

Département de la Savoie
Commune de Saint-Genix-les-Villages
Commune déléguée de Saint-Genix-sur-Guiers

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune déléguée de Saint-Genix-sur-Guiers**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – GÉNÉRALITÉS

1.1 – Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Saint-Génix-sur-Guiers (commune de Saint-Genix-les-Villages) conformément à la délibération du conseil municipal du 23 juin 2022.

La révision du PLU a pour objet sa mise en compatibilité avec :

- les textes réglementaires issus des lois « Grenelle de l'environnement » promulguées en 2009 et 2010,
- la loi ALLUR de 2014,
- l'ensemble des documents stratégiques relatifs au développement territorial de la commune,
- le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de l'Avant-Pays Savoyard.

Le projet a pour objectif général d'assurer une meilleure maîtrise du développement communal et de la gestion des espaces urbanisables.

1.2 – Cadre réglementaire et juridique

Loi Montagne du 9 janvier 1985.

Elaboration et contenu du PLU : articles L 151-1 à L 153-60 et R151-1 à R 153-22 du code de l'urbanisme.

Révision du PLU : article L 153-31 et suivants du code de l'urbanisme.

Code de l'Environnement, articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.

1.3 – Données générales

1.3.1– Contexte communal

La commune se situe dans l'Avant-pays Savoyard à la confluence du Guiers et du Rhône. Elle s'étend sur un territoire de 1 222 ha et s'étage entre 212 m et 487 m.

Elle est la plus occidentale et la moins élevée du département de la Savoie.

Elle est, par la route, à environ trente kilomètres de Chambéry et quatre-vingts kilomètres de Lyon. C'est la commune de Savoie la plus proche de l'aire urbaine de Lyon.

A compter du 1^{er} janvier 2019 la commune a fusionné avec celles de Grésin et de Saint-Maurice-de-Rotherens pour former la commune nouvelle de Saint-Genix-les-Villages. Dans la suite du rapport « Saint Genix » désigne la commune déléguée.

Le centre bourg est localisé sur un coteau au-dessus du Guiers et la commune compte de nombreux hameaux dispersés.

Même si l'agriculture représente encore une part notable de l'économie (élevage, viticulture) la commune accueille désormais plusieurs entreprises œuvrant dans le domaine des technologies et l'activité touristique se développe.

Saint-Genix demeure un centre commercial et administratif de rayonnement local.

Au dernier recensement de 2014 la population municipale s'élève à 2 368 habitants. La commune connaît une évolution démographique positive depuis plusieurs décennies, notamment un accroissement de 145 habitants entre 2009 et 2014 soit 1,3 % par an. Toutefois cette croissance est uniquement alimentée par le solde des entrées-sorties (+ 1,6 %) tandis que le solde naturel reste négatif (- 0,3 %).

1.3.2 – Le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT)

La commune est comprise dans l'aire du SCOT de l'Avant-Pays Savoyard (APS) approuvé le 30 juin 2015.

La mise en compatibilité du PLU avec le SCOT fait l'objet de la présente enquête.

Il conviendra de se reporter au contenu du document pour retrouver les grandes orientations définies par le SCOT. Ces dernières conditionnent les choix retenus dans le projet de révision.

On retiendra particulièrement les dispositions relatives à l'urbanisme :

- sur la base d'une croissance démographique annuelle estimée de 1,3 % le besoin en logements est estimé à l'horizon 2035 à 4 330 logements pour accueillir 7 000 habitants nouveaux répartis selon une croissance démographique annuelle prospective et différenciée retenue pour Saint-Genix de 1,6 %.

Les définitions adoptées dans le SCOT pour les dents creuses, l'extension urbaine résidentielle et les enveloppes de consommation foncière sont bien entendu reprises dans le projet de révision.

1.3.3 - Contexte supra communal

La commune est dans le périmètre du :

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée,
- Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes.

Présence d'un site Natura 2000 sur la commune (« Ensemble du lac du Bourget- Chautagne-Rhône »).

La commune est en partie concernée par la réserve naturelle du Haut-Rhône.

Elle est signataire du contrat de bassin Guiers-Aiguebelette

1.4 – Bilan du PLU de 2011

Le PLU en vigueur a été adopté en août 2011.

1.4.1 – Le bilan foncier

Entre août 2011 et août 2020, au moment où la révision a été décidée, l'aménagement de la commune a consommé **13,21 ha** de foncier, toutes destinations confondues dont :

- Consommation des espaces agricoles : 11,04 ha,
- Consommation des espaces naturels : 1,51 ha.

De 2011 à 2021 la réalisation de 103 nouveaux logements a consommé 7,07 ha soit environ 686 m² par logement.

Depuis 2011 on compte 20 réhabilitations (granges, garages, commerces) vers du logement, soit en moyenne 2 réhabilitations par an.

Il faut noter que le versant sud / sud-ouest de la commune présente un mitage important par du bâti isolé ou des groupes bâtis non structurés.

Le potentiel de densification possible est constitué par le foncier libre à vocation habitat qui comprend des terrains à bâtir qualifiés de « dents creuses », des possibilités de division ou de construction sur des terrains déjà bâtis et des parcelles mutables pour le renouvellement urbain.

Le potentiel de l'enveloppe urbaine de Saint-Genix est évalué à une surface de 5 ha.

Les friches situées à l'entrée du chef-lieu peuvent faire l'objet d'une mutation pour une superficie de 4 500 m².

Le bâti qui n'est plus à usage agricole et qui pourrait faire l'objet d'une réhabilitation vers le logement est recensé à 47 constructions dont 19 dans l'enveloppe du chef-lieu et au hameau de Truison.

1.4.2 – Le bilan bâti

La commune recense 34 % de logements collectifs soit deux fois moins que la moyenne des communes de type « urbain ».

Malgré la construction d'un plus grand nombre de logements entre 2001 et 2013 (+ 7 %) cette amélioration n'a pas suffi à combler l'écart avec les communes de même type.

La composition du parc est la suivante :

- résidences principales : 81 %
- résidences secondaires et logements occasionnels : 6 %
- logements vacants : 13 %

La proportion de logements vacants est élevée et la durée de vacance est relativement longue.

La production de logements à titre de résidence principale et l'évolution de la population ont été parallèles jusqu'en 2009. La croissance de la population a ensuite été plus rapide.

Le parc de logements est composé à 65,4 % de logements individuels. Cette proportion implique une vigilance particulière au regard de la consommation foncière et de réfléchir à des formes d'habitat plus dense.

Le parc social est bien représenté avec 20 % des résidences principales.

Les projections effectuées à partir du bilan du PLU montrent qu'il conviendrait de produire au moins un logement par an pour tenir compte de l'accroissement programmé de la population.

1.4.3 – L'activité agricole

La surface communale est de 1 222 ha.

La surface agricole utile est de 559 ha.

La surface forestière est de 281 ha.

La surface déclarée en vigne est de 8,99 ha.

La commune compte 11 exploitants agricoles répartis sur 6 exploitations à dominante élevage et maraichage et une exploitation viticole.

Aucun exploitant n'est double actif. Les exploitations peuvent être considérées comme pérennes à 10 ans et ne devraient donc pas libérer de surface agricole à court terme.

Les agriculteurs exploitants représentent 1 % de la population active et retraitée.

La commune, située dans la zone agricole « Quatre Cantons », est concernée par plusieurs « Indication Géographique Protégée » (IGP). Elle est dans la zone d'indemnité de Handicap Naturel Montagne et Piémont.

1.4.4 – Les autres activités

On trouve sur la commune une activité industrielle, artisanale et commerciale sur plusieurs zones ayant vocation à cet effet ainsi qu'une coopérative laitière située à cheval sur la commune de Belmont-Tramonet.

Un tiers de la population de plus de 15 ans sont des retraités.

Le taux de chômage est élevé.

Selon les recensements il y a plus d'actifs que d'emploi dans la zone. Parmi ces emplois, un tiers sont des emplois ouvriers.

Près de 80 % des actifs de Saint-Genix travaillent dans une autre commune.

1.4.5 – Le Tourisme

Saint-Genix fait partie de l'ensemble touristique du Pays du Lac d'Aiguebelette.

Le développement touristique est coordonné par le Syndicat mixte de l'Avant-Pays- savoyard.

La commune possède un office du tourisme.

Les activités touristiques sont associées au tourisme vert : randonnée (chemin de Saint-Jacques de Compostelle, ViaRhôna, ...), VTT et loisirs aquatiques sur le Guiers et le Rhône (canoë, kayak, paddle,...).

Le tourisme est également associé à la découverte du patrimoine architectural en pisé propre au Val de Guiers et du produit gourmand représenté par la brioche fourrée dite « Saint-Genix ».

La commune manque de lits touristiques associés à une activité nomade.

2– ANALYSE DU PROJET

2.1 - Décisions municipales et concertation préalables

Le conseil municipal de Saint-Genix a décidé le 2 mars 2017 de mettre en révision le PLU pour élaborer un document compatible avec les nouvelles dispositions réglementaires et le contenu du SCOT approuvé le 30 juin 2015 par le Syndicat mixte de l'Avant-Pays-Savoyard.

L'élaboration a été confiée à une équipe d'urbanistes et de bureau d'études constituée autour du cabinet « Terre d'urbanisme » :

- Karum, environnement et paysage
- ARTER, mobilité et stationnement,
- Altitudes VRD, réseaux et SIG
- Terre d'urbanisme, conduite du projet

La procédure de révision s'est déroulée entre 2017 et 2022 en raison de plusieurs aléas qui en ont perturbé le cours.

Une première phase s'est achevée par une réunion publique le 28 juin 2018, elle-même précédée de réunions thématiques présentant les enjeux, les atouts et les contraintes du territoire .

Le regroupement des communes portant création de la commune de Saint-Genix-les-Villages a entraîné le report du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) à la séance du conseil municipal de la commune nouvelle le 31 janvier 2019.

Le PADD a été présenté en réunion publique le 9 juillet 2019 puis le 9 juillet 2019.

Parallèlement à la finalisation du PADD plusieurs réunions techniques ont permis de mettre au point le règlement et le zonage du futur PLU et de définir les futures Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Des réunions spécifiques ont été l'occasion d'approfondir les questions suivantes :

- Préservation des terres agricoles,
- Préservation du commerce de proximité dans le centre-ville,
- Extension des zones d'activité.

Le zonage issu de ces travaux, le règlement et les OAP ont été présentés en réunion publique le 19 décembre 2019.

Le projet du nouveau PLU n'a pu être arrêté avant les élections municipales du printemps 2020. La procédure a en conséquence été reprise par le nouveau conseil municipal, présidé par le maire actuel, mais a été rapidement suspendue en raison de la crise sanitaire qui empêchait la tenue de réunions administratives.

Pendant cette période des modifications sont intervenues dans les dispositions réglementaires notamment avec la loi dite « Climat et résilience » qui impose de nouvelles contraintes avec l'application du principe dit de « zéro artificialisation nette ».

Il a donc été nécessaire de reprendre le projet de PLU pour faire les ajustements nécessaires.

Le nouveau document a été présenté en réunion publique le 9 janvier 2020 et a été adopté par arrêté du conseil municipal du 23 juin 2022.

C'est ce document qui constitue le projet de révision du PLU et qui a été mis à l'enquête publique.

2.2 – Les choix retenus par le PADD

Les choix retenus pour établir le PADD sont articulés autour de quatre orientations :

(On indique en italique des directives plus importantes pour la compréhension des observations formulées au cours de l'enquête.)

A – Conforter la fonction du centre bourg et renforcer les équipements et services :

- **A.1** – Maintenir et développer les équipements et les services publics en lien avec les besoins et l'évolutions démographique
- **A.2** – Améliorer la mobilité
- **A.3** – Permettre le développement démographique cadré par le SCOT et modérer la consommation d'espace passée.

Saint-Genix est classé pôle d'équilibre dans l'armature du SCOT. A ce titre la croissance démographique annuelle moyenne doit être de 1,6 % avec une densité moyenne minimale de 25 logements par hectare avec 20 % minimum de nouveaux logements en réinvestissement. L'objectif affiché à échéance 2035 est de 357 logements dont 61 en réinvestissement.

La modération de la consommation d'espace doit se traduire par un effort de densification du tissu urbain du centre-bourg et de sa périphérie. Les hameaux et zones d'habitat plus éloignés sont limités à l'existant, exception faite de la zone AU du Jourdain dont le permis d'aménagement reste valide.

B – Maintenir et diversifier l'activité économique

- **B.1** – Préserver les zones agricoles pour une agriculture viable en tenant compte de toutes les activités agricoles
- **B.2** – Préserver la vocation et les moyens économiques du centre-bourg
Afin de garantir le potentiel commercial du centre-bourg à long terme, les rez-de-chaussée commerciaux seront préservés.
- **B.3** – Pérenniser les zones d'activités existantes et leur permettre d'évoluer dans le cadre du SCOT
L'extension du parc industriel de Val de Guiers est prise en compte pour permettre à long terme le développement de ce parc.
- **B.4** – Favoriser le tourisme vert

C – Valoriser la richesse environnementale et le patrimoine naturel du territoire

- **C.1** - Préserver la trame verte et bleue
La préservation de la trame verte et bleue passe en priorité par la préservation des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des espaces de perméabilité.
- **C.2** – Veiller à une gestion économe et qualitative des ressources naturelles
- **C.3** – Ne pas aggraver les risques

D – Préserver le cadre paysager garant du cadre de vie

- D.1 – Préserver les espaces paysagers liés à l'activité agricole, les haies et les boisements structurants, arbres remarquables
- D.2 – Maitriser l'urbanisation pour une meilleure intégration paysagère
Il sera veillé à la limitation de l'urbanisation en continu le long des voies. La perception des hameaux anciens sera préservée afin de ne pas détériorer davantage la lisibilité du territoire. Dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg des espaces verts seront maintenus pour respecter la trame traditionnelle des jardins dans le tissu urbain.

2.3 – Le règlement écrit et le zonage graphique

Le règlement du PLU comprend un zonage établi en conformité du code de l'urbanisme et fonction des orientations du PADD :

- **Zones U** : zones urbaines correspondant à des entités constructibles et desservies par des réseaux de viabilité.
 - Secteur **Ua** correspondant au centre du bourg présentant une configuration de centre dense et aux destinations diverses. Dans ce secteur le commerce est privilégié :
 - Le changement de destination des commerces de détails existant est interdit,
 - Le commerce de rez-de-chaussée est privilégié
 - L'activité artisanale est cadrée pour ne pas générer de nuisances
 - Secteur **Ua1** correspondant aux hameaux anciens au bâti dense majoritairement à usage d'habitation
 - Secteur **Ub** correspondant aux grands ensembles densifiables de la première couronne du centre-bourg. La réglementation permet la réalisation de construction équivalente à R+3+C ou R+3.
 - Secteur **Uc** correspondant aux extensions des zones d'habitat de type pavillonnaire. Le volume est cadré pour permettre des constructions de type R et type R+1+C.
 - Secteur **Ue** correspondant aux zones d'activités économiques
 - Ue1 zone d'activité à dominante commerciale : Contin
 - Ue2 zone d'activité à dominante artisanale : La Forêt Est et ouest et Jasmin. La réalisation de bureaux et d'entrepôts peut y être autorisée.
 - Ue3 zone d'activité à dominante industrielle : Joudin-sud. Elle correspond à la coopérative et elle autorise la création d'un espace de vente.Les zones Ue1 et Ue2 sont prévues au SCOT et destinées à pérenniser les activités existantes.
 - Secteur **Ueq** correspondant aux équipements et installations publics avec un sous-secteur Ueq1 pour la poste et des logements sous condition. L'emplacement réservé n°4 est destiné à l'installation d'une maison médicale
 - Secteur **Ut** correspondant à l'hébergement touristique.
- **Zone AU** : secteurs d'urbanisation future destinés à l'habitat. Ces zones n'ont pas de règlement écrit mais font l'objet d'une OAP définissant les conditions d'aménagement et d'équipement. Le secteur de Joudin prend en compte un permis d'aménager accordé et fait l'objet d'une OAP.

- **Zone 2AU** : secteur d'urbanisation future « stricte » destinée à l'habitat dans l'attente de la réalisation des réseaux de viabilité. La zone ne peut s'ouvrir à l'urbanisation qu'après révision ou modification du PLU.
- **Zone 2AUi** : secteur d'urbanisation future « stricte » destinée à l'industrie. Elle comprend la zone d'extension du Val de Guiers affichée au SCOT pour l'extension de la zone d'activité située sur la commune de Belmont-Tramonet. Elle ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après révision ou modification du PLU.
- **Zone A** : secteurs correspondant à la réalisation des constructions nécessaires aux exploitations agricoles.
- **Zone Ap** : secteurs correspondant à la zone agricole préservée destinée à la préservation des espaces ayant un potentiel agronomique et paysagé. Ce classement prend en compte le bâti existant en permettant des extensions limitées de 30 % de la surface de plancher et de 250 m². L'implantation d'annexes et d'abris est possible mais réglementé.
- **Zone N** : zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt esthétique, historique et écologique. Divers sous-secteurs dont Nc correspondant au camping, Np au périmètre de protection des captages d'eau, Nt à un secteur de taille et de capacité limitée pour une construction dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

Le règlement des zones Ua1 et Uc autorise la destination hébergement Hôtelier et touristique. La zone Ua1 autorise également la restauration.

Pour respecter les directives du SCOT et modérer la consommation d'espace urbanisable il est prévu de :

- cadrer les zones d'urbanisation futures par des OAP,
- mettre en place par les orientations des OAP des prescriptions relatives au nombre de logements à produire dans les dents creuses recensées et les zone AU.

Pour modérer la consommation d'espace des dispositions particulières ont été retenues dans les zones des hameaux et des coteaux. Ces secteurs font l'objet d'un recentrage sur l'existant afin de privilégier les secteurs les plus proches du centre-bourg et la proximité des équipements et services :

- pour définir les secteurs éligibles à une zone U destinée à l'habitat ont été pris en compte la Loi Montagne, la proximité des constructions entre elles et la notion de groupement de ces constructions.
- la Loi Montagne concerne les Hameaux de Bachelin, Champlong, La Goratière, La Tour, Urice, Les Côtes Envers et La Riodette. La réglementation impose une urbanisation en continuité et aucune extension de l'urbanisation. Le classement en secteur Ua1 ou Uc dépend du cadre du bâti existant.
- dans le secteur du Coteau pour définir les zones d'habitat la destination des constructions et l'organisation urbaine ont été prises en compte : groupe d'au moins trois constructions organisées et présentant une proximité. Le zonage Uc offre quelques possibilités de densification cadrées par l'OAP n° 6. Le zonage Ua1 impose une règle de hauteur minimale des constructions pour ne pas déséquilibrer l'harmonie du paysage urbain.

Pour la préservation des trames vertes et bleues des coefficients environnementaux de perméabilité sont mis en place. Le plan met en place des zones spécifiques où le règlement interdit toutes constructions. Des dispositions identiques sont prises pour les zones humides qui sont repérées sur le plan.

Le plan fait apparaître le périmètre d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), du Plan d'Indexation en Z (PIZ) du hameau de Truison et deux trames inconstructibles ou constructibles sous conditions pour prendre en compte le risque inondation. Le règlement détaille les prescriptions applicables.

2.4 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet de révision du PLU définit 6 OAP :

- **OAP 1** : localisation La Bartoule (à proximité du centre-bourg)
Cette OAP comprend 2 secteurs
 - *Secteur 1* : 3 680 m² environ. Opération d'aménagement d'ensemble destinée à la réalisation de constructions pour l'habitation (logements). Le secteur devra présenter au moins 9 logements individuels avec 2 places de stationnement par logement et 2 places visiteurs. L'accès au secteur devra se faire par le lotissement Chevallier.
 - *Secteur 2* : 1 679 m² environ. Opération d'aménagement d'ensemble destinée à la réalisation de constructions pour l'habitation (logements). Le secteur devra présenter au moins 4 logements individuels avec 2 places de stationnement par logement et 2 places visiteurs. L'accès à la zone devra se faire par la voirie publique.
- **OAP 2** : localisation Au Mont
Cette OAP comprend 2 secteurs
 - *Secteur 1* : 6 308 m² environ. Opération d'aménagement d'ensemble destinée à la réalisation de logements. Le secteur devra présenter au moins 16 logements individuels avec 2 places de stationnement par logement et 2 places visiteurs. L'accès devra se faire par la voirie publique. Une circulation piétonne permettra la connexion des deux secteurs au chemin de Côte Envers.
 - *Secteur 2* : 2 218 m² environ. Opération d'aménagement d'ensemble destinée à la réalisation de logements. Le secteur devra présenter au moins 5 logements individuels avec 2 places de stationnement par logement et 2 places visiteurs. L'accès devra se faire par la voirie publique. Une circulation piétonne permettra la connexion des deux secteurs au chemin de Côte Envers.
- **OAP 3** : localisation Joudin, 11 900 m² environ. Opération d'aménagement d'ensemble destinée à la construction de logements. La zone devra présenter au moins 30 logements intermédiaires et/ou collectifs avec 2 places de stationnement par logement et 5 places visiteurs. L'accès à la zone devra se faire par la voirie publique.
- **OAP 4** : localisation Diseran, 6 332 m² environ. Opération d'aménagement d'ensemble destinée à la réalisation de logements. La zone devra présenter 25 à 31 logements intermédiaires ou collectifs dont 30 % de logements locatifs sociaux avec 2 places de stationnement par logement et 5 places visiteurs. L'accès devra se faire par la voirie existante dans la zone Uc.

- **OAP 5** : secteurs à densité minimale
L'OAP détermine des entités :
 - pour chaque entité il est préconisé un minimum de logements à réaliser
 - dans le cas où l'entité s'urbanise au coup par coup ou en plusieurs opérations chaque opération devra réaliser le nombre de logements correspondant à la réalisation moyenne minimale préconisée.

Pour les secteurs en zone U, l'OAP retient 29 entités repérées sur le plan par les numéros 1 à 29. Ces entités pourront être ouvertes à l'urbanisation par modification ou révision du PLU une fois les accès réalisés

Pour les secteurs en zone AU et 2AU, l'OAP retient 2 entités repérées sur le plan par les numéros 32 et 34. Ces entités pourront être ouvertes à l'urbanisation par modification ou révision du PLU une fois les accès réalisés et :

 - Pour l'entité 32 un fois que la desserte depuis la future déviation et que les réseaux nécessaires à l'urbanisation seront réalisés,
 - Pour l'entité 34 l'accès se fera par le carrefour réaménagé.
- **OAP 6** : localisation chef-lieu
Formaliser les projets de développement urbain :
 - Un projet de voirie servant à apaiser la circulation dans le centre
 - Un projet de développement urbain
 - Une liaison douce plutôt que routière vers le centre-bourg

Formaliser les évolutions dans le centre-bourg :

 - Mise en sens unique du chemin de La Pignollette
 - Mise à sens unique sortant de la rue des Juifs
 - Création de cheminements piétons paysagers
 - Création d'une poche de stationnement

2.5 – Les incidences du projet de PLU

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la préparation du projet de révision fait ressortir les principales incidences suivantes.

2.5.1 - Incidences par rapport au PLU en vigueur

Les zones urbanisables (U et AU) passent de 183,8 ha dans le PLU en vigueur à 129,41 ha dans le projet, soit une réduction de près de 30 %.

Le projet permet donc de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Le projet induit une meilleure reconnaissance des zones naturelles et agricoles en les différenciant (zone agricole stricte, corridors écologiques, ...)

2.5.2 – Incidences par rapport au SCOT

Par rapport à l'enveloppe urbaine initiale définie par le SCOT, le projet de PLU induit une extension de l'urbanisation à hauteur de

- **6,7 ha pour l'habitat.**
- **10,2 ha pour des activités ou équipements** nouveaux (extension du Parc Val Guiers).

Ce qui représente une incidence négative sur l'environnement par l'artificialisation de zones actuellement agricoles et naturelles. Mais cette incidence est considérée comme faible à l'échelle du territoire communal (1,4 % seulement).

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat ont été optimisées en termes de densité (en moyenne 25 logements/ha) pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Hormis une zone éloignée du chef-lieu, les zones vouées à accueillir de nouveaux logements (zones AU et 2AU) sont implantées dans la continuité du tissu urbain.

La zone d'extension du Parc économique du Val Guiers est située sur des milieux agricoles dans le sud de la commune. Ce projet se justifie par un positionnement à la fois stratégique, hors du village pour limiter les nuisances mais proche d'un axe de circulation majeur (autoroute), et cohérent en continuité d'un site économique existant. Cette zone est identifiée par le SCOT.

2.5.3 – Incidences sur les zones urbanisées.

Les zones à urbaniser visées par les OAP n°1, 2, 3 et les zones 2AU à vocation d'habitat se situent en continuité du tissu urbain existant du centre-bourg, ce qui permet de stopper le mitage du paysage.

La zone visée par l'OAP n°3 est située en pied de coteau en continuité d'habitations existantes. Les incidences environnementales de cette zone d'un point de vue écologique et paysager sont plus importantes. Des mesures sont formulées pour réduire ces incidences.

L'OAP n°4 vise à densifier des zones, pour la plus grande partie au sein du tissu urbain du centre-bourg. Ceci permet également de limiter le mitage des coteaux.

L'OAP n°5 vise à réorganiser les flux dans le centre-bourg par la création d'une nouvelle voirie, la mise en sens unique de différentes voies et la création de cheminements piétons paysagers. La création de cette voirie est nécessaire pour l'aménagement d'une zone 2AU au nord du centre-bourg et d'une zone 2AU à l'entrée est du centre-bourg.

Des zones d'urbanisation futures sont présentes au nord et à l'est du centre-bourg. L'aménagement de ces zones est conditionné par la création d'un accès dans la plaine. La zone humide pourrait être impactée par le projet de voirie et la zone 2AU.

Une zone 2AU_i d'environ 10 ha concerne une extension de la zone économique du Val Guiers. Cet aménagement sera soumis à étude d'impact visant à identifier les enjeux et les incidences sur l'environnement. Des mesures environnementales respectant la séquence « éviter-réduire-compenser » seront à mettre en place. Cette zone ne pourra être aménagée qu'après révision ou modification du PLU.

2.5.4 – Incidences sur les paysages

Le PLU présente des incidences majoritairement positives en termes de préservation des paysages remarquables et des éléments naturels qui les structurent.

2.5.5 – Incidences sur les espaces naturels

Les incidences du PLU sur les espaces naturels sont négligeables ou positives dans le sens où il renforce leur protection par un zonage et un règlement adapté à leur fonction écologique.

Le PLU propose une traduction de la Trame verte et bleue (cartographiée à l'échelle supra-communale par le SRCE et le SCOT) cohérente avec la réalité du contexte local.

2.5.6 – Incidences sur les ressources et les pollutions

Les incidences sur les ressources en eau et les risques de pollution sont négligeables.

2.5.7 – Incidences sur les risques et les nuisances

Aucune zone à urbaniser n'est concernée par un risque naturel ou technologique connu. Les secteurs potentiellement les plus exposés (risque d'inondation et transport de canalisation de gaz) sont classés en zone naturelle ou agricole. De plus, les aléas connus sont reportés au règlement graphique et les règles de constructibilité limitée associées sont détaillées dans le règlement écrit du PLU.

Les incidences sur ce thème sont donc négligeables.

2.5.8 – Incidences sur la zone Natura 2000

Le classement en zone Nre et Ap de la plus grande partie du site Natura 2000 et l'identification des zones humides proposée par le projet de PLU permet une forte protection des habitats naturels qui ont justifié la désignation du site, ce qui correspond à une incidence positive. Des zones aménagées existantes au sein du site Natura 2000 sont classées en zone Neq, Ueq et Ue2. Ceci concerne cependant une surface très faible eu regard à la taille du site (0,007 % du site Natura 2000) et n'affectera pas les habitats et les espèces d'intérêt communautaire car il s'agit de zones aménagées existantes.

La mise en œuvre du PLU présente donc globalement des incidences positives sur le site Natura 2000 du site « Ensemble lac du Bourget - Chautagne – Rhône ».

3 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1.- Concertation préalable

L'enquête a été précédée d'une concertation préalable conformément aux articles L 103-2 à L 103-6 du code de l'urbanisme, dont les modalités ont été fixées par la délibération du 5 avril 2017 qui prescrit la mise en révision du PLU.

Des articles parus dans les bulletins municipaux de juin et décembre 2018 puis d'août 2019 ont fait le point sur l'avancement des procédures.

La commune a organisé 4 réunions publiques pour présenter :

- le cadre réglementaire et enjeux du territoire, le 28/06/2018
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le 09/07/2019
- la traduction réglementaire, le 19/12/2019
- l'évolution réglementaire et la traduction réglementaire, le 09/06/2022.

Les divers documents ont été tenus à la disposition du public.

Un bilan a été tiré de la concertation.

3.2 – Mise à l'enquête du projet

Par délibération du 23 juin 2002 le conseil municipal de Saint-Genix a décidé :

- d'approuver le bilan de la concertation mis en œuvre à l'occasion du projet de révision du PLU dans les modalités définies dans la délibération du 5 avril 2017,
- d'arrêter le projet de révision,
- de soumettre le projet aux personnes publiques associées (PPA) et aux communes limitrophes,
- de soumettre le projet à l'enquête publique

3.3 – Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision n° E 22000162/38 du 28 septembre 2022 du Président du Tribunal administratif de Grenoble, M. Alain KESTENBAND est désigné comme commissaire-enquêteur.

3.4 – Modalités d'organisation de l'enquête

3.4.1 - contacts

À la suite de ma désignation, j'ai rencontré le 12 octobre 2022, à la mairie de saint-Genix, le maire de la commune, M. Jean-Claude PARAVY et le directeur général des services techniques, M. Christophe KUTTEN, pour une présentation du projet de révision.

A l'issue de la rencontre le commissaire-enquêteur a effectué une visite du centre-bourg.

Le 17 octobre 2002, j'ai rencontré Mme METIFIOT, représentante du cabinet « Terre d'urbanisme » qui a assuré la préparation du dossier d'enquête, pour échanger sur divers aspects du projet.

Le 5 décembre 2002 j'ai rencontré M. MORFIN en charge du dossier à la Direction départementale des territoires de la Savoie. Nous avons échangé sur le contenu du dossier et les observations et réserves formulées par les services de l'Etat.

Le 5 janvier j'ai eu une communication téléphonique avec Mme Adeline MASBOU, chargée de mission SCOT, au Syndicat mixte de l'avant-Pays Savoyard. Nous avons échangé sur les observations et réserves formulées dans le cadre de l'application du SCOT.

3.4.2 – Durée de l'enquête.

En accord avec M. le Maire il a été convenu que l'enquête se déroulerait du

lundi 14 novembre à 8h30 au mercredi 14 décembre 2022 à 17 h.

3.4.3 – Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête a été publié conformément aux dispositions réglementaires :

- Dans le quotidien « Le Dauphiné Libéré » le 26 octobre et le 16 novembre 2022,
- Dans l'hebdomadaire « La Vie Nouvelle » le 28 octobre et le 18 novembre 2022.

L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux réservés à l'affichage administratif de la mairie déléguée de Saint Genix, des mairies déléguées de Grésin et Saint-Maurice-de-Rotherens, à partir du 3 novembre et pendant toute la durée de l'enquête.

Copies de l'avis d'enquête et du certificat d'affichage figurent en annexes.

L'avis d'enquête était également consultable sur le site internet de la mairie de Saint-Genix-les-Vilages :

<https://saint-genix-sur-guiers.net>

et sur le site du registre d'enquête dématérialisé ;

<https://www.registre-numerique.fr/plu-st-genix>

3.4.4 – Consultation du dossier

Le dossier d'enquête est consultable pendant toute la durée de l'enquête :

- sous forme dématérialisée sur le site du registre numérique.
- sous forme papier à la mairie de Saint-Genix aux heures d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h
- sous forme dématérialisée sur le site internet de la mairie.

En outre, un ordinateur contenant la version numérique du dossier a été tenu à disposition du public à la mairie aux heures d'ouverture au public pendant la durée de l'enquête.

3.4.5 – Permanences du commissaire-enquête

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à disposition du public, pour répondre à ses questions et recevoir ses observations écrites ou orales, à la mairie :

- Lundi 14 novembre 2022 de 8h30 à 12h,
- Mercredi 23 novembre de 14h à 17h,
- Vendredi 2 décembre de 9h à 12h,
- Mercredi 7 décembre de 14h à 17h,
- Mercredi 14 décembre de 14h à 17.

3.4.6 – Observations du public

Le public peut consigner ses observations pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur le registre d'enquête à la mairie de Saint-Genix aux heures d'ouverture,
- Par courrier à l'attention du commissaire-enquêteur adressé à la mairie,
- Sur le registre dématérialisé qui comporte n formulaire à cet effet,
- Par l'envoi d'un courriel à l'adresse suivante :

plu-st-genix@mail-registre-numerique.fr

3.4.7 – arrêté prescrivant l'enquête

L'ensemble des modalités d'organisation de l'enquête a fait l'objet d'un arrêté du 21 octobre 2022 signé par le maire de saint-Genix et portant ouverture de l'enquête publique.

3.5 – Consultation des personnes publiques

Conformément aux dispositions réglementaires les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées

<i>Personne publique consultée</i>	<i>Date de la réponse</i>	<i>Date de réception en mairie</i>
Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc	14 octobre 2022	18 octobre 2022
Chambre de commerce et d'industrie de la Savoie	10 octobre 2022	18 octobre 2022
Communauté de communes du Val de Guiers	3 octobre 2022	11 octobre 2022
Département de la Savoie	14 octobre 2022	14 octobre 2022
GRT Gaz	20 septembre 2022	20 septembre 2002
Mission régionale d'autorité environnementale	11 octobre 2022	12 octobre 2022
RTE	06 septembre 2002	06 septembre 2022
SNCF		Septembre 2022
CDPNAF	11 octobre 2022	13 octobre 2022
DDT	07 octobre 2022	13 octobre 2022
Syndicat Mixte de l'Avant-Pays-Savoyard	18 octobre 2022	19 octobre 2022

3.6 – Contenu du dossier d'enquête

Le dossier mis à l'enquête est constitué des documents suivants :

Dossier PLU arrêté

Délibération du 23 juin 2022

1. Rapport de présentation

1.1 -Bilan du PLU

- 1.2 --Synthèse des orientations du SCOT
- 1.3 -Diagnostic socio-économique et démographique
- 1.4 -Diagnostic environnemental
- 1.5 -Evaluation environnementale
- 1.6 -Justifications
- 2.** Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD)
- 3.** Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4.** Règlement
 - 1 Règlement écrit
 - 2 Plan de zonage général
 - 3 Plan de zonage chef-lieu
 - 4 Plan de zonage côteau Joudin
 - 5 Plan de zonage Côte envers
 - 6 Plan de zonage Côteau est
- 5.** Annexes
 - 5.1 Annexes sanitaires
 - 5.1.1 Eau potable
 - 5.1.1.1 -Carte schéma
 - 5.1.1.2 -Note de calcul
 - 5.1.1.3 -Schéma directeur d'alimentation en eau potable -synthèse
 - 5.1.2 Assainissement
 - 5.1.2.1 -Carte zonage assainissement
 - 5.1.2.2 -Schéma directeur et zonage d'assainissement- Etude phase 5
 - 5.1.2.3 -Mise à jour du schéma d'assainissement
 - 5.1.2.4 -SDZA- Notice explicative
 - 5.1.3 Eaux pluviales
 - 5.1.3.1 -Eaux Pluviales 1/5000^e
 - 5.1.3.2 -Eaux pluviales 1/2500^e sud
 - 5.1.3.3 -Eaux pluviales 1/2500^e nor-ouest
 - 5.1.3.4 -Eaux pluviales 1/1000^e centre-ville
 - 5.1.3.5 -Eaux pluviales 1/2500^e nord-est
 - 5.1.3.6 -Diagnostic des réseaux
 - 5.1.3.7 -Carte défense incendie
 - 5.2 servitudes d'utilités publiques
 - 5.2.1 Liste des servitudes d'utilité publique

5.3 -Droit de préemption urbain

5.4 -Plan de prévention du risque inondation (PPRI)

5.4.1 Arrêté d’approbation du PPRI

5.4.2 Règlement PPRI du Rhône

5.4.3 Zonage réglementaire Saint-Genix

5.5 -Délibération du 7 novembre 2019 relative à l’uniformisation du taux de la taxe d’aménagement

Avis des personnes publiques associées (PPA)

Chambre d’agriculture de Savoie Mont-Blanc

Chambre de commerce et d’industrie de la Savoie

Communauté de communes du Val de Guiers

Département de la Savoie

GRT Gaz

Mission régionale d’autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes

RTE

SNCF

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Savoie (CDPENAF)

Etat - Direction départementale des territoires – lettre d’envoi

Etat – Direction départementale des territoires – observations détaillées

Syndicat Mixte de l’Avant-Pays Savoyard (SMAPS)– Avis

SMAPS Annexe 1

SMAPS Annexe 2

SMAPS Annexe 3

3.7 – Déroulement de l’enquête

L’enquête s’est déroulée sans incident.

A l’issue de l’enquête on constate que :

- 39 personnes ont rencontré le commissaire-enquêteur à l’occasion des permanences,
- 79 personnes ont consulté le registre numérique,
- 325 visualisations ont été effectuées sur le site internet,
- 292 documents ont été téléchargés à partir du site.

S’agissant des observations :

- A l’exception de 2 restées orales, les observations formulées devant le commissaire-enquêteur ont été réitérées par écrit.
- 2 ont été laissées dans le registre papier à disposition à la mairie,
- 10 ont été formulées dans le registre numérique ou par courrier électronique
- 26 ont fait l’objet d’un courrier adressé au commissaire-enquêteur.

Aucune observation n'a été formulée sur le PADD, les OAP ou le règlement.

L'essentiel des observations portent sur le transfert de parcelles ou parties de parcelles d'une zone constructible dans une zone agricole ou naturelle. Elles contestent ce transfert en soulignant les conséquences jugées dommageables de ce transfert.

Une synthèse des observations recueillies a été dressée par le commissaire-enquêteur. Elle a été remise en main propre à M. PARAVY, Maire de Saint-Genix, accompagnée de l'ensemble de ces mêmes observations et commentée le 21 décembre 2022.

La commune a fait connaître en retour ses commentaires sur ces observations par un courriel en date du 12 janvier 2023.

3.8 – Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le mercredi 14 décembre à 17 h.

Le commissaire-enquêteur a emporté le registre d'enquête et les courriers qui lui avaient été adressés. Il a ultérieurement constaté que le registre numérique avait également été clôturé et n'était plus accessible au public.

4 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

4.1 Analyse des observations des Personnes publiques associées

➤ CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA SAVOIE

La CCI donne un avis positif mais le conditionne au respect d'un certain nombre de recommandations dont les principales sont :

- La sous destination commerce de détail et artisanat est autorisée sans condition en zone Ue2. Ne pas laisser cette destination dans cette zone.
- en zones Ua, Ub et Ue2 l'artisanat est autorisé sous condition. Ne pas le différencier du commerce de détail.
- réaliser une OAP commerce avec un inventaire de l'existant et la signalétique. Proposer une charte pour les enseignes
- .- le périmètre qui interdit le changement de destination des rez de chaussée semble trop large.
- en zone Ua pas de règlement pour le stationnement des commerces, restauration et artisanat.
- En zone Ub il n'est pas pertinent d'autoriser le commerce et l'artisanat dans ce secteur résidentiel, même avec une surface inférieure à 200m² de surface de plancher.
- la déviation risque de détourner la clientèle du centre

➤ DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE

Le Département donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre d'observations parmi lesquelles :

ZONAGE :

- L'emplacement réservé n°1 pour le Lyon Turin n'apparaît pas.
- L'ER2 ne pourra pas être utilisé pour un accès direct des secteurs 32 et 34 sur la RD.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT :

OAP4 Diseran

- Espace végétalisé prévu le long de la RD se situe sur le domaine public routier. Possibilités de réduire le recul par rapport à la RD

OAP 5 densité

- Secteur 19 un accès direct est prévu sur la RD43. il faudra un réel accès mutualisé avec l'accès existant

RÈGLEMENT ECRIT :

Reculs

- En agglomération il est recommandé d'imposer un recul réduits ou d'autoriser l'alignement / aux voies.
- Hors agglomération il est recommandé de prévoir des reculs suffisants pour garantir une visibilité.
- Il est demandé un recul de 5m devant les portails et garages sur les RD et 15m en zone d'activités

Clôtures

- Les clôtures ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en réduisant la visibilité à l'approche des carrefours.

➤ ETAT – Direction départementale des territoires

L'Etat émet un avis favorable assorti de réserves qu'il estime impératif de lever avant l'approbation du PLU et de très nombreuses remarques résumées ci-dessous.

RÉSERVE 1 sur la densification et les capacités de mutation

Le rapport de présentation doit analyser :

- La consommation des espaces naturels et forestiers au cours des 10 dernières années précédant la révision du PLU,
- La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Or ces analyses n'apparaissent que partiellement dans le projet.

Les choix doivent être justifiés en priorisant :

- Renouvellement / réinvestissement urbain,
- Extension de l'enveloppe urbaine en compatibilité avec le SCOT en matière de logements.

Il semble important que le rapport de présentation fasse directement le lien avec le programme Petites Villes de Demain (PVD). Prévoir une OAP sur le périmètre visant à la consolidation de la fonction de centralité

RÉSERVE 2 sur les zones d'activité économiques

Bien que le SCOT ait identifié les zones d'activité et leurs extensions possibles, ces dernières doivent faire l'objet d'une justification en vue de leur classement en zone à urbaniser. Il y a lieu de considérer que l'inscription en 2AU_i au PLU n'est pas pleinement justifiée aujourd'hui. Il conviendra de déclasser cette extension tant qu'elle ne sera pas suffisamment motivée. Ce déclassement trouve doublement son intérêt car il intersecte le périmètre de la DUP· concernant les accès français du Lyon-Turin qui, en l'état, n'est pas convenablement prise en compte par le projet de PLU arrêté.

RÉSERVE 3 sur l'impact d'une zone humide

La zone humide au nord du chef-lieu est bien représentée dans le règlement graphique mais n'apparaît pas dans l'OAP n°6 qui doit prendre en compte son existence. Cette dernière doit traduire une gestion particulière des eaux pluviales.

RÉSERVE 4 sur les risques naturels

La traduction réglementaire des aléas du Guiers est à reprendre et la lisibilité des hachures est à améliorer.

Le hachurage de la zone N des Glières est à revoir ainsi que le hachurage et le classement du camping.

RÉSERVE 5 sur l'application de la loi montagne

Les zones Uc des lieux-dits La Goratière, Petozan, La Tailla et Champolong-bas ne respectent pas les principes de la loi montagne. Seule une étude de « discontinuité » soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites permet de déroger au principe de continuité de l'urbanisation existante. À défaut les secteurs ne peuvent être identifiés en zonage U.

REMARQUES (pour améliorer la bonne intégration des objectifs dans les règlements écrits et graphiques)

Objectifs de densité et OAP

- dans les OAP 3 et 4, les secteurs ne faisant pas encore l'objet de PC devraient être intégrés à l'OAP densification

- Justifier l'ER5
- en zone Ue2 supprimer la sous destination commerce et justifier les extensions.

Risques naturels :

- l'OAP3 est étudiée par le PIZ alors qu'elle précise qu'une étude de risques doit être réalisée.
- la lisibilité des hachures est à améliorer (fusion des différents polygones) de même que la distinction des niveaux d'aléas fort et moyen, la réglementation étant différente pour les deux niveaux d'aléas.
- *Légende des plans :*
 - clarifier le texte et adopter une meilleure lisibilité:
 - en référence au PIZ: indiquer qu'il est annexé au règlement du PLU;
 - en référence aux inondations du Guiers: indiquer zone rouge et zone bleue (et non pas aléa rouge et aléa bleu) et renvoyer en annexe du règlement du PLU,
 - en référence au PPRI: indiquer la servitude d'utilité publique et renvoyer en annexe du PLU,
 - modifier la légende relative aux zones NC et NC1(selon réserve)
 - vérifier les renvois aux règles des risques pour chaque zone.
- *Règlement :*
 - Le règlement fait mention de trame bleue et trame rouge pour signaler les secteurs soumis aux aléas du Guiers. Le terme de trame bleue étant réglementairement affecté à d'autres contraintes environnementales, il conviendrait de changer cette appellation en lui préférant les termes de zone bleue et zone rouge par exemple.
 - Concernant la mention suivante « Dans les secteurs en trame bleue et rouge, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit », La formulation est à revoir soit en scindant la référence aux différentes trames soit en modulant la phrase. Il peut être écrit par exemple : « Dans les secteurs en hachuré bleue et rouge, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit».
 - La cartographie des cotes de référence doit être également annexée au règlement.

L'habitat

Le projet manque de précisions sur la compatibilité entre le potentiel de logements identifiés dans le PLU et les objectifs du SCOT. Il convient de le revoir sur ce point.

Qualité de l'eau potable :

- Il serait pertinent de mettre en cohérence cette partie avec les éléments présentés en annexe. Au regard de ces derniers, la ressource principale pour l'alimentation de la commune est le puits de La Forêt qui permet d'avoir une ressource excédentaire par rapport aux besoins actuels et futurs. Toutefois, les données concernant cette ressource semblent assez anciennes et gagneraient à être actualisées.
- Il conviendrait également de préciser les consommations agricoles et industrielles si elles sollicitent la même ressource.

Eaux pluviales :

- Le règlement écrit indique que la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle mais qu'en cas d'impossibilité d'infiltration la construction doit être raccordée au réseau public avec une limitation du débit de rejet.

- Il est nécessaire de préciser ce qui est attendu par « limitation du débit de rejet ». L'idéal serait de définir une valeur maximale du débit de rejet possible afin que les porteurs de projet puissent facilement prendre en compte cette thématique dans leurs aménagements.

Milieus naturels :

- Les pelouses sèches, identifiées 73PS2116 et 73PS2116, ne sont pas cartographiées avec un zonage Nre sur le plan graphique. Elles sont pourtant bien identifiées dans le rapport de présentation. Il est nécessaire qu'elles bénéficient d'un zonage « Nre »
- Les corridors écologiques repérés par le SCOT sont bien transcrits dans le règlement graphique par des zones « Nco ». Néanmoins, le règlement de cette zone indique que « les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au PLU>>. Toutefois, au regard du tableau des destinations autorisées présenté, cela signifie que la construction de nouveaux logements est autorisée dans cette zone, ce qui n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des corridors. Le règlement devra donc être modifié pour intégrer les objectifs de préservation des fonctionnalités de ces secteurs.

Exposition au bruit :

- Mêmes observations que dans le SCOT
- Il est également nécessaire que les plans de zonage identifient les axes bruyants selon leurs largeurs de protection identifiées en annexe 1 du classement sonore du 28/12/2016.

Agriculture :

- Il serait souhaitable que le règlement de la zone A précise que le changement de destination autorisé en application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF
- Le projet de voirie entre la route du stade et la RD 1516 d'environ 600 mètres aura un impact fort sur la taille et la fonctionnalité des îlots agricoles qu'elle traverse, exploités par trois agriculteurs. Il est important de prévoir un tracé minimisant l'impact. Des accès depuis cette route vers les parcelles agricoles devront être prévus
- Bâtiments repérés pour changement de destination autorisé dans l'OAP n°1 : La possibilité de changement de destination de ces bâtiments devrait être étudiée plus finement, notamment avec les agriculteurs concernés
- *En zone A :*
 - Il conviendra d'interdire la destination « habitation » car le logement de fonction ne **relève** pas de cette destination.
 - La CDPENAF est favorable au logement de fonction jusqu'à 80 m² à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment agricole en cas de justification de la nécessité d'une présence permanente. La surface de 40 m² proposée dans le PLU semble trop restrictive et pourrait être portée à 80 m²
 - Il est stipulé que le stockage de matériaux est autorisé à condition qu'il soit strictement nécessaire à l'activité agricole. Il conviendrait également de préciser que ce stockage ne génère pas d'artificialisation supplémentaire ni de perte de surfaces végétales définitives.
- *En zone Ap :*
 - Il conviendrait de préciser les limites de surface des extensions des constructions d'exploitations agricoles existantes ;
 - Les abris pour animaux sont de nouvelles constructions agricoles. La zone Ap interdit toute construction nouvelle. Par conséquent, le règlement devra supprimer cette possibilité

- L'extension de 30 % des constructions d'habitation existantes devra être exprimée en emprise au sol et non en surface de plancher. Il conviendra également de préciser à quoi correspond la valeur de 250 m² de surface de plancher ;
- Concernant le stockage de matériaux, la remarque est la même que précédemment.
- Il est stipulé que l'implantation des annexes est libre. Cela va à l'encontre de ce qui est précisé sur les règles d'implantation des annexes. Il conviendra de mettre en cohérence le règlement
- *En zone N :*
Sachant que des espaces agricoles ont été reclassés en zone N, mais exploités par des agriculteurs, il serait souhaitable dans les caractéristiques de la zone, d'ajouter l'intérêt agronomique à ceux évoqués par ailleurs (esthétique, historique ou écologique).

Activité et foncier économique :

- Diagnostic : une analyse actualisée de l'occupation foncière des zones d'activité est nécessaire. Le bilan de la consommation foncière doit également distinguer ce qui relève spécifiquement des activités économiques, qu'il s'agisse de bâtiments ou de sites de stockages et dépôts de matériaux.
- Le diagnostic ne comporte aucun élément relatif au commerce. Il ne présente pas l'analyse de la situation actuelle (synthèse de 2 pages figurant au diagnostic PVD Val-Guiers mai 2021). Il conviendrait de prendre en compte ces éléments dans le diagnostic.
- La zone de dépôts et stockage sauvage de matériaux issus du bâtiment de travaux publics située en continuité de la zone de la Forêt Ouest (environ 2,5 ha) interroge au regard de son classement en Nré (réservoir de biodiversité). Il est nécessaire de mettre en cohérence l'ambition communale sur le secteur et sa traduction au règlement graphique.
- Deux friches industrielles notoires existent sur La Forêt Ouest, pour une emprise foncière totale de 1,3 ha. Ces friches doivent être recensées et des pistes de projets doivent être proposées, limitant ainsi la consommation nouvelle d'espaces ;
- Lieu-dit Le Contin : les éléments sont à confirmer ou à actualiser au regard des projets en cours sur ce foncier et, le cas échéant, le règlement devra être adapté en conséquence (sans autoriser l'hébergement).

Mobilité durable

- Il conviendra de compléter le diagnostic socioéconomique et démographique avec un chapitre spécifique consacré aux transports comportant notamment l'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités de stationnement.
- Pour certaines zones U du règlement écrit et les OAP 1 à 4, les besoins de stationnement semblent surdimensionnés avec 2 places par logement quelle que soit la taille du logement;
- Mettre à jour le règlement écrit et des OAP 1 à 4 concernant la création des places de stationnement pour les véhicules électriques et/ou leur pré-équipement;
- Mettre à jour le règlement écrit et des OAP 1 à 4 concernant les stationnements vélos pour respecter « l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments » fixant le nombre minimal de places sécurisées des vélos par catégorie de bâtiment;
- Pour l'OAP n°4, il conviendra de prévoir une desserte piétonne avec la route de Yenne pour faciliter l'accès piéton au centre-bourg;

- Le projet de déviation du centre-bourg n'est pas (forcément) conforme au schéma directeur cyclable de l'Avant-Pays Savoyard qui prévoit une voie verte à cet emplacement. D'après l'OAP, ce seraient des bandes cyclables. Il conviendrait de préciser ce point

Transition énergétique

- L'analyse du diagnostic sur la transition énergétique, et notamment l'inventaire des énergies renouvelables, est incomplet.
- Afin de ne pas obérer la possibilité d'utiliser deux zones, il conviendrait de passer également la zone intermédiaire en zone Neq
- Il conviendrait d'ajouter le suivi de l'évolution de la consommation énergétique de la commune, principalement dans le résidentiel

➤ **CHAMBRE D'AGRICULTURE SAVOIE-MONT-BLANC**

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable en raison de la réduction des emprises des zones U et AU au profit de surfaces agricoles. Elle assortit cependant son avis de réserves.

Rapport de présentation

L'absence d'état des lieux des permis accordés récemment vient affaiblir l'analyse faite du potentiel de développement de la commune. La CA demande que le calcul du potentiel de densification et de création de logement soit revu au regard des permis déjà accordés. Les OAP devront être mis à jour en conséquence.

PADD

- La carte de synthèse pourrait identifier les bâtiments agricoles dont les alentours devront être préservés.
- Par ailleurs des agriculteurs ont indiqué que le tènement agricole à l'amont du Rhône mériterait d'être identifié parmi les terres de qualité agronomique à préserver.
- Le projet de déviation risque de créer une enclave agricole et de condamner à terme son usage par des agriculteurs. Si la nécessité de résoudre les difficultés de circulation est comprise la CA demande que la zone agricole autour de la déviation fasse l'objet d'une protection particulière, par exemple par une procédure de Zone Agricole Protégée afin d'éviter leur condamnation à terme.

Règlement graphique

La CA demande que les parcelles effectivement en usage agricole soient placées en zone agricole et que des règlements plus stricts de la zone A ne couvrent que des secteurs plus circonscrits et spécifiquement argumentés.

Des surfaces conséquentes situées en extension de la zone U ne bénéficient pas de prescriptions de densité. La CA leur retrait de la zone U ou leur intégration dans l'OAP 5 sur la densité (parcelle 1486, A505 / 1344, A2294)

La CA demande que le contour de l'enveloppe urbaine soit retravaillé pour intégrer les surfaces d'agrément des constructions situés en zone U.

Elle demande que la zone 2AU soit supprimée, sa justification n'étant pas satisfaisante et que l'enveloppe urbaine soit retravaillée pour correspondre plus justement à l'usage effectif et au potentiel des sols.

Orientations d'aménagement

Les OAP 1 et 4 se réalisent en extension sur de grands tènements agricoles mécanisables. La CA demande donc que le schéma de principe de l'OAP intègre un découpage parcellaire matérialisant sa lisière et faisant office de zone tampon végétalisée pour limiter les surfaces concernées par une limitation des pratiques.

L'OAP 3 ne tient pas compte des permis de construire délivrés.

Règlement écrit

La CA demande le retrait de la possibilité de réaliser des abris pour animaux dans une limite de 15m² de l'ensemble de la zone agricole. Seuls des zonages spécifiques type « Njardin » ou « Ujardin » dans des secteurs précis de moindre potentiel agricole autour des bourgs ou des hameaux pourraient éventuellement autoriser ce genre de construction à usage privé de loisir. Il n'y a pas besoin d'autoriser la destination logement dans la zone A agricole pour permettre des logements de fonction. Ces logements sont des locaux accessoires liés à la destination agricole et doivent apparaître comme une des conditions particulières de construction des exploitations agricoles.

➤ **SYNDICAT MIXTE DU VAL DE GUIERS (SCOT)**

Le SCOT donne un avis favorable assorti de réserves et de recommandations à prendre en compte parmi lesquelles :

La place de la commune en tant que pôle d'équilibre n'est pas définie, son positionnement n'est pas justifié au regard de la polarité, les liens et les fonctionnements actuel et futur entre les communes ne sont pas exposés.

Le rapport de présentation n'expose pas les éléments de contexte de la commune les données sont difficilement lisibles et datent majoritairement de 2014. De plus, le PADD ne présente pas le fonctionnement de la commune, aucun équipement n'est évoqué, aucune carte de leur localisation et de leurs potentiels de développement n'est affichée, alors que le PADD prend l'orientation de « maintenir et développer les équipements et services publics en lien avec les besoins et l'évolution démographique ».

Une analyse complémentaire des enjeux et perspectives du pôle d'équilibre devra être apportée. Le rôle de la commune dans l'armature du SCOT devra être précisé. La contextualisation de la polarité de Saint-Genix-sur-Guiers devra être exposée.

Réservoirs écologiques :

Plusieurs secteurs doivent être intégrés dans le zonage des réservoirs écologiques (repérés dans l'annexe 2 – cartes 1 à 3) :

- une zone humide à proximité du hameau de Petozan
- le hameau de Côte Envers devra être partiellement reclassé en réservoir selon le trait de zonage
- plusieurs erreurs de tracés, le zonage précise devra être repris

Les pelouses sèches doivent être cartographiées en zone Nre, et non en corridors écologiques.

Le secteur prévu en Neq pour une implantation photovoltaïque, est défini comme réservoir écologique par le SCOT. Des justifications et la garantie de l'inconstructibilité du site devront être apportées.

L'inconstructibilité de la Trame Verte et bleue devra être clairement affichée comme une orientation forte dans le PADD

Agriculture :

Une enquête agricole a été réalisée par le bureau d'études, sa date de réalisation n'est pas précisée. Cette enquête ne constitue pas un diagnostic agricole (*sic*), qui a pour objectif de caractériser les terroirs agricoles de grandes cultures, les continuités agricoles fonctionnelles, les tènements cultivables et fauchables, la localisation des bâtiments d'exploitation, de stockage, d'élevage et les locaux techniques. Des cartes définissant l'ensemble de ces éléments devront être ajoutées, des compléments devront être apportés. Le diagnostic devra être présenté en annexe dans sa totalité.

Le secteur défini au Nord de la zone d'activité de la Forêt Est, en continuité de cette zone économique, n'est aujourd'hui occupé par aucun bâtiment agricole. Le choix de ce site devra être justifié.

Développement de l'habitat :

Une croissance de 1,6% par an représente 410 nouveaux habitants sur 10 ans. Depuis l'approbation du SCOT à 10 ans « de vie du PLU », soit la période 2015-2032, cela représente 740 nouveaux habitants. Le PLU devra être repris pour correspondre à la croissance attendue par le SCOT, et ces éléments devront être lisibles pour les habitants dans le PADD, c'est-à-dire être présentés avec un horizon futur précis à 10 ans.

Le projet de PLU annonce que la commune comptera 1350 logements d'ici 2030. Pourtant, la commune compte actuellement 1358 logements (source LOVAC). Ce chiffre devra être vérifié, et le diagnostic devra être complété afin de préciser la situation et l'évolution du logement.

Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis de la commune n'est pas présenté. Il est seulement annoncé « Le potentiel net de l'enveloppe urbaine de St Genix sur Guiers représente une surface de 5 hectares. ».

« Le recensement du bâti réhabilitable a mis en avant 47 constructions, dont 19 dans l'enveloppe du chef-lieu et Truison » (Rapport de présentation- diagnostic – p 5). Ce potentiel n'est pas intégré dans le projet de PLU, ni dans le nombre de logements supplémentaires à horizon 10 ans, ni dans le potentiel des 104 logements en réinvestissement urbain.

Transports et mobilité :

Afin d'améliorer la lisibilité du plan de zonage, les routes pourraient être intégrées sur la carte.

➤ **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE GUIERS**

La CC Val de Guiers donne un avis favorable

Sous réserve :

- d'intégrer dans le règlement de différentes zones des dispositions relatives aux eaux pluviales
- d'interdire dans la zone Ue1 de Contin les destinations « hébergement » et « restauration » et d'autoriser la destination « industrie »
- d'interdire dans les zones Ue2 de Jasmin et La Forêt la destination « commerce et activité de service ».

Elle recommande :

- la création d'une zone Ut au lieu-dit Joudin-Sud
- la création d'un emplacement réservé destiné à la création d'une voie verte le long de la route départementale RD916A
- La suppression ou le déplacement de la flèche présente sur la carte du PADD et identifiant une nouvelle traversée du Guiers.

➤ **MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**

La MRAE émet un avis favorable mais recommande à la commune de reprendre l'évaluation environnementale de la révision du PLU (provisoire) et de la lui représenter.

Elle demande la prise en compte d'enjeux environnementaux dont :

- Compléter la justification des choix notamment pour la route de la Plaine et l'extension de la zone du Val de Guiers,
- Prendre en compte les ressources en eau dans la perspective du changement climatique,
- Dans les articles du règlement veiller à ne pas empêcher les dispositifs mécaniques ou solaires de production d'énergie.

➤ **COMMISSION départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Savoie (CDPEAF)**

La commission émet un avis favorable sous réserve :

- Compléter et mettre à jour l'analyse de densification et de mutation des espaces bâtis en prenant en compte les logements vacants, les réhabilitations possibles, les potentielles divisions parcellaires et les secteurs en friche,
- Prioriser la réalisation de logements comme suit :
 - a. Réhabilitation, division parcellaire, friches
 - b. Densification
 - c. Extension
- Mettre à jour l'analyse de la consommation d'espace passée pour y intégrer les permis de construire de 2021 et 2022 et prendre en compte ce qui a été consommé dans les OAP 3 et 4,
- Supprimer l'extension de la zone artisanale Val de Guiers
- Interdire les exploitations forestières en zone A, les constructions destinées à l'habitation dans les zones A et Nc.
- Modifier le règlement des zones Ap, N et NL la phrase « dans la limite de 30% de la surface de plancher » par « dans la limite de 30 % d'emprise au sol » et de préciser l'objectif de surface de 250 m²,
- De préciser en zone Nco à quoi correspond « la surface d'extension de 50 m² »

➤ **GRT Gaz**

GRT Gaz émet un avis favorable en formulant des remarques :

- Sur la prise en compte de servitudes,
- Sur le report des servitudes sur le plan
- Sur la prise en compte des caractéristiques de certains ouvrages.

➤ **RTE**

RTE formule un avis favorable et demande prendre en compte :

- Le report de servitudes d'utilité publique propres à ses ouvrages,
- De préciser l'étendue des servitudes dans le règlement écrit,
- L'incompatibilité des ouvrages de transport d'électricité avec les Espaces Boisés Classés (EBC).

➤ **SNCF**

La SNCF donne un avis favorable implicite en appelant l'attention sur la création de la zone 2 AUi du Val de Guiers qui vient en concurrence au moins pour partie avec le tracé de la future ligne ferroviaire Lyon-Turin.

5.2 – Analyse des observations du public

Références :

O : observation orale

R : observation sur le registre

@ : observation par courrier électronique

C : observation par courrier

Référence	Résumé des observations	Réponses de la commune	Observations du Commissaire-enquêteur
R 1	<p>M. BAVUZ Julien pour la parcelle section A n° 1346 (475 route de Yenne) La parcelle a été divisée en deux nouvelles parcelles n°2392 et 2393. Conteste le projet de classement en zone A. <i>La requête fait l'objet d'un courrier.</i></p>	<p>Cette parcelle est coïncée entre le zonage UC (maison existante) et le lotissement autorisé zone AU et dont les lots sont en cours de construction. Autant la parcelle 507 en plaine est purement agricole, cette parcelle de côteau correspond plus à une surface inoccupée d'un terrain partiellement bâti, d'où la division autorisée sous le régime du PLU antérieur. Le zonage agricole est plus lié au bilan des espaces A et N que l'on doit afficher qu'à la vocation du terrain, liaison entre deux terrains constructibles, qui pourrait être reclassé en UC sans remise en cause des objectifs de la révision.</p>	<p><i>Le zonage agricole proposé semble en effet relever du souci de satisfaire aux exigences arithmétiques de diminution de surfaces à urbaniser demandées par le règlement du SCOT. Un reclassement est laissé à l'initiative de la commune dès lors que l'économie du projet de révision n'est pas globalement remise en cause, que l'environnement le permet et que la cohérence avec le classement des parcelles voisines reste assurée.</i></p>
R 2	<p>Confirme le dépôt d'un courrier concernant la parcelle A 1346</p>	<p>Cf. R1</p>	
@ 1	<p>COLONELLO Nicolas pour la parcelle n°2344 Constate que la parcelle entièrement en zone constructible Ud au moment de son achat passerait partiellement en zone agricole. Détient un permis de construire pour sa résidence principale délivré le 01/08/2022.</p>	<p>Il faut bien définir une limite à l'urbanisation de ce secteur du Mont. Le trait prolonge les limites des parcelles construites voisines et n'empêche pas la constructibilité du terrain, dont le permis de construire, délivré sous le zonage du PLU avant sa révision, reste valable.</p>	<p><i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision.</i></p>

	Conteste que dans le projet un tiers de la parcelle se trouverait en zone agricole alors que la maison projetée se trouverait en partie dans cette zone et que la configuration et la situation de cette partie ne peut avoir un usage agricole.	Les nouvelles règles permettent aussi en zone A des extensions modérées ou des annexes d'une construction existante. A la limite, le zonage pourrait suivre la limite parcellaire, mais pas plus loin.	
@ 2	PICTON épouse POLLET Laurence pour les parcelles n°1352 et 1353 Dans le projet les parcelles passeront de la zone constructible Uc en zone non constructible. Ce classement semble compromettre la réalisation projetée d'une piscine et d'une cuisine d'été. Souhaite en conséquence le maintien en zone Uc	La zone UC du Magnon regroupe les parcelles construites ou en cours de construction. La limite sud coupe la parcelle 1353. Elle pourrait tout aussi bien inclure les parties construites (le long de la route) des parcelles 1352 et 1353, à condition de bien respecter la coupure d'urbanisation par rapport aux hameaux suivants.	<i>À voir. En dehors de l'enveloppe urbanisée du chef-lieu, les zones U ont été mises en place selon les équipements mais également selon le groupement du bâti ancien et la proximité des constructions entre elles et la forme urbaine des extensions d'urbanisations. La construction sur la parcelle 1352 se trouve déconnectée de l'enveloppe de l'extension urbaine en étant à plus de 60m de la construction sur la parcelle 1353 et de l'autre côté de la route par rapport à la parcelle 1420</i>
@ 3	CENTOFANTE Luigino pour la parcelle n° 165 Juge « incongru » le classement en zone N la parcelle car attenante à l'habitation principale et de nature à compromettre des aménagements futurs. Rappelle qu'il existait originellement des constructions sur cette parcelle.	Cette parcelle était classée N au PLU actuel, seule la p 164 était en UA. La révision modifie un peu les choses avec un classement en A (et non plus en N) plus souple et surtout l'intégration en zone UA d'une partie de la parcelle 165 contigüe à la maison existante, ce qui semble aller dans le sens de la requête.	<i>Pour prendre en compte la réduction des espaces constructibles et la proximité des équipements, les zones U sur les coteaux ont été mises en place en laissant la possibilité aux constructions existantes de faire des annexes et extensions. Il ne semble pas envisageable de faire des extensions urbaines pour de nouvelles constructions.</i>
@ 4	STEYER Patrick pour OPAC de la Savoie pour la parcelle A 1258. Parcelle de 13794 m ² acquise par l'OPAC fin 2016 pour y réaliser un programme de logements sociaux. Déclare avoir reçu de la mairie en 2019 l'assurance d'un classement en zone U pour la	L'OPAC a acquis une réserve foncière en pleine terre agricole. Les zones AU du PLU précédent le permettraient. L'orientation de préservation des terres agricoles et naturelles et d'urbanisation en continuité de l'existant ne permet pas de	<i>Explication conforme aux critères de révision du PLU. L'objectif de construction de logements sociaux devra être maintenu</i>

	<p>réalisation d'une première tranche de 23 logements sur une quarantaine envisagée. Ne comprend pas le déclassement de la parcelle pourtant desservie par les réseaux et située à proximité d'une zone urbanisée et du collège. Le déclassement compromettra la réalisation de logements sociaux locatifs abordables.</p>	<p>conserver constructible un terrain aussi éloigné de l'urbanisation. Cette orientation présente dès le début de l'élaboration de cette révision a été expliquée à l'OPAC. La commune entend bien continuer à réaliser des logements sociaux locatifs avec l'OPAC et a prévu des extensions en zone UB, en continuité de l'existant.</p>	
E 5	<p>RUBIN Myriam (Christophe ARMANET) pour la parcelle n° 1664 Parcelle actuellement située en zone agricole. Souhaite une révision du projet de classement pour permettre la réalisation d'un projet familial. Demande le maintien d'une partie en zone agricole pour la création d'un jardin en permaculture avec l'installation d'un poulailler et de ruches³ Demande qu'une partie soit en zone constructible pour la réalisation d'un hangar de gardiennage de camping-cars et d'un appartement.</p>	<p>Cette parcelle est au milieu d'une plaine agricole, elle était classée A auparavant et le reste dans la révision. L'objectif de préservation des terres agricoles ne permet pas de prévoir une évolution vers la constructibilité, ce qui constituerait un « mitage » de l'espace agricole existant.</p>	<p><i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision.</i></p>
@ 6	<p>COUDURIER Jérôme pour les parcelles B 1207 et 1208. Conteste le classement en zone non constructible alors que les réseaux de viabilité sont à proximité. Le projet de classement compromet la réalisation de 2 ou 3 logements sur le terrain.</p>	<p>Dans ce secteur de la route de Rochefort, l'objectif de réduction de la consommation des terres agricoles a conduit à ne conserver en zone UC que les parcelles construites le long du CD. La parcelle 1206 reste constructible pour tout nouveau logement en complément de la villa actuelle.</p>	<p><i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision</i></p>
@ 7	<p>DZIEDZINSKI Patrick pour la parcelle 1767 Propriétaire depuis 2010 de cette parcelle de 2322 m² dont 1484 m² classés en zone UD sur lesquels est édifiée l'habitation principale.</p>	<p>Ce secteur de vastes parcelles construites est peu dense, ce qui n'a pas permis de les rattacher à la zone UC du Magnon proche.</p>	<p><i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision</i></p>

	<p>Le classement en zone non constructible Ap (zone agricole) de la totalité de la parcelle compromet le projet de création d'une piscine avec cuisine d'été et la réalisation d'un double garage pour camping-car.</p> <p>S'étonne du projet de classement qui frappe sa parcelle au regard du classement retenu pour les parcelles voisines.</p>	<p>La parcelle 1767 est en outre séparée de la zone UC par la parcelle 1500 non construite.</p> <p>Il est clair que ces parcelles ne redeviendront jamais agricoles, mais ce n'est pas une zone prioritaire d'extension de l'urbanisation.</p> <p>Le règlement de la zone permet les extensions mesurées et annexes, mais pas de doubler les constructions.</p> <p>Cf. aussi les observations sous les réf C6 et C 11.</p>	
@ 8	<p>CLAVEL Julie</p> <p>Souhaite savoir si elle peut refaire sa toiture avec des tuiles de couleur rouge ou claire.</p>	<p>La règle est inchangée : les toitures locales sont de type terre cuite, rouge vieillie.</p>	<i>Application du règlement</i>
E 9	<p>DEMEURE Ghislain pour les parcelles 1452, 1454, 1455 et 1456</p> <p>Parcelles classées en zone UD.</p> <p>Conteste le classement en zone agricole alors que les parcelles sont voisines d'une zone urbanisée et sont desservies par les réseaux de viabilité et qu'elles ne présentent pas de potentiel agricole.</p> <p>Demande le maintien en zone constructible</p>	<p>Cette révision marque un coup d'arrêt à l'urbanisation continue des côteaoux.</p> <p>Il est vrai que le terrain voisin se construit actuellement : le PLU a dû dans ce cas précis tenir compte des droits acquis d'un permis d'aménager délivré par le passé et mis en œuvre avant sa péremption.</p>	<i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision</i>
@ 10	<p>BAVUZ Gaëlle pour le GAEC d'Urice, 3120 route de Rochefort.</p> <p>Agricultrice dont l'exploitation produit en label IGP tomme et raclette de Savoie en haute valeur environnementale (HVE3).</p> <p>À la suite d'un incendie des reconstructions sont nécessaires sous contrainte des nouvelles règles environnementales</p> <p>Le périmètre de construction retenu dans le projet de PLU ne permet pas les réalisations nécessaires au maintien de l'exploitation en</p>	<p>L'objectif de maintien de l'agriculture a pour corollaire de permettre aux bâtiments d'exploitation d'évoluer.</p> <p>Le zonage délimite une zone A non stricte à cet effet. Si elle ne s'étend pas au sud, c'est pour tenir compte du mode d'exploitation : laisser des champs libres à proximité du bâtiment hébergeant le robot de traite. Un changement de destination plus au sud est prévu pour un besoin en logement à la demande des intéressés.</p>	<p><i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision.</i></p> <p><i>L'adaptation possible est laissée à l'initiative de la commune.</i></p>

	raison notamment de la configuration du terrain et de la présence d'une ligne à haute tension. Demande une révision du périmètre pour le rendre compatible avec les constructions nécessaires.	Si le zonage A (par rapport à Ap) doit encore être adapté, cela est possible à condition de préciser les emprises concernées.	
C 1	SALVI pour la parcelle C 1734 Certificat d'urbanisme positif délivré en 2015 Conteste le classement projeté en zone agricole au motif en raison de la situation de la parcelle en bordure d'une voie urbanisée et de la présence des réseaux de viabilité	Ce secteur de la route Vers Bauge est construit, mais peu densément, ce qui n'a pas permis d'identifier une zone UC. Les constructions des p 1733 et 180 ne sont pas remises en cause et le règlement permet des extensions mesurées et des annexes. Une construction nouvelle sur la p 1734 nécessiterait de créer une zone Uc sur l'ensemble du secteur.	<i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision. Les parcelles contiguës n'étant pas en zone U il paraît impossible de créer une zone U pour une seule parcelle.</i>
C 2	PFAFF Pierre pour la parcelle 1138 Parcelle classée zone NB. Conteste le classement en zone naturelle et demande le maintien en zone NB pour permettre la réalisation d'une construction.	Les parcelles au nord de la route du Cellier correspondent aux franges de la forêt de Côte-Envers, d'où le classement uniforme en N : il n'est pas prévu d'étendre l'urbanisation dans ce secteur. Mais les constructions existantes demeurent et peuvent recevoir une extension mesurée et des annexes.	<i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision. Le classement zone Nb n'existe plus au code de l'urbanisme, les habitations existantes sont maintenant gérées en zone A et N. De plus, secteur classé en loi Montagne et l'Etat le rappelle bien dans son avis en estimant que les zones U des secteurs la Goratière, Petozan, La Tailla et Champlong bas ne sont pas légales.</i>
C 4	DEBAUGE Gilles pour les parcelles 684, 685, 686, 687 Souhaite le classement des parcelles en zone constructible pour permettre à des membres de sa famille de s'installer sur la commune. Souligne que les parcelles sont attenantes à une zone urbanisée.	Cet ensemble est classé A et Ap pour favoriser la pérennité de l'exploitation horticole actuelle. Il est vrai que les alentours côté rue du Rhône sont urbanisés et constructibles. L'objectif de maintien d'une forme d'agriculture péri-urbaine plaide en faveur du classement proposé.	<i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision. Secteur agricole recensé au SCOT comme vignes et terre à fort enjeu.</i>

		Eventuellement la partie non occupée par les serres de la parcelle 687 pourrait être rattachée à la zone UC qui la limite au sud et à l'est.	
C 5	<p>BAVUZ Julien et Tiffanie pour la parcelle A2346 Parcelle située en zone constructible. La viabilisation du terrain a été réalisée aux frais des propriétaires. La parcelle a fait l'objet d'une « non-opposition d'une déclaration préalable » en février 2022. La parcelle est sous promesse de vente du 13 juillet 2022 dans sa qualité de terrain à bâtir. Le classement projeté en zone agricole ruine la promesse de vente et compromet les projets immobiliers de MMme BAVUZ qui comptait financer l'acquisition de leur résidence principale par le produit de la vente de ce terrain.</p>	<p>Il s'agit de la parcelle 1346, coupée en deux depuis. Cf analyse sous § R1</p>	<p><i>Un reclassement est laissé à l'initiative de la commune dès lors que l'économie du projet de révision n'est pas globalement remise en cause, que l'environnement le permet et que la cohérence avec le classement des parcelles voisines reste assurée.</i></p>
C 6	<p>PENISSON Jean-Raymond pour les parcelles 1506, 1507 et 1510 La résidence principale a été construite en 2006 sur la parcelle 1506. Les parcelles constituent avec les parcelles 1508 et 1509, également bâties, le lotissement Bouveur. Conteste le projet de classement des parcelles en zone agricole qui compromet un projet de réalisation d'un équipement touristique consistant en une extension de la maison existante et la création de deux bungalows. Cet équipement répondrait au manque de lits touristiques relevé dans le projet de PLU. Estime que les parcelles n'ont aucune vocation agricole.</p>	<p>La partie la plus dense du secteur a été classé UC, incluant les parcelles 1508 et 1509, mais ni les parcelles 1506 et 1767 plus grandes avec une seule maison dessus. Il est clair que l'agriculture ne reprendra jamais possession de ces surfaces supportant une construction. Le règlement de la zone permet les extensions mesurées et annexes, mais pas de multiplier les constructions Le cas est à traiter avec celui analysé au § @7 et C 11.</p>	<p><i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision En outre pour la réalisation de bungalows il faut une zone pour les habitations légères de loisirs (comme le Stecal Nt mis en place). Ce classement nécessiterait un passage en CDPENAF avant l'arrêt du PLU.</i></p>

C 7	<p>GUTTIN Antoinette pour la parcelle A 1629. Grande parcelle actuellement située dans la zone industrielle du Vorget. Le projet classe la parcelle en zone naturelle pour assurer la continuité d'un corridor écologique. Conteste et s'oppose à ce classement au motif que la parcelle se trouve entre des terrains déjà aménagés de la zone industrielle. Réfute les arguments fondés sur le risque d'inondation et la présence d'une ligne électrique. Conteste également le tracé du corridor écologique. S'interroge sur les motivations de la commune pour prononcer le déclassement du terrain de la zone industrielle.</p>	<p>Ce vaste terrain relie les zones d'activité de Contin et du Jasmin. Des projets d'extension des zones AE ont existé par le passé, sans déboucher alors, faute d'accord. En attendant, le terrain est exploité agricole en continu. Aujourd'hui, le SCoT délimite strictement les zones AE autorisables et demande de traduire la trame verte et bleu dans les PLU, ce qui correspond ici à un corridor écologique identifié. Le PLU ne pouvait que traduire ces deux contraintes dans le classement proposé, tout en regrettant le recul des surfaces à vocation économique que cela entraîne.</p>	<p><i>La réponse est satisfaisante uniquement dans la logique de la création du corridor écologique réclamé. Mais il est regrettable que le tracé retenu se fasse au détriment d'une zone artisanale active. À noter cependant que la parcelle est dans le périmètre du PPRI</i></p>
C 8	<p>PERRIER Georges et LA CORTE Pascale pour la parcelle C 886 S'interrogent sur les raisons du déclassement en zone agricole de leur terrain jusqu'alors constructible. Constate que le classement proposé crée une « dent creuse » dans une zone urbanisée alors même que tous les réseaux de viabilité sont à proximité. Constatent et interpellent sur la création dans le voisinage d'une zone Uc au milieu de la zone Ap.</p>	<p>Le secteur du Puisat est occupé par un habitat peu dense. Sous réserve de préserver le corridor écologique, une zone regroupant les constructions existantes pourrait être reconnue, ce qui permettrait un peu de densification, tout en limitant les extensions dans le voisinage de la zone d'activité du Jasmin.</p>	<p><i>Le classement retenu relève uniquement des exigences arithmétiques de la réduction des surfaces urbanisables demandée par le SCOT. Mais cette logique aboutit à créer de fait une « dent creuse ». Il semble que la parcelle pourrait être reconnue « urbanisable » dans une logique de densification et sans dénaturer l'économie de la révision</i></p>
C 9	<p>CAROTTE Gérard pour la parcelle A 467 Parcelle ayant fait pour partie l'objet de déclassements successifs de zone constructible en zone agricole.</p>	<p>La propriété de M. Carotte est une vaste parcelle très proche du centre-bourg. Dans l'objectif de densification des espaces en continuité du centre, elle constitue un enjeu important, d'où les échanges la concernant.</p>	<p><i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision</i></p>

	<p>Fait l'objet d'un déclassement partiel en raison de la prise en compte récente d'une zone humide. La partie restante resterait constructible sous réserve d'une servitude de projet.</p> <p>La parcelle a fait l'objet de plusieurs projets immobiliers qui n'ont pas reçu de réponse de la part de la commune ou qui n'ont pas reçu son agrément.</p> <p>La réalité de la zone humide est contestée.</p> <p>Le potentiel de constructibilité de la parcelle est jugé stratégique par son propriétaire qui réclame le classement de la totalité de la parcelle en zone constructible sans servitude de projet ni mise en place d'une zone humide.</p>	<p>Par rapport au PLU antérieur, la partie en coteau a été conservée urbanisable, avec une indication de la densité attendue et de la part de logement social.</p> <p>La notification abrupte d'une zone humide a remis en cause une partie du schéma.</p> <p>Mais la commune s'efforce de sauver la partie restante urbanisable. Simplement, n'étant pas en état de définir précisément une OAP, elle classe en 2 AU avec une urbanisation possible par simple modification du PLU.</p> <p>Cette zone requiert en effet une desserte spécifique pour être mise en œuvre.</p>	
C 10	<p>PINET Maryline (Cellier de Joudin) pour les parcelles 1628, 1270, 1272</p> <p>Grandes parcelles (environ 5 ha) faisant partie du domaine viticole familial du Cellier de Joudin (25ha environ)</p> <p>Le projet prévoit de classer les parcelles en zone 2AUi.</p> <p>Conteste le classement envisagé qui transforme un territoire agricole en zone à urbaniser de nature industrielle. Demande le maintien du zonage actuel.</p>	<p>Cette classification correspond aux prévisions du SCoT dans ce secteur affecté par le tracé du Lyon-Turin.</p> <p>Cette prévision correspond aux objectifs à terme de la Communauté de communes. La commune ne fait que traduire honnêtement ces prévisions.</p> <p>En attendant, ces terrains sont exploités normalement.</p>	<p><i>Cette parcelle fait l'objet de la réserve n°2 de l'avis de L'Etat qui demande le retrait de ce projet de classement.</i></p> <p><i>Une demande allant dans le même sens est formulée par la chambre d'agriculture et implicitement par la SNCF</i></p>
C 11	<p>BAVUZ Nicole pour la parcelle C1500</p> <p>Conteste le projet de classement en zone agricole pour cette parcelle située à proximité du centre bourg et attenante à une zone urbanisée et qui de surcroît ne présente aucun intérêt agricole en raison de sa configuration.</p>	<p>Cette parcelle aujourd'hui inoccupée est effectivement enclavée entre des parcelles bâties mais peu denses.</p> <p>Seules les parties plus denses de ce secteur du Magnon ont été classés en UC.</p> <p>Son cas est lié à ceux évoqués sous les réf @ 7 et C 6</p>	<p><i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision</i></p>

C 12	<p>DREVET Amandine pour la parcelle B583</p> <p>Parcelle située en zone agricole mais qui fut dans le passé classée en zone constructible (présence de bâtiments démolis et existence d'un compteur d'eau)</p> <p>Demande qu'une partie de la parcelle soit déclarée constructible (500 à 800 m²) pour y construire sa résidence principale.</p>	<p>Cette parcelle aujourd'hui agricole a effectivement été construite par le passé. Prévoir une petite zone regroupant les constructions de ce secteur (autour des parcelles 559 et 551) ne serait pas aberrant, si l'application de la loi montagne le permet.</p>	<p><i>La loi montagne semble rendre impossible la création d'un secteur urbanisé à cet emplacement. Ce secteur n'est pas un hameau ou un groupe d'habitation au sens de la loi montagne. Voir l'avis de l'Etat qui demande le déclassement des secteurs en loi montagne</i></p>
C 13	<p>GROSJEAN Célie et BORY Nicolas pour la parcelle C 1113</p> <p>Parcelle actuellement classée en zone Ua attenante à un lotissement en cours de réalisation.</p> <p>Le projet envisage le classement de la parcelle en zone agricole Ap.</p> <p>Demande le retrait de ce classement qui compromet de façon définitive le projet de construction de la résidence principale.</p> <p>Une promesse d'achat a été signée et son annulation en conséquence du classement en zone Ap entraînera une conséquence financière importante par la perte d'un dépôt de garantie de 8 500 €.</p>	<p>Cf observations sous les réf R1 et C 5</p>	<p><i>Il faut éviter une application arithmétique trop stricte de la réduction des surfaces urbanisables.</i></p> <p><i>Un classement en zone urbanisable serait souhaitable sans dénaturer le projet de révision au regard notamment du préjudice financier encouru.</i></p>
C 15	<p>DEMEURE Jean</p> <p>Le courrier évoque plusieurs questions relatives à des aménagements de voiries. Ces questions sont étrangères à l'enquête.</p>	<p>Les observations diverses de ce courrier ne contredisent pas les choix effectués dans cette révision.</p>	<p><i>Vu</i></p>
C 16	<p>POLAUD Claudine pour la parcelle 1724</p> <p>Remarque que la maison qu'elle habite ne figure pas sur le plan de zonage du dossier d'enquête</p>	<p>Le fond de plan n'est pas remis à jour au cours de l'élaboration, mais le bureau d'étude a eu notification de tous les permis délivrés : la</p>	<p><i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision</i></p>

	<p>Conteste le classement de cette parcelle en zone agricole Ap car il empêche toute possibilité d'agrandissement de la maison.</p> <p>S'étonne que des parcelles voisines restent en zone constructible Uc et fait observer que sa parcelle ne permet pas un usage agricole en raison de sa configuration et de servitudes.</p>	<p>situation des constructions effectives a bien été prise en compte.</p> <p>La faible densité des parcelles construites le long de la route de Bachelin Ecole n'a pas permis de délimiter une zone UC comme pour les lotissements réalisés plus haut (Petit Bois).</p> <p>Mais le classement en zone A ne prive pas les constructions d'évolution : le règlement permet les extensions mesurées et annexes, mais pas la multiplication des constructions</p>	
C 17	<p>CUZIN Pierre et Catherine pour l'immeuble situé 29 rue du 8 mai 1945</p> <p>Un fonds de commerce de coiffure est exploité dans l'immeuble qui comprend les murs commerciaux et un appartement de 60 m².</p> <p>Devant la difficulté à vendre le commerce souhaiteraient qu'il soit possible de changer la destination de la partie commerciale.</p>	<p>L'immeuble comprend des logements en étages et à l'arrière et une façade commerciale correspondant à un salon de coiffure présent depuis très longtemps.</p> <p>L'objectif de restaurer les commerces et services en centre bourg a fait introduire une interdiction de changement de destination s'étendant au début de la rue du 8 mai, soit jusqu'au salon de coiffure existant.</p> <p>C'est un objectif fort du PLU auquel la municipalité tient, étant entendu que cela n'oblige pas à maintenir une activité de coiffure.</p>	<p><i>Réponse satisfaisante dans la mesure où la commune a fait de cet obligation un objectif qualifié de « fort ».</i></p>
C 18	<p>ETENO DONDA Anne-Laure pour la parcelle 169</p> <p>Souhaite savoir si la parcelle reste constructible dans le nouveau PLU.</p>	<p>Cette parcelle enclavée dans les lotissements réalisés sans en faire partie demeure logiquement constructible, mais avec un objectif de densification par rapport à l'habitat individuel extensif du secteur.</p>	<p><i>La parcelle est maintenue en zone U avec une densité minimale à respecter. Voir l'OAP n °5 « densification »</i></p>
C 19	<p>ARMANET Christophe</p> <p><i>A rapprocher du courrier numérique E 5</i></p>	<p>Voir effectivement élément sous E 5</p>	
C 20	<p>DAVID Stéphanie et CHANAL Franck pour les parcelles B 1187 et B 1189</p>	<p>Il est clair que les parties sud-ouest de ces parcelles ne redeviendront jamais agricoles,</p>	<p><i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision</i></p>

	<p>Grand tènement d'un peu plus de 8 000 m² dont une partie (environ 5 400 m²) est classée en zone agricole.</p> <p>Le tènement a fait l'objet d'une étude approfondie d'aménagement pour recevoir des constructions.</p> <p>Demandent que les limites de constructibilité définies sur ce tènement soient confirmées dans le projet de PLU.</p>	<p>mais la faible densité du secteur n'a pas permis de délimiter une zone UC.</p> <p>Les constructions existantes ne sont pas remises en cause et peut évoluer avec les notions d'extension mesurée et d'annexes que permet le règlement en zone A.</p> <p>(voir en liaison avec C 23)</p>	<p><i>Voir le classement Nco qui est imposé par le SCOT pour la continuité écologique</i></p>
C 21	<p>DZIEDZINSKI Patrick</p> <p><i>A rapprocher du courrier sur le registre numérique @ 7</i></p>	<p>Voir effectivement élément sous @ 7</p>	
C 22	<p>PINET Philippe</p> <p><i>Demande identique à celle de PINET Maryline courrier C 10</i></p>	<p>Voir effectivement élément sous C 10</p>	
C 23	<p>ESTEOULLE Gilbert et Corinne pour la parcelle B 1193</p> <p>Parcelle achetée en 2008 en zone constructible avec la parcelle B 1190 voisine et viabilisée par les propriétaires actuels.</p> <p>Conteste le projet de classement en zone agricole qui compromet la construction d'une maison pour un de leurs fils.</p> <p>Fait remarquer que le terrain n'a aucune vocation agricole possible.</p>	<p>Il est clair que ces parcelles ne redeviendront jamais agricoles, mais la faible densité du secteur n'a pas permis de délimiter une zone UC.</p> <p>La construction existante n'est pas remise en cause et peut même évoluer avec les notions d'extension mesurée et d'annexes que permet le règlement en zone A.</p> <p>(voir en liaison avec C 20)</p>	<p><i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision</i></p>
C 24	<p>ROBINO pour la parcelle A 1113</p> <p>Demande une révision du périmètre de l'emplacement réservé n° 4 (agrandissement de la maison médicale) à la surface utile et suffisante afin de laisser du terrain disponible attenant à la maison dans la perspective d'une vente.</p>	<p>Les intéressés ont été reçus en mairie : un compromis se dessine entre l'objectif de pouvoir étendre la maison de santé communale et permettre à la construction le long de la rue du Couvent de disposer d'un espace vert (jardin, piscine).</p>	<p><i>La mairie se prononcera pour le compromis jugé le plus opportun...</i></p>

		Le tracé joint à la requête correspond à un ancien projet de division pour construire deux lots. Les besoins de la commune correspondraient plutôt à un découpage plus équilibré, partant de l'angle des parcelles 1112 et 1362 et parallèle à la limite du fond de la parcelle (contre la 1962).	
C 25	25 WILK Sophie et WILK Rachel pour les parcelles 465 et 466 Parcelles en zone Ap. Souhaitent un permis de construire pour réhabiliter une vieille grange située sur la parcelle 465 et faire une extension de type garage.	Il serait effectivement intéressant de conserver cette vieille grange en pisé, mais elle est située nettement au-delà de la zone urbanisée : le classement en A est logique. Un changement possible de destination pourrait être envisagé pour ce cas limité de réhabilitation de la construction existante ?	<i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision sous réserve que le changement de destination soit compatible avec les réseaux de viabilité.</i>
C 26	Indivision REVEYRON pour les parcelles 68 et 69 Souhaite obtenir l'autorisation de rénover la grange située sur ces parcelles pour en faire l'habitation principale d'un des enfants.	La parcelle 68 est naturelle et en partie en réservoir de biodiversité. Elle ne peut recevoir une autre vocation. La parcelle 69 supporte une construction (grange) un peu à l'écart de la partie dense du hameau de Truison, d'où son exclusion de la zone UA. Un changement possible de destination pourrait être envisagé pour ce cas limité, mais les risques liés au Truison sont à prendre en compte.	<i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision</i> <i>La parcelle est dans le périmètre du PIZ</i> <i>Le changement de destination n'est envisageable que si le PIZ le permet et si les réseaux de viabilité existent</i>
O 4	M. BAVUZ Jean-Claude Parcelle 1344 lieudit La Forest Est Conteste le déclassement en zone inconstructible qui rend impossible la réalisation d'un lotissement artisanal sur ce terrain qui a déjà reçu des aménagements de viabilité.	La délimitation de la zone d'activité est strictement encadrée par l'atlas figurant au SCoT : le PLU n'a pas d'autre choix que de respecter ces limites. La parcelle concernée est reclassée en A, ce qui correspond d'ailleurs à la réalité de son exploitation actuelle.	<i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision</i>
O 20	M. LANTZ Parcelle 1756 et 703 au Chef-lieu	La construction existante est bien reconnue remarquable et située au milieu d'un îlot UA.	<i>Il s'agit d'une évolution à (très) long terme qui ne pourra se faire si elle se révèle</i>

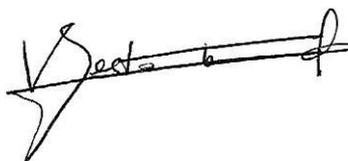
	Conteste le classement en zone 2AUi de ce terrain qui devrait rester un terrain d'agrément car il participe à la valorisation de sa propriété reconnue située sur les parcelles attenantes (1522, 1523) et reconnue comme construction remarquable au titre du code de l'urbanisme (art R 151-41)	En revanche, les terrains libres de ce secteur sont les seuls densifiables très proches du centre-bourg, d'où leur réservation pour une extension future. Quand la zone 2AU se réalisera, elle devra regrouper une diversité de l'habitat et aura besoin d'accès. Les parcelles 714, 1756 et 703 sont assez stratégiques pour une telle opération, dont le parti d'aménagement n'est pas encore défini : en effet, cette urbanisation n'est réalisable qu'à l'occasion d'une modification du PLU et tant qu'il n'est pas cédé, le propriétaire conserve la pleine maîtrise de son utilisation.	<i>effectivement nécessaire que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU. Il n'y a pas de contrainte pour conserver le caractère de terrain d'agrément de la propriété voisine.</i>
O 29	M. DUNAND Parcelles 968,969, 970 lieu-dit La Tailla Parcelles classées en zone Ap dans le projet. Un permis de construire a été délivré sur une des parcelles. Maintien son projet de construction en dépit du classement et s'interroge sur le sort des deux autres parcelles ?	Le permis délivré reste valable et peut être mis en œuvre. Le reste des parcelles est agricole, ce qui correspond à la réalité actuelle.	<i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision</i>
O 31	Mme CARAZ Souhaite savoir ce que représente une ligne de points bleus au centre du bourg sur la parcelle 825 (projet de liaison probable ?)	Il s'agit des tracés de principe de voies, notamment piétonnières.	<i>Vu</i>
O 32	MMme CAUSSE Lieudit Le Mont. Souhaitent connaître ce que recouvre la notion de zone à densifier (<i>invités à consulter le détail du dossier d'enquête</i>)	Le secteur du Mont permet quelques constructions nouvelles, notamment en densification des espaces libres dans les îlots construits. Le règlement précise l'objectif de densification à respecter en cas de projet.	<i>Les OAP précisent la densité minimale attendue pour respecter le SCOT sur les zones AU et les dents creuses de l'OAP n°5 « densification »</i>

O 33	<p>MMme MARECHAL Parcelle 2256 Détiennent un permis d'aménager sur la parcelle. Quel changement dans le cadre du PLU ? Parcelle 1989 Quelles sont les possibilités d'extension d'une grange pour un usage agricole ? Parcelle 2260 Parcelle située en zone U indiquée n°4. Quelle sont les contraintes de densification.</p>	<p>L'existence du lotissement en partie construit a motivé le classement en zone UC. La partie réservée non encore construite (2260) se voit fixer un objectif de densification (OAP : 3 à 4 logements) à respecter en cas de projet. La constructibilité de la p 2256 n'est pas affectée. La grange en zone Ap existe : elle ne peut changer de destination, mais son extension est possible à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole</p>	<p><i>Réponse satisfaisante en application des critères retenus dans la révision</i></p>
------	--	--	--

Les **conclusions** du commissaire -enquêteur sur le projet de révision du PLU de Saint-Genix-sur-Guiers font l'objet d'un **document distinct**.

À Chambéry, le 28 janvier 2023

Le Commissaire-enquêteur,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Kestenband', with a stylized flourish at the end.

Alain KESTENBAND