

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : 28 mars 2024

Nombre de Conseillers en exercice : 29
Présents : 22
votants : 27

L'an deux mille vingt-quatre, le dix avril, le Conseil Municipal de la Commune de Marignier, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle Consulaire, sous la présidence de Monsieur Christophe PERY, Maire

PRÉSENTS : Mesdames et Messieurs Jean-Michel PASQUIER, Christine ARES, Philippe MONET, Patrick PERRET, Nathalie PETIT, Alain BARALE, Amado RODRIGUES RIBEIRO, Patrick BOCQUET, Véronique GUERIN, Jean-Marc PACCOT, Stéphane ESCOFFIER, Linda LOPEZ-CONTRERAS, Corinne LANÇON, Kéziban OZTURK, Aurore VIENNEY, Muriel VALERO, Jean BOCHU, David YANEZ REY, Bertrand MAURIS DEMOURIOUX, Valérie FERRARINI, Marina COSTE

ABSENTS EXCUSÉS : Catherine ROBEZ-MASSON (pouvoir donné à Christine ARES), Jean-Baptiste VIOLLET-BOSSON (pouvoir donné à Christophe PERY), Aurélie HOLL (pouvoir donné à Jean-Michel PASQUIER), Laurette ZANON (pouvoir donné à Valérie FERRARINI), Giovanni CORRIAS (pouvoir donné à Bertrand MAURIS DEMOURIOUX), Elodie ARTAUD, Rémi DELSANTE

SECRÉTAIRE: Muriel VALERO

Délibération DEL202404_045

OBJET :

Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Considérant que la modification n°1 du PLU de la commune a été prescrite par arrêté n° AR21_2023_244 du 28 juillet 2023, avec pour objectifs :

- **Concernant le règlement écrit**
 - Majorer la servitude de mixité sociale pour les projets à dominante d'habitat suite à la nouvelle obligation de réaliser 25 % de LLS au lieu de 20%
 - Préciser les modalités de réalisation des logements sociaux
 - Clarifier les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zone 1AU (opérations d'ensemble ou possibilité de tranches)
 - Compléter le glossaire avec de nouvelles définitions
 - Préciser les caractéristiques des ICPE suite à l'évolution de la réglementation

- Compléter la règle sur les annexes
- Préciser les dispositions de création de voiries nouvelles en zones U
- Augmenter les règles de recul des constructions par rapport aux voies en zones urbaines
- Rappel de l'article R151-21 du CU pour étendre l'application des règles de retrait à l'intérieur d'un lotissement
- Augmenter les règles de recul des constructions par rapport aux limites séparatives en zones urbaines
- Instaurer une distance de recul minimal entre les constructions sur un même tènement foncier en zones urbaines
- Ajuster la règle de hauteur des bâtiments en zone UA
- Apporter des précisions au règlement sur l'aspect des façades, la forme, le volume et l'aspect des toitures,
- Préciser les règles de stationnement concernant les locaux destinés aux vélos et leurs modalités de réalisation
- Supprimer la référence au nombre de logements pour l'obligation de plantation et de réalisation d'espaces libres de pleine terre
- Élargir l'obligation de créer des espaces verts de pleine terre à tous les projets d'habitat
- Introduire une palette végétale annexe au règlement du PLU
- Corriger des erreurs matérielles ou oubliés
- **Concernant le règlement graphique**
 - Classifier le périmètre de l'OAP n°11 en zone 1AUb (excepté pour l'ajustement du périmètre de la zone 1AUb « Avenue du stade 5 »).
 - Reclassifier le périmètre de l'OAP n°3 en zone UB puisque son programme a été réalisé.
 - Supprimer le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global avenue du Stade (L151-41-5° du Code de l'Urbanisme)
 - Ajuster la délimitation de la zone 1AUb de Terque, de la zone 1AUb « Avenue du Stade 5 » et de la zone 1AUx de Pré Paris
 - Corriger des erreurs de classement de parcelles en zone UE, alors qu'elles n'ont pas vocation à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - Reclasser certaines parcelles en zone UE, compte tenu de leur occupation du sol existante ou à venir.
 - Ajuster l'emprise du secteur UAa
 - Reclasser en zone 1AUx, l'emplacement réservé n°36, nécessaire à la desserte de la zone
 - Reclasser en zone 1AUx– les périmètres des OAP n°9 et n°10 – compte tenu de leur proximité avec des activités économiques existantes et du SCOT
 - Réduire les emplacements réservés n°26 et n°35
 - Supprimer les emplacements réservés n°11, n°14 et n°32
 - Mettre à jour les servitudes de logement social au regard des corrections de zonage et du règlement
 - Identifier un bâtiment patrimonial secteur « les Moulins du Pont »,
 - Identifier un bâtiment patrimonial secteur « Sur Cormand »
 - Supprimer certaines informations graphiques pour faciliter la lecture du plan (ligne haute tension, périmètre de la DUP, parcelles affectées par une demande de permis de construire)
 - Corriger des erreurs matérielles (limites entre zones urbaines, PPRN à jour)
- **Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
 - Supprimer l'OAP n°3, aujourd'hui réalisée
 - Introduire un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU, en priorisant les OAP proches du centre et en répartissant les autres OAP à dominante d'habitat entre une échéance moyen terme et une échéance long terme

- De manière générale, revoir la programmation et la répartition des logements en cohérence avec l'évolution apportée au règlement écrit
- Corriger l'OAP n°4 « Terque » : réduction du périmètre, modification des principes d'aménagement et du programme
- Corriger l'OAP n°5 : modification des principes d'aménagement (continuités modes actifs, voirie, stationnement, ...), démolition du bâti existant et des conditions d'ouverture à l'urbanisation
- Corriger l'OAP n°7 « Bourbon » : ajustement du périmètre, densité, constructibilité, suppression de l'imposition de logement social, précision pour les conditions d'aménagement à respecter
- Corriger l'OAP n°8 « Avenue du Stade 1 » : modification des principes d'aménagement (maillage des mobilités)
- Corriger l'OAP n°9 « Avenue du Stade 2 » : passage en vocation d'activités économiques et ajout et/ou modification des orientations relatives à l'intégration paysagère, aux continuités modes actifs
- Corriger l'OAP n°10 « Avenue du Stade 3 » : passage en vocation d'activités économiques ajout d'orientations relatives à l'intégration paysagère, aux continuités modes actifs et modification des accès
- Corriger l'OAP n°11 Avenue du Stade 4 » : passage en zone 1AUb avec diminution des règles de densité.
- Corriger l'OAP n°12 « Avenue du Stade 5 » : augmentation du périmètre pour l'accès, modification des principes d'aménagement et du programme
- Corriger l'OAP n°14 « ZAE Pré Paris Nord » : occupations du sol, desserte et accessibilité
- Corriger l'OAP n°16 « ZAE Pré Paris » : augmentation du périmètre pour l'accès, ajout d'orientations relatives aux interfaces paysagères

Considérant que l'autorité environnementale, dans sa décision en date du 19 septembre 2023, n'a pas soumis la présente procédure à évaluation environnementale, considérant que ce projet d'évolution du PLU n'est pas susceptible d'avoir un impact notable sur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les milieux naturels, la biodiversité et le paysage.

Considérant que, par délibération n°DEL202310_077 du 30 octobre 2023, le Conseil Municipal a décidé de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale.

Considérant que le projet de modification n°1 a été soumis à l'avis des personnes publiques associées. 7 avis ont été rendus :

- Les services de l'État : avis favorable avec remarques
- La Chambre de Commerce et d'Industrie : sans observations
- Réseau de Transport d'Électricité (RTE) : quelques recommandations
- Commune de Vougy : sans observation
- Commune de Saint-Jeoire : sans observation
- La communauté de communes des 4 Rivières : sans observation
- La communauté de communes Faucigny-Glières : avis favorable

Considérant que les remarques des services de l'État portent sur :

- La rédaction de la servitude de mixité sociale avec à la fois la volonté :
 - D'ajouter la surface de plancher dans les exigences en logement social (et pas uniquement le nombre de logements)
 - D'introduire un seuil supplémentaire avec des objectifs de mixité sociale renforcée
- Le périmètre de l'OAP n°7 avec le maintien d'une servitude de mixité sociale
- La correction d'incohérences sur les tableaux de synthèse des OAP
- Le décalage de l'ouverture à l'urbanisation des OAP n°9 et n°10 à minima

- La correction d'erreurs matérielles dans l'additif au rapport de présentation
- Etendre au règlement écrit la disposition visant à prendre en compte les règles en cas de division parcellaire sur le foncier préexistant aussi aux articles 9 et 13.
- Ne pas reprendre la possibilité pour un logement de fonction agricole de s'implanter à proximité d'un bâtiment agricole (uniquement intégré ou accolés à ce dernier).
- N'autoriser la reconstruction à l'identique qu'en cas de démolition hors cas de démolition volontaire.

Considérant que ces remarques amènent quelques évolutions au projet soumis à enquête publique :

- **Concernant le règlement écrit**
 - Ajout de la mention « *et représentant au minimum 30% de la surface de plancher d'habitat du projet* » dans la rédaction de la servitude de mixité sociale
 - Précision que la reconstruction à l'identique n'est possible qu'en cas de démolition involontaire (sinistre)
 - Ajout pour les articles relatifs aux emprises au sol (article 9) et aux espaces verts (article 13) : « *En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les dispositions du présent article sur le tènement foncier issu de la division* »
 - Correction de l'article A2 pour être cohérent avec la doctrine CDPENAF (suppression de la possibilité pour un logement agricole de s'implanter jusqu'à 10 m du bâtiment d'exploitation)
- **Concernant les orientations d'aménagement et de programmation**
 - Correction du tableau de synthèse relatif à la programmation des OAP
- **Concernant l'additif au rapport de présentation**
 - Correction d'erreurs matérielles

Considérant, en revanche :

- La demande de mettre en place un nouveau seuil de mixité sociale n'est pas repris afin de ne pas compromettre le lancement des programmes immobiliers nécessaires à l'atteinte des objectifs de production des logements sociaux. Le passage à un seuil de 40 % de logements sociaux est trop contraignant et risque d'empêcher les programmes immobiliers d'aboutir (équilibre financier des opérations difficile à atteindre en raison des coûts du foncier et de la construction).
- La demande relative au maintien du périmètre et de la servitude de mixité sociale sur l'OAP n°7 n'est pas reprise compte-tenu des problèmes d'assainissement individuel et du caractère résidentiel des lieux très éloigné du cœur de ville : la commune souhaite donc maintenir une densité maximum de 20 logements/ha sans logements sociaux. La commune souhaite également maintenir la réduction du périmètre du fait de la présence d'un fort talus et d'un ruisseau (terrain difficilement constructible).
 - La demande d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation des OAP à dominante économique n'est pas reprise car il n'y a pas d'incidence sur les équipements publics (les activités économiques sont sans incidence sur la croissance de la population).

Concernant l'avis de RTE, ces recommandations ne peuvent être prises en compte dans le cadre de cette modification, mais constituent plutôt des recommandations.

Considérant que le projet de modification n°1 a été soumis à enquête publique, qui s'est déroulée du lundi 20 novembre 2023 vendredi 22 décembre 2023 inclus.

- Ont été dénombrées 18 contributions :
 - 5 contributions portées au registre
 - 11 transmises par courriel
 - 2 transmises par courrier lettre.
- Certaines contributions sont en double, d'autres ne contiennent que des demandes de renseignement ;

- Considérant que des contributions demandent la modification de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°11 (avancer l'ouverture à l'urbanisation). Cette demande n'est pas reprise, compte tenu de la nécessité d'assurer un échelonnement de la production de logement dans le temps. La commune ne dispose pas des équipements publics permettant d'accueillir de nouveaux logements sur le secteur de l'avenue du Stade et elle n'est actuellement pas en mesure de les financer ;
- Des contributions demandent le reclassement de certains terrains en zone constructible. Ce type de demande ne relève pas d'une procédure de modification du PLU ;
- Plusieurs contributions concernent les OAP modifiées :
 - Demande la modification des accès prévus dans l'OAP n°7.
 - Demande la modification des accès prévus à l'OAP n°5 et une diminution des hauteurs autorisées par rapport à la rue des Ouets
 - Demande de réduction de la servitude de visibilité prévue dans le schéma de l'OAP n°4
- Une contribution concerne le règlement écrit avec des demandes de règles adaptées pour les garages à vélos, et aussi de minorer les distances entre les constructions en zone Ub ;
- Une contribution demande le reclassement d'une zone 2AU en zone U. Cette demande ne rentre pas dans les objectifs de l'arrêté de prescription de la modification du PLU ;
- Une contribution demande le reclassement d'une zone Uy en zone Ub. Cette demande ne rentre pas dans les objectifs de l'arrêté de prescription de la modification du PLU ;
- Des demandes de suppression ou de modification d'emplacements réservés.

Considérant que, dans ses conclusions, le commissaire enquêteur **émet un avis favorable** à la procédure, avec deux recommandations :

1. En ce qui concerne l'OAP n° 4 : préciser les possibilités de construction sur le secteur concerné par la servitude de visibilité.
2. En ce qui concerne l'OAP n°7 : modifier l'accès suivant la proposition faite par Avenel promotion jointe au registre d'Enquête.

De plus, les avis liés à des demandes particulières exprimées en cours d'enquête, qui figurent dans l'analyse des dépositions, et joint au rapport du commissaire-enquêteur, ont, également, valeur de recommandations.

Considérant que ces recommandations appellent les évolutions suivantes au projet de modification n°1 du PLU :

- **Concernant le règlement écrit**
 - Le retrait imposé entre deux constructions sur une même propriété en zone Ub est porté de 10 mètres à 8 mètres
 - L'emprise au sol des garages à vélos, des locaux destinés aux déchets et des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectifs, n'est plus prise en compte pour le calcul des droits à construire, et ils peuvent être implantés jusqu'en limite du domaine public
- **Concernant le règlement graphique**
 - L'emplacement réservé n°1 est supprimé puisque les travaux sont réalisés
 - Le périmètre de l'emplacement réservé n°30 est réduit (l'ER de départ est devenu inopérant, la commune n'ayant pas préempté au moment de la vente du terrain)
 - **Concernant les orientations d'aménagement et de programmation**
 - L'accès à l'OAP n°7 est décalé en aval du tènement
 - L'accès routier à l'OAP n°5 se fait désormais exclusivement depuis l'avenue de Chatillon et une hauteur maximum est fixée par rapport à la rue des Ouets
 - La densité possible au sein de l'OAP n°4 est fixée à 25 logements par hectare

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5211-41-3 et L5216-5 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants ;

Vu la délibération n°DEL201912_112 en date du 09 décembre 2019 du Conseil municipal de Marignier approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu les diverses procédures de mises à jour du PLU ;

Vu l'arrêté du Maire n° AR21_2023_244 du 28 juillet 2023, portant prescription de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune ;

Vu la décision n° 2023-ARA-AC-3178 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 19 septembre 2023 après examen au cas par cas, ne soumettant pas le projet de modification à évaluation environnementale ;

Vu la délibération n°DEL202310_077 du 30 octobre 2023 du Conseil municipal de Marignier décidant de ne pas soumettre la modification n°1 du PLU à évaluation environnementale ;

Vu l'arrêté n°AR21_2023_343 du 27 octobre 2023 du Maire de Marignier portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Marignier ;

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées au titre de l'article L.153-40 du code de l'Urbanisme;

Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur en date du 24 janvier 2024 ;

Considérant les conclusions et l'avis favorable du Commissaire enquêteur, assorti de recommandations ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique nécessitent l'adaptation du projet de modification n°1 du PLU de la commune, comme suit :

• **Concernant le règlement écrit**

- Ajout de la mention « *et représentant au minimum 30% de la surface de plancher d'habitat du projet* » dans la rédaction de la servitude de mixité sociale
- Précision que la reconstruction à l'identique n'est possible qu'en cas de démolition involontaire (sinistre)
- Ajout pour les articles relatifs aux emprises au sol (article 9) et aux espaces verts (article 13) : « *En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les dispositions du présent article sur le tènement foncier issu de la division* »
- Correction de l'article A2 pour être cohérent avec doctrine CDPENAF (suppression de la possibilité pour un logement agricole de s'implanter jusqu'à 10 m du bâtiment d'exploitation)
- Réduction du retrait imposé entre deux constructions sur une même propriété en zone UB (passage de 10m à 8 m)
- Mise en place de dispositions particulières pour les garages à vélos, les locaux déchets et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectifs (non pris en compte dans le calcul de d'emprise au sol et possibilité d'implantation jusqu'en limite du domaine public)

• **Concernant le règlement graphique**

- Suppression de l'emplacement réservé n°1 puisque les travaux sont réalisés
- Réduction de l'emplacement réservé n°30 devenu obsolète ; la commune n'ayant pas préempté

• **Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

- Correction du tableau de synthèse relatif à la programmation des OAP
- Modification des principes d'accès à l'OAP n°7
- Modification des principes d'accès à l'OAP n°5 (exclusivement depuis la rue de Chatillon) et une hauteur maximum est fixée par rapport à la rue des Ouets
- Modification de la densité possible au sein de l'OAP n°4 qui passe à 25 logements/ha

• **Concernant l'additif au rapport de présentation**

- Correction d'erreurs matérielles

Considérant la nécessité de faire évoluer le règlement du PLU afin de prendre en compte les nouveaux objectifs imposés par la Loi en matière de production de LLS, de permettre leur meilleure répartition sur le territoire communal pour assurer la mixité sociale, et de favoriser des formes urbaines plus acceptables et en adéquation avec le tissu urbain existant ;

Considérant la nécessité d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation des OAP dans le temps afin de permettre à la commune de réaliser les équipements publics adéquats (plusieurs secteurs étant insuffisamment équipés) ;

Considérant la nécessité de réduire le nombre de logements prévus dans les OAP afin de prendre en compte le potentiel de renouvellement urbain disponible sur le reste des zones urbaines et de ne pas dépasser les objectifs de croissance démographique maximaux fixés dans le PADD ;

Considérant la volonté de mieux maîtriser l'urbanisation sur le territoire de la commune tout en respectant les obligations fixées par la Loi en matière de production de logements ;

Considérant la nécessité de revoir la classification des OAP prévues sur l'avenue du Stade afin de les rendre compatibles avec les activités économiques existantes et avec le SCOT (la présence de nombreux logements collectifs à proximité immédiate d'activités industrielles pouvant causer des nuisances n'étant pas souhaitable) ;

Concernant la nécessité de corriger des erreurs matérielles dans le règlement et les documents graphiques ;

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU de la commune tel qu'il est présenté, est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-43 du code de l'Urbanisme ;

***Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré,***

APPROUVE la modification n°1 du PLU de la commune de Marignier, telle qu'annexée à la présente.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'Urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois en mairie de Marignier. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département. En outre, la délibération sera transmise à Monsieur le Préfet et Mise en ligne sur le site de la commune de Marignier.

Le dossier approuvé de la modification n°1 du PLU de la commune sera tenu à la disposition du public à la mairie de Marignier aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture de Haute-Savoie.

La délibération deviendra exécutoire dès sa transmission au Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier de la modification n°1 du PLU de la commune ou, dans le cas contraire, à partir de la prise en compte de ces modifications et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Vote : 24 Pour

3 Abstention (Bertrand MAURIS DEMOURIOUX, Giovanni CORRIAS, Valérie FERRARINI)

Mis en ligne le : 3 Mai 2024

Ainsi fait et délibéré en Mairie.
Les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie certifiée conforme.

En Mairie, le 11 avril 2024

Le Maire,
Christophe PERY



La secrétaire,
Muriel VALERO