2016, monsieur le maire nous a signifié la volonté de la commune de déclasser cette parcelle en zone agricole.*

*Préalablement dans l'ancien plan d'occupation des sols cette parcelle était située en zone réservée pour une extension de la zone artisanale avoisinante.*

*Le Conseil d'Etat a statué sur l'illégalité d'un emplacement réservé car jugé trop vieux (arrêt du Conseil d'Etat du 17 mai 2002).*

*Ce projet semblait abandonné en raison de l'urbanisation riveraine, et des plaintes liées aux nuisances potentielles.*

*Cependant le projet actuel de révision du PLU opère une déclassification de la parcelle 992 en zone agricole.*

*Demande :*

*1 – Déclassement en zone agricole de la parcelle B 992*

*Dans son analyse de l'enveloppe urbaine, la commune a mis en évidence un nombre important de dents creuses à l'intérieur du tissu urbain de Darbon à Saint-Martin. Le rapport indique qu'en raison de leur faible surface, elles n'ont pas valeur de coupures.*

*La parcelle B 992 présente une superficie de 8 000 m<sup>2</sup> ;*

*Nous contestons le fait que cette surface soit jugée faible !*

*Nous contestons la non-qualification de cette parcelle en dent creuse et demandons que les prérogatives supra communale liées au SCOT du Chablais et au PADD soient appliquées.*

*En effet, ces documents impliquent le principe d'urbanisation en continuité. Seules les extensions limitées des entités bâties existantes sont prévues (et en concertation avec les*

  
15

potentialités des réseaux), recentrées autour de deux pôles : l'ensemble chef-lieu /Saint-Martin et Darbon.

La modification prévue impliquerait que cette parcelle redevenue agricole serait la dernière zone de la commune, située le long d'une voie communale et desservie par l'ensemble des réseaux ?

Nous appelons à l'obligation d'urbanisation en continuité résultant de l'application de la Loi Montagne.

Ces dents creuses se trouvent englobées dans la zone résidentielle périphérique UB.

Nous ne comprenons pas que cette parcelle soit déclassée en terrain agricole.

Notre demande ne réduit pas la superficie d'une zone naturelle protégée et ne menace pas l'économie générale du plan local d'urbanisme de la commune, dans la mesure où cette parcelle était classée initialement en zone à urbaniser dans la précédente documentation communale.

Enfin aucun des avis émis :

- Par les services de l'Etat, lettre de la préfecture du 28 juillet 2017
- Par la Chambre d'Agriculture, le 1<sup>er</sup> août 2017
- Par le Syndicat d'aménagement intersyndical du Chablais, le 6 juillet 2017
- Ni aucun autre avis

n'ont demandé le déclassement de la parcelle en zone agricole !

Il s'agit donc d'une demande propre à la commune.

Dans le contexte où plus aucun membre de notre famille ne réside en Haute-Savoie, et en considérant que cette classification rendrait l'exploitation de cette parcelle profitable au premier adjoint au maire, nous nous interrogeons sur l'impartialité de cette décision.

2 – Classification des arbres longeant la parcelle B 992

Par ailleurs nous demandons l'abandon de la classification des arbres bordant la parcelle commune « Haies à préserver au titre de l'article L. 151-19 du C.U »

Nous souhaitons connaître le caractère particulier qui permet la classification de ces arbres au regard d'autres arbres situés le long des voies de la commune.

Ces arbres d'une essence tout à fait ordinaire bordent la voie communale. Ils sont situés du côté des pâturages et ne présentent donc aucun intérêt paysager pour la zone artisanale située de l'autre côté.

D'autres plantations similaires n'ont pas fait l'objet de la même catégorisation. Nous demandons l'égalité de traitement avec les autres propriétaires de la commune et par conséquent l'annulation de cette classification.

Nous demandons l'explication des critères retenus... à moins qu'il ne s'agit d'un fait du prince ?

En annexe à ce courrier :

- La copie de la demande initiale du 15 novembre 2016
- La réponse de la commune de Champanges (12 décembre 2016).

**M. Stéphane POUSSE – Domaine de l'Olifant – 885 route de Thonon – Champanges**  
(courriel n°4)

*Emet les observations suivantes :*

*. Parcelles concernées : 3 et 1051*

*. Zonage arrêté : création d'une NT, zone naturelle d'équipements touristiques*

*. Occupation : Entreprise Domaine de l'Olifant, société en nom propre, ayant pour activité l'hébergement touristique en chambre d'hôtes à titre professionnel depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011.*

*. Observations :*

*Dans le cadre de cette enquête, je souhaitais exprimer mon soutien au choix fait par la commune de la création d'une zone NT, tout à fait approprié et judicieux pour les 3 raisons suivantes :*

*1. Règlement d'une situation anormale et pénalisante :*

*L'implantation d'une bâtisse existante hébergeant une activité touristique, sans activité agricole annexe, en zonage précédemment A, était une anomalie, qui méritait d'être corrigée. Par ailleurs, aucune construction ou aménagement d'aucune sorte n'étant possible, l'activité de chambres d'hôtes (4 chambres et 11 lits) courante sur toute l'année (hiver inclus) était pénalisées dans son fonctionnement ordinaire (pas de places de parking couvertes pour la neige) comme pour son développement futur (pas d'équipements attractifs, type piscine, tennis, etc.).*

*Cette modification du PLU permettra de corriger cette situation.*

*2. Conformité au PADD*

*Cette proposition de la commune est par ailleurs parfaitement conforme et en totale adéquation avec le PADD approuvé par le Conseil Municipal le 24 mars 2017, qui précise son souhait d'encourager « la pratique du tourisme vert » pour les 2 aspects :*

*. Tourisme :*

*« Dans l'esprit des orientations du SCOT, l'objectif poursuivi est le maintien des installations existantes et de créer les conditions de diversification et d'élargissement de l'offre. Il s'agit de mettre en place les conditions permettant la réalisation d'équipements de loisirs et d'hébergements légers, intégrés à l'environnement agro-pastoral »*

*. Développement économique :*

*« Développement d'un tourisme vert : Développement des hébergements touristiques (gîte, camping à la ferme, chambres, tables d'hôtes, résidences touristiques) dans les secteurs Nord et Ouest de la commune où elles sont déjà existantes ». A noter que mon activité est la seule activité de tourisme présente dans le secteur Nord de la commune.*

*3. Zonage en cohérence avec le territoire*

*Parmi les options offertes à la commune, étaient possibles une modification de zonage en A, U ou N.*

- *Ont choisi un zonage A, les communes de Féternes et Marin, permettant une activité touristique, uniquement en complément d'une activité agricole inappropriée ici puisque sans activité agricole*
- *A choisi un zonage U*  
*Sous zone UT la commune de Neuvécelle, inappropriée ici puisque hors de l'enveloppe urbaine Champanges, quoique rattachée au hameau de La Bennaz*
- *Ont choisi un zonage N*  
*Sous zone NI, les communes de Saint-Paul et Maxilly*  
*Sous zone Net, la commune de Vinzier*  
*Sous zone Nt, les communes de Larringes et Lugrin.*

*Pour sa part, la commune de Champanges a également choisi une zone N, sous zone Nt, qui semble tout à fait appropriée.*

*Les personnes publiques associées ont émis sur ce choix des avis différents :*

*. Pour la Chambre d'Agriculture : une suppression de cette zone, un retour en zone A et une modification du règlement. Une telle modification concevable ne ferait sens, comme dans les cas de Féternes et Marin, qu'en complément d'une activité agricole. Or il n'existe pas d'activité agricole, par ailleurs improbable à l'avenir sur un terrain pentu et impropre. Cet avis est donc tout à fait inapproprié.*

*. Pour la Préfecture : le maintien de cette zone Nt avec modification du règlement pour mise en conformité avec l'article R 122-9 du Code de l'Urbanisme, sans création d'une UTN, en permettant l'évolution du bâtiment existant tout en respectant le caractère naturel de la zone. Cet avis me semble être adapté et de bon sens.*

*Je vous remercie donc de bien vouloir considérer avec toute l'attention qu'elle mérite ces quelques observations et renouvelle mon accord plein et entier au choix fait par la commune sur ce point dans le PLU arrêté en mars 2017, corrigé de la modification de règlement demandée par la Préfecture.*

**SOCIETE ANONYME DES EAUX MINERALES D'EVIAN – 11 avenue du Général DUPAS – BP 87 – 74503 EVIAN-LES-BAINS**

*(courriel n° 5)*

*Nous avons pris connaissance du dossier de révision du PLU de Champanges qui fait partie de la zone d'alimentation, ou impluvium, de l'eau minérale naturelle evian®. Nous y avons porté une attention accrue dans le cadre de la nouvelle Déclaration d'Intérêt Public (DIP) de la source Cachat, en cours d'instruction par les services de l'Etat. Le nouveau périmètre de la DIP comprend trois zones distinctes faisant l'objet de prescriptions croissantes : zone de sensibilité accrue (secteur de la source Cachat), zone d'émergence et zone d'infiltration. Le territoire de Champanges est concerné dans son intégralité par les règles relatives à la zone d'infiltration. Nous joignons à ce courrier la carte et les prescriptions relatives à ce zonage.*

*Globalement, il est nécessaire d'éviter tout projet susceptible de générer des excavations profondes, le risque étant d'altérer l'intégrité des formations géologiques qui constituent le sous-sol de l'impluvium et protègent l'aquifère profond donnant naissance à l'eau minérale naturelle evian® ;*



Après examen des pièces constitutives du PLU, nous souhaitons attirer votre attention sur les points suivants relatifs au règlement :

. les affouillements sont autorisés sans restrictions fortes en zone UA et A ; en zone UB, UT et UX, ils sont autorisés tant qu'ils n'excèdent pas deux mètres de profondeur et 100 m<sup>2</sup> d'emprise, et restent admissibles le cas échéant s'ils sont nécessaires à un aménagement autorisé. Dans la zone d'infiltration, la DIP soumet à déclaration (jusqu'à 15 mètres de profondeur) ou à autorisation (plus de 15 mètres) les excavations excédant 5 mètres de profondeur, et ce quelle que soit l'emprise au sol. Nous souhaitons que le PLU précise que tous travaux d'affouillement au-delà de 5 mètres de profondeur seront soumis à avis hydrogéologique préalable, afin d'éviter de futures contradictions avec la DIP.

. la future DIP interdit systématiquement les forages géothermiques verticaux en raison des risques de contamination des nappes profondes. La géothermie horizontale, en revanche, ne sera pas limitée. Nous proposons que cette restriction soit inscrite au PLU.

. le PLU demande une prise en compte des prescriptions de l'annexe sanitaire relative à la collecte des eaux pluviales. Les puits d'infiltration sont cités parmi les équipements potentiels. Dans la zone d'infiltration, la DIP demande l'installation d'un décanteur-déshuileur avant infiltration au-delà de 20 places de parking. Nous souhaitons que cette règle soit précisée au PLU.

Par ailleurs, nous tenons à saluer l'attention portée à la préservation des espaces agricoles, essentielle à la pérennité de l'activité agricole locale et du site de méthanisation Terragr'Eau.

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'EVIAN VALLEE D'ABONDANCE**  
(courriel n° 6)

Veuillez trouver ci-dessous quelques remarques sur le PLU. D'une manière générale, il est bien construit, les OAP sont intéressantes. Je n'attends pas forcément de réponse aux questions posées, c'est plus pour vous montrer qu'il peut y avoir des petits problèmes d'interprétation, ou des manques dans la rédaction pour une bonne compréhension.

Sur la forme :

Sur les plans de zonage, la zone AUb n'est pas indiquée dans la légende. Idem pour les OAP, le jaune ne ressort pas dans la légende. Il faudrait modifier dans les 2 plans de zonage.

Dans le règlement :

- UX 2-1 : « A condition d'être situées d'être intégrées aux bâtiments d'activités. » cette phrase ne veut rien dire ; idem pour UX 12 « Pour les constructions à usage pour les constructions à usage industriel ou Artisanal ».
- pour la zone AU indiquée, il est mentionné partout à chaque article « AUi » : vous n'avez pas de zone AUi mais AUb. On parle de secteurs au pluriel alors que concrètement il n'y a qu'un secteur AUb.
- Zone A 2-1 généralités, A 2-2 conditions particulières (et non A 2-1).
- Article A -10 : « La hauteur des constructions repérées au titre des articles L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme est limitée à la hauteur du volume existant. » non c'est l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ; idem p.60 dans l'article A 11 au niveau du point des bâtiments à valeur patrimoniale et p.69 zone N.



Sur le fond :

UA : le choix de la bande et du prospect en fond de propriété est intéressant mais ce sera plus complexe à comprendre pour les administrés.

UB 6 : on parle d'extension limitée du bâti existant (p.19) ; il faudrait définir ce terme à l'article UB 2.

UB 7 : pour les annexes non accolées : « d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées jusqu'à 2 m des limites séparatives sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et à condition que leur longueur n'excède pas 8 m ». Quelle surface ? plancher ou emprise ? Cela peut porter à confusion.

Longueur cumulée ou non ? (idem pour zone A 7-2) ex : si on a une annexe le long de deux limites de propriété à l'ouest et au sud, c'est 8m à l'ouest et 8 m au sud ou 8m cumulés sud et ouest ?

UB 9 : pour le CES, est-ce vraiment utile de différencier le CES avec et sans annexe ?

UB 11-3 : aspect des toitures cas particuliers : toit de jonction et de transition. Pourquoi ne pas reprendre la formulation émise en UA : « pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement durable ou de l'utilisation d'énergies renouvelables » ? Ceci est induit par le code de l'urbanisme, mais il est peut être bien de le préciser clairement pour éviter la confusion, surtout que c'est mentionné dans toutes les autres zones.

Places de stationnement : d'une manière générale le nombre de places demandé est cohérent. 1 place / logement social. Ok car la loi permet cette réglementation mais il faudra faire attention quand vous aurez un projet de ce type car dans les faits on voit très bien que l'on a besoin de 2 places / logement. Avec 1 place / logement vous aurez des voitures mal garées autour des bâtiments.

UX 2-1 : les constructions à usage d'habitation de fonction : est-ce un choix délibéré de ne pas mettre un nombre de mètres carrés maximum ?

UX 12 : pourquoi utiliser la formulation du 1/50<sup>e</sup> alors que les autres zones parlent de tranches ? Ça revient au même mais ce n'est pas harmonieux.

Le recul des piscines par rapport aux limites de propriétés voisines est précisé dans la zone UT mais pas en zone UA ni UB ; est-ce un choix ? un oubli ?

A-2 : cela m'étonne que la chambre d'agriculture n'ait pas imposé 40m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum pour les logements de fonction. (C'est ce qui a été imposé pour le PLU de St-Paul, approuvé en décembre 2016).

A 2 conditions particulières : annexes des constructions existantes : le choix de la surface de plancher et pas de l'emprise au sol pourra peut-être porter à confusion car il peut y avoir des annexes qui ne créent pas de surface de plancher. (idem Ahr)

Un bâtiment agricole dont l'activité s'est arrêtée ne pourra jamais être transformé en habitation ? (dans réaffectation des bâtiments agricoles)

A-8 : les constructions ne peuvent pas s'implanter librement puisque l'article A-2 précise certaines conditions d'implantation.

Dans le document des OAP :

Pour l'OAP 3 : il faudrait préciser les secteurs sur le schéma car on en parle dans les conditions d'ouverture à l'urbanisation.

Pour l'OAP 6 : il ne manquerait pas un bout de rédaction ? Règles générales à respecter, prescriptions particulières, conditions d'ouverture à l'urbanisation ; comme pour les autres OAP.

**COMMUNE DE CHAMPANGES**

(voir courriel n° 7)

La commune de CHAMPANGES estime que le nombre de places de stationnement demandé en zone UB (article UB 12 – stationnement des véhicules) par tranche est élevé.

\*\*\*\*\*

Monsieur le Maire de CHAMPANGES est invité à produire, dans le délai de quinze jours à compter de la réception du présent procès-verbal, un mémoire en réponse.

Fait à EPAGNY, le 26 décembre 2017

Le Commissaire Enquêteur

Suzanne BERNARD BERNARDET

Motifié à M. le Maire de Champanges

le 26.12.2017

Reçu le  
26 décembre 2017



Renato Gobba



Département de la Haute-Savoie

+

**MAIRIE DE CHAMPANGES**

Place Anselme Boujon  
74500 CHAMPANGES

Tél. : 04 50 73 45 67  
Fax : 04 50 76 21 29  
mairie.champanges@wanadoo.fr

Réf :

Madame Suzanne BERNARD-BERNARDET  
Commissaire Enquêteur

74 EPAGNY

Champanges Le 05 janvier 2018,

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je fais suite à votre procès-verbal de synthèse concernant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 novembre 2017 au 16 décembre 2017 en Mairie de Champanges, pour la révision numéro 1 du PLU et du zonage d'assainissement.

Je vous fais donc part des observations formulées par les élus en charge de la révision du P.L.U.

Tout d'abord il me semble ici utile de préciser que toutes les dispositions prises quant au retrait des parcelles dont plusieurs personnes demandent leur retour en zone UB ont été prises en suivant les avis des différentes personnes publiques associées et de Monsieur André Trincat commissaire enquêteur émis lors de la première enquête publique de 2013 sur notre projet de PLU. La quasi-totalité des avis étaient défavorables ce qui avait conduit Monsieur le Commissaire à donner un avis défavorable.

C'est la raison pour laquelle nous avons élaboré un nouveau projet essayant de prendre en compte ces remarques et avis. Il en résulte le retrait supplémentaire de quasiment quatre hectares. Il est à noter que notre nouveau projet, du fait de la réduction du potentiel constructible, a, cette fois-ci reçu que des avis favorables des différentes personnes publiques associées avec quelques remarques sur l'enveloppe urbaine et les règlements.

R G  
1

### **Concernant la demande de Monsieur Colliard Jacky demeurant à St Paul en Chablais.**

Contrairement à ce qu'écrit Mr Colliard il convient d'indiquer qu'aucun projet n'a jamais été déposé sur ces tenements alors que depuis 1996 date d'approbation de l'ancien POS il était possible d'urbaniser cette ancienne zone NAB dès lors que le projet atteignait 3000 M<sup>2</sup>. Ce minimum a été porté à 5 000 M<sup>2</sup> en 2005 lors de la révision partielle du P.O.S.

Il est à souligner que le futur PLU est dans une logique obligatoire de réduction des espaces constructibles (cf. avis des personnes publiques associées).

D'autre part il est à préciser que les parcelles 513, 515, 516 et 517 à l'ouest de la parcelle 511 font l'objet de demande de retrait pour cause d'extension sur l'espace agricole de la part des services de l'Etat. (Avis des services de l'Etat 2017 page 3/8)

Il en est de même pour la demande collective des propriétaires des parcelles B 509-513-1039-1040-1041-1361-1362.

### **Concernant la demande de Mme Odile Moreul-Bochaton demeurant St Georges de Didonne**

Le retrait de la parcelle 1028 est motivé par sa contiguïté immédiate avec l'exploitation agricole. La parcelle ne supporte pas de constructions existantes. Enfin cette parcelle avait été explicitement citée dans les avis des services de l'Etat lors de l'enquête de 2013 (Page 3/6 avis de 2013)

### **Concernant la demande de Mr Jean Favre et Mme Catherine Sannicolo demeurant à Champanges**

Les demandes de Mr Favre et Mme Sannicolo sont tout à fait légitimes puisque le but du document d'urbanisme est d'in fine remettre autant que faire se peut des espaces à l'agriculture. Nous sommes ici en présence d'une impossibilité physique de rendre à l'agriculture cette parcelle puisqu'elle est utilisée pour leur propre besoin, en partie artificialisée, et entièrement clôturée. Il n'y a donc pas lieu de déclasser cette parcelle.

### **Concernant la demande Mme Berthollier demeurant à Champanges**

Les membres du conseil municipal présent se prononcent à une large majorité (7/8) pour le maintien intégral de l'article UA 1 en soulignant de nouveau la nécessité de maintenir des locaux permettant le commerce de proximité dans le centre bourg, ce qui correspond aux objectifs du PADD et va dans le sens du Scot.

### **Concernant la demande de Mr François Decroux demeurant à Sciez**

La demande formulée par Mr Decroux n'est pas recevable. En effet toutes les parcelles situées en Zone A ne pouvant être classées en zone UB, il faut souligner que le futur PLU est dans une logique de réduction des espaces constructibles et non d'extensions de l'urbanisation sur des zones agricoles actuelles (cf. avis des personnes publiques associées).

**Concernant la demande de Mr Michel Maurice demeurant à Champanges.**

La demande de Mr Maurice n'est pas recevable. En effet Monsieur Mr le Préfet a notifié le 17 novembre 2004 la carte des aléas naturels de la commune. Ce secteur est classé aléas fort T 3 manifestations torrentielles degré 3. Il est à signaler que le futur secteur Ahr permet l'extension limitée des constructions d'habitation existantes et d'annexes dans la limite de 30 M<sup>2</sup> de surface de plancher dans un rayon de 5 m de la construction existante et sous réserve du respect des prescriptions de la carte des aléas.

**Concernant la demande de Mme Monique Berthet et Mme Annie Lozano.**

Les services de l'Etat demandent de revoir l'enveloppe urbaine au plus près des parcelles bâties et donc le retrait de parcelles et non pas l'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles. Toutefois au vu de l'urbanisation qui entoure de part et d'autre cette parcelle nous souhaitons la conserver en zone UB mais sans extension supplémentaire.

**Concernant les demandes conjointes des Familles Maillet de Mme Isabelle Ruffier, de Mr Yves Decroux, de Mr Guy Decroux, de Mme Boor née Ruffier, de Mr Phillippe Decroux, , de mme Candide Mourey, de mme Josette Bussien.**

Il convient d'indiquer que depuis 1996 date d'approbation de l'ancien POS il était possible d'urbaniser cette ancienne zone NAB dès lors que le projet atteignait 3000 M<sup>2</sup>. Ce minimum a été porté à 5 000 M<sup>2</sup> en 2005 lors de la révision partielle du P.O.S. Il est à souligner que le futur PLU est dans une logique obligatoire de réduction des espaces constructibles (cf. avis des personnes publiques associées).

D'autre part il est à préciser que les parcelles, 513, 515, 516 et 517 à l'ouest de la parcelle 511 font l'objet de demande de retrait pour cause d'extension sur l'espace agricole de la part des services de l'Etat. (Avis des services de l'Etat 2017 page 3/8)

La demande collective des propriétaires des parcelles B 509-511-513-1039-1040-1041-1361-1362 n'est pas recevable car au vu des surfaces importantes par ailleurs utilisées par un exploitant agricole remettrait fortement en cause l'économie générale du projet de PLU.

Ce secteur, à long terme constituera sans doute la zone d'extension du chef-lieu.

### **Concernant la demande de Mr et Mme Henri Batard demeurant à Champanges.**

La demande de Mr et Mme Batard est tout à fait légitime puisque le but du document d'urbanisme est d'in fine remettre autant que faire se peut des espaces à l'agriculture. Nous sommes ici en présence d'une impossibilité physique de rendre à l'agriculture cette parcelle puisqu'elle est utilisée pour leur propre besoin et entièrement clôturée. Il n'y a donc pas lieu de déclasser cette parcelle.

### **Concernant la demande de Mr et Mme Guy Ducret demeurant à Champanges.**

La demande formulée par la Famille Ducret n'est pas recevable. En effet toutes les parcelles 615 et 613 situées en Zone A chemin des écureuils ne pouvant être classées en zone UB. Il faut souligner que le futur PLU est dans une logique de réduction des espaces constructibles ou d'urbanisations futures et non d'extensions de l'urbanisation sur des zones agricoles actuelles (cf. avis des personnes publiques associées).

### **Concernant la demande de Mme Monique Bussien-Ruffier demeurant à Vouvry (C.H)**

Le déclassement de ces parcelles en zone A est une demande forte de la part des Services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture bien que les parcelles contiguës soient déjà urbanisées et ceci au motif que les dites parcelles sont situées en extension sur les espaces agricoles. L'urbanisation de cette parcelle pourrait être conforme à la loi « Montagne » en continuité des parcelles déjà construites. Enfin s'il nous est difficile de soutenir cette demande elle pourrait toutefois être considérée puisque la propriétaire a autorisé en 2016 le passage de nouvelles canalisations d'eau usées et supporte aussi les canalisations d'alimentation en eau potable

### **Concernant la demande de Mr Gaston Chamot demeurant à Champanges.**

La demande de Mr Chamot est tout à fait légitime du fait des origines anciennes de l'habitat. Par ailleurs la Chambre d'agriculture a récemment donné des avis favorables à l'urbanisation de parcelles contiguës à des exploitations agricoles en demandant une convention de réciprocité. Du fait de la cohabitation depuis toujours entre l'habitat et l'exploitation qui n'a jamais posé de problèmes de voisinage nous sommes favorables au maintien de cette parcelle en zone UA.



### **Concernant la demande de Mr et Mme Alain Ruffier demeurant à Champanges.**

Zone U.T : (familles Ruffier), nous sommes favorables au maintien de la seule zone UT, disponible sur la commune. Cette parcelle est utilisée actuellement pour les activités de la colonie de vacances, elle n'est pas utilisée par les exploitants agricoles depuis 1960. Ce zonage en UT est conforme au PADD qui souligne la volonté de la commune de proposer un tourisme vert. Ces parcelles pourraient à l'avenir permettre la réalisation d'équipements ou d'habitats à vocation touristique bénéficiant d'un magnifique cadre de vue sur le Léman, la Suisse et la chaîne du Jura.

### **Concernant la demande de Mme Francine Ducret demeurant à Champanges.**

La demande formulée par Mme Francine Ducret n'est pas recevable. En effet toutes les parcelles situées en Zone A chemin des écureuils ne pouvant être classées en zone UB. Il faut souligner que le futur PLU est dans une logique de réduction des espaces constructibles ou d'urbanisations futures et non d'extensions de l'urbanisation sur des zones dédiées à l'agriculture (cf. avis des personnes publiques associées).

Il est à préciser que si la parcelle A 577, que Mme Ducret estime dans sa requête favorisée, n'est pas constructible en totalité c'est justement pour limiter l'urbanisation en bordure des espaces agricoles. C'est une extrémité de la commune.

### **Concernant la demande de Mme Marylène Dell'Orto demeurant à Bons en Chablais.**

Contrairement à ce qu'indique Mme Dell'Orto il n'y a pas eu de dossier d'urbanisme, seul a été proposé un projet de division et d'aménagement établi par Mr Saliba géomètre que la commune avait effectivement validé. Ce projet n'a pas de valeur de document d'urbanisme. Un permis d'aménager aurait dû suivre mais pour des raisons qui leur sont propres le projet n'a pas abouti. La demande de Mme Dell'Orto n'est pas recevable. En effet il faut souligner que le futur PLU est dans une logique de réduction des espaces constructibles ou d'urbanisations futures et non d'extensions de l'urbanisation sur des zones qui apparaissent en zone de pâturage sur le R.I.S (Réseau d'Informations et de Services des Pays de Savoie (RIS 73-74) (cf. avis des personnes publiques associées).

### **Concernant la demande de Mme Maryse Laperrouzat demeurant à Champanges.**

La demande pour une largeur totale de balcon de 3 m n'est pas recevable les reculs du bâti en zone UB étant fixés à 4 m en limite des voies communales ce balcon serait en dehors des limites autorisées. D'autre part un balcon n'a pas pour vocation à devenir un abri voiture comme indiqué.

R G  
←

## Concernant la demande de la famille Curdy demeurant à Champanges.

La demande n'est à notre avis pas recevable en totalité. En effet contrairement à ce qu'écrit la famille Curdy le bâtiment concerné sur la parcelle A 762 n'est pas une maison mais une grange avec écurie en rez-de-chaussée. Les photos fournies par Mr Curdy lui-même, démontrent clairement que ce bâtiment est d'usage agricole. Le bâtiment a bel et bien été affecté à l'exploitation agricole et ce de manière notoire jusqu'au printemps 2017 pour le moins. IL s'agit donc d'un bâtiment directement lié à l'exploitation agricole. Un changement d'affectation ne pourrait également avoir lieu dans le cadre d'un logement de fonction car l'exploitation bénéficie déjà d'une habitation familiale liée à l'exploitation qui ne peut donc elle-même être classée en zone UA.

Il est à noter que la **Chambre d'Agriculture** demande le retrait de parcelles voisines actuellement en zone UA pour éviter l'implantation de nouveaux tiers dans les distances sanitaires de l'exploitation. (Page 3/5). De plus la chambre d'Agriculture demande que ne soit autorisé qu'un seul logement de **surveillance** par exploitation intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation et limité à les 40 M<sup>2</sup> (Page 4/5/). Il serait donc tout à fait incohérent de laisser en zone UA un bâtiment situé sur la même parcelle que la ferme (maison d'habitation sur A918) ou contiguë (grange et écurie sur A 762)

Il est tout de même étonnant que des membres d'une famille d'agriculteurs dont au moins l'un de ses membres exploite de manière pérenne la ferme, sollicitent le classement d'un bâtiment agricole en zone UA alors même que le projet de PLU retire 9 hectares de surfaces anciennement situés en zones NAB et UB pour les rendre à l'agriculture.

Il faut rappeler que l'article A2 précise que la création d'annexes touristiques est possible sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments et dans la limite de cinq chambres ou 150 M<sup>2</sup> de plancher (SP). Mais cette possibilité est dénoncée dans le rapport des services de l'Etat qui considèrent que le règlement de la zone A est trop permissif (page 6/8). **Considérant toutefois les remarques formulées par la famille Curdy qui précisent et assurent que le bâti existant n'est plus et ne sera plus du tout utilisé pour l'exploitation agricole et considérant qu'un changement de destination ne serait pas préjudiciable à l'activité agricole et qu'au contraire une rénovation du bâti ne pourrait qu'embellir les lieux, les membres présents du conseil municipal (8/8), sur proposition du maire, acceptent que le bâtiment situé sur la parcelle A 762 ainsi qu'une petite partie de la parcelle au sud du bâtiment (environ 5 m de profondeur à définir) pourrait revenir en zone UA tout en excluant la maison d'habitation sur la parcelle A 918 occupée par un membre de la famille exploitante et pouvant servir de logement de fonction et de surveillance. Une convention de réciprocité devrait toutefois être conclue entre les parties.**

Ce changement ne gênerait pas l'exploitation dont l'ouverture est au Sud (pas de passages d'animaux côté rue).

Evidement si une cessation d'activité totale de la ferme venait à intervenir il serait en effet judicieux de reclasser l'ensemble des tènements en zone UB.

J'invite Mme le Commissaire Enquêteur à se rendre sur place.

### **Concernant la demande de Mr Stéphane Pousse demeurant à Champanges**

La demande de Mr Pousse est évidemment recevable. Son analyse est juste et bien étayée. En outre il est tout à fait normal que cette exploitation touristique puisse offrir à ses clients de nouveaux comforts tels que piscine, tennis, etc. et bien sûr aussi garages clos et couverts. Il est à préciser que la totalité de la propriété concernée « L'Olifant » gérée par Mr Pousse est utilisée comme parc de repos, jeux, promenades et ne peut de ce fait être reversée à l'agriculture. Cependant Nous sommes d'accord avec la remarque des services de l'Etat et nous allons réduire la capacité de surface de plancher afin qu'elle soit inférieure à 500 M<sup>2</sup> conformément à la loi montagne et respectueuse du paysage tout en conservant le secteur en zone NT comme l'ont permis d'autres communes du Pays d'Evian (Larringes et Lugrin).

### **Concernant la demande de l'Indivision Clemençon formulée par Mr Boyer Antoine demeurant Valdoie.**

La demande formulée par Mr Boyer n'est pas recevable. Tout d'abord l'ancienne zone UXM n'était pas un emplacement réservé comme l'indique Mr Boyer mais une zone d'extension future de la zone d'activité. Cette extension n'a jamais eu lieu. D'autre part il ne faut pas confondre urbanisation en continuité imposé par la loi montagne dans les secteurs constructibles UB ou UA et les ruptures d'urbanisation dans un document général d'urbanisme. Il y a là une méconnaissance ou une mauvaise interprétation de la loi montagne. Les services de l'Etat d'une manière globale demande de définir l'enveloppe urbaine au plus près du bâti. Si dans le projet de 2013 la commune avait prévu de conserver cette parcelle en extension de la zone UX, la chambre d'agriculture s'interrogeait sur le bienfondé de cette classification. C'est ce qui a conduit la commune à remettre cette parcelle en zone A. Et c'est justement ce retrait tacitement approuvé par toutes les personnes publiques associés qui a valu à cette nouvelle classification de ne pas avoir d'observations. Contrairement à ce qu'écrit Mr Boyer il ne s'agit pas de la seule parcelle située le long des voies communales qui ne serait pas constructible (Chemin du Lac, chemin des Granges, chemin des Ecureuils, route du val d'Abondance, chemin de Procères, Route des Hermones, etc.)

D'autre part nous confirmons qu'une parcelle de 8079 m<sup>2</sup> d'un seul tenant n'est pas une dent creuse mais une vaste parcelle dont la remise en zone U remettrait fortement en question l'économie générale du PLU. En effet elle représente à elle seule quasiment 1/10<sup>ème</sup> des surfaces retirées.

Les propos écrits par Mr Boyer, rendus publics sur le site internet comme le prévoit la loi, peuvent être considérés comme diffamatoires puisque il dénonce clairement une possible collusion entre la municipalité et l'agriculteur exploitant, par ailleurs premier adjoint. Il est à préciser que lors du bilan de concertation au sein du conseil municipal chacun des membres concernés par une ou des parcelles ne prenait pas part à la décision lorsque le zonage de ces parcelles étaient évoquées. Il est encore à préciser que l'exploitation de cette parcelle fait l'objet d'un bail entre la famille de Mr Boyer et l'agriculteur et que la commune y est totalement étrangère. .

Il en est de même pour « le fait du Prince » pour ce qui concerne la classification des arbres à conserver au vu du caractère justement agreste du secteur avec un fort enjeu pour la faune. Ces propos ne sont pas acceptables.

### **Concernant les demandes de la SAEME.**

Conscient qu'il y a nécessité de protéger l'impluvium des Eaux minérales d'Evian nous sommes favorables à écrire dans le PLU certaines prescriptions comme les forages de grande profondeur. Il nous semble que ce ne peut être que des prescriptions la future DIP n'étant pas opposable actuellement ; Nous sommes favorable à restreindre plus fortement les affouillements en zone UA et A et nous sommes favorables à imposer des décanteurs-déshuileurs sur les vastes parkings privés ou publics. Nous sommes défavorables à l'obligation d'intervention d'un hydrogéologue pour les travaux d'affouillements au-delà de 5 m de profondeur. En effet cela représente un coût supplémentaire pour le demandeur alors que la DIP n'est pas encore validée et n'est pas mentionné dans les annexes sanitaires.

### **Concernant les remarques formulées par la CCPEVA après la date limite de retours pour les personnes publiques associées.**

D'une manière générale il y a bien lieu prendre en compte les remarques formulées. Nous allons travailler sur les différentes thématiques pour le dossier d'approbation.

### **Concernant la remarque de la commune de Champanges sur les places de stationnement.**

Il s'agit d'une erreur d'appréciation que nous devons rectifier. En effet les nouvelles mesures interdisant une surface minimale pour construire et avec un CES de 0.30 Et 0.25 pour les espaces verts il nous semble difficile d'exiger une place de parking pour 70 M<sup>2</sup> de surface plancher.

## **Autres observations de personnes publiques associées non inscrites dans le registre d'enquête publique mais annexées à l'enquête.**

Nous notons avec satisfaction l'avis favorable rendu par les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture entre autres qui avaient émis lors du projet de 2013 des avis défavorables. Cela démontre le travail important effectué par la municipalité sur l'élaboration du nouveau projet et la reconnaissance de ce projet. D'une manière générale les services de l'Etat demandent un resserrement de l'enveloppe urbaine au plus proche du bâti. Nous sommes d'accord de supprimer les seules véritables extensions comme précisé dans la conclusion de l'avis des services de l'Etat (page 5/8). Par contre concernant les dents creuses, plusieurs parcelles entièrement clôturées ne pouvant être rendues à l'agriculture n'ont pas lieu d'être déclassées mais comprises dans l'enveloppe urbaine. Nous sommes défavorables à déclasser les parcelles en dents creuses situées sur le plan de zonage à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Elles sont au nombre de 9 seulement à ce jour à n'avoir pas fait l'objet de demande d'autorisation d'urbanisme. (Dont 6 qui apparaissent en parcelles à bâtir sur le plan des terres agricoles du R.I.S). Cela représente : en tout 1h10 dont 0,7 h sont classés en terrains à bâtir sur le plan des terres agricoles et dont seulement 0,4 h sont classés en prairie permanentes ou temporaires. Cela n'impacte pas l'économie générale du PLU.

D'autre part des déclassements de ces dents creuses engendreraient, du fait de leur configuration entourées de part et d'autres de constructions, des recours certains dont l'issue a de fortes chances d'être favorable aux requérants. C'est en tout cas ce que nous avons constaté dans les communes environnantes (Larringes) qui ont perdu au tribunal Administratif les recours de mêmes natures et ont été contraintes à revoir leur document d'urbanisme et de refaire une enquête publique entraînant des frais supplémentaires importants pour la révision et de justice à la seule charge de la commune. Ainsi le risque important de recours perdus, avec à la clé des frais considérables supplémentaires, dans un contexte économique difficile, face au peu de parcelles concernées et à leur surfaces minimales en jeux, ne justifie pas le retrait de ces dents creuses. Enfin il est à préciser que la SAU (surface agricole utile) de la commune est très largement supérieure à la moyenne de SAU départementale : 51% pour Champanges ; 30% pour la moyenne départementale pour deux exploitations pérennes situés sur le territoire communal et une douzaine d'autres qui exploitent des Îlots et qu'ainsi la commune protège déjà de manière importante l'agriculture.

Des autorisations d'urbanisme déjà délivrées en cours de réalisation ou achevées n'ont pas été prises en compte par les services de l'Etat : Permis de construire Cré Prévé, Permis d'aménager des Granges 1 et 2 qui ont pris en compte nos demandes de densification et conformes à nos propositions d'aménagement allant dans le sens d'OAP.

Nous sommes favorables à augmenter le CES à 0,30 au lieu de 0,25 pour permettre la production de logements intermédiaires où petits collectifs.

Nous sommes favorables à la demande des services de l'Etat quant au classement en zone At ou Nt d'une partie de la zone UTc de l'ancien POS.

Nous allons étudier la diminution du CES sur la zone UT pour consolider notre volonté d'offrir un tourisme vert agréable correspondant au caractère « campagne et montagne » du secteur tout en conservant cette zone UT et cela en conformité avec le PADD.

Nous sommes favorables à classer en Zone N les terrains de sport.

Nous sommes favorables à restreindre à 40 m<sup>2</sup> les logements de fonction en zone A qui devront obligatoirement être intégrés ou accolés au bâti existant (Services de l'Etat Chambre d'agriculture)

Nous sommes favorables à réduire la surface plancher de la Zone Nt au Nord-est à moins de 500 M<sup>2</sup>.

Renato GOBBER  
Maire de Champanges



R G  
10