

République Française  
Département de la Haute-Savoie

**Projet de modification n°2 conjointement à la modification N°3 du Plan  
Local d'Urbanisme de la commune de Marignier (Haute-Savoie).**

# **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Du 3 novembre au 5 décembre 2025**

## **RAPPORT D'ENQUÊTE**

Commissaire enquêteur : Patrick PENDOLA  
désigné par  
Ordonnance N° E25000170/38 du Tribunal Administratif de Grenoble  
en date du 30 juillet 2025.

# SOMMAIRE

Glossaire	p.3
<b>1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	
1.1 La présentation synthétique de la Commune de Marignier	p. 5
1.2 L'objet de l'enquête publique	p. 5
1.3 Le contexte du projet	p. 5
1.3.1 La modifications N°2	p. 6
1.3.2 La modifications N°3	p. 6
1.4 Le cadre législatif et réglementaire	p. 7
1.4.1 L'organisation générale de l'enquête	p. 7
1.4.2 Le cadre juridique	p. 7
<b>2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :</b>	
2.1 La désignation du Commissaire	p. 8
2.2 L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique	p. 8
2.3 Les mesures de publicité et modalités de consultation du public	p. 8
2.3.1 Les publications légales	p. 8
2.3.2 Les affichages	p. 9
2.3.3 L'information du public	p. 9
2.4 Les interventions du Commissaire	p. 10
2.5 La clôture de l'enquête publique	p. 10
<b>3. L'ANALYSE DU DOSSIER :</b>	
3.1 La composition du dossier et sa conformité avec la législation	p. 11
3.2 La qualité du dossier soumis à consultation publique	p. 12
3.3 L'information du public à travers les éléments constitutifs du dossier	p. 12
<b>4. ANALYSE DU CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION N°2 du PLU :</b>	
4.1 Le règlement écrit (pièce N°4)	p.12
4.2 Le Plan graphique pièce N°5)	p.14
4.3 Le rapport additif (pièce N°6)	p.14
<b>5. ANALYSE DU CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION N°3 du PLU :</b>	
5.1 Le Plan graphique (pièce N°8)	p.16
5.2 Le Rapport additif pièce N°9)	p.16
<b>6. L'AVIS DE LA MRAe :</b>	p.18
<b>5. LES AVIS DES PPA :</b>	p.20
<b>8. LES QUESTIONS POSÉES DANS LE CADRE DU PV DE SYNTHÈSE, LES RÉPONSES DE LA MAIRIE DE MARIGNIER AU TRAVERS DE SON MÉMOIRE EN RÉPONSE ET L'AVIS IN-FINE DU COMMISSAIRE :</b>	p.21

# GLOSSAIRE

<b>ALUR</b>	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
<b>AOC</b>	Appellation d'Origine Contrôlée
<b>AOP</b>	Appellation d'Origine Protégée
<b>AVAP</b>	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et des Paysages
<b>CBS</b>	Coefficient de Biotope par Surface
<b>CCI</b>	Chambre de Commerce et d'Industrie
<b>CDPENAF</b>	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
<b>CE</b>	Commission d'Enquête
<b>CES</b>	Coefficient d'Emprise au Sol
<b>CPT</b>	Coefficient de Pleine Terre
<b>DAC</b>	Document d'Aménagement Commercial
<b>DDT</b>	Direction Départementale des Territoires
<b>DREAL</b>	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
<b>EBC</b>	Espaces Boisés Classés
<b>EIPPE</b>	Évaluation d'Incidences des Plans et Programmes sur l'Environnement
<b>ENE</b>	Loi « Grenelle II », ou loi no 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement
<b>EPCI</b>	Établissement Public de Coopération Intercommunale
<b>ER</b>	Emplacement Réservé
<b>ERC</b>	Mesures d'Évitement de Réduction et de Compensation
<b>EVP</b>	Espace Vert Protégé
<b>IGP</b>	Indication Géographique Protégée
<b>INSEE</b>	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
<b>LLS</b>	Logement Locatif Social
<b>MO</b>	Maître d'Ouvrage (CCSLA)
<b>MRAe</b>	Mission Régionale d'Autorité environnementale
<b>NOTRe</b>	Loi sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République
<b>OAP</b>	Orientation d'Aménagement et de Programmation
<b>PADD</b>	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<b>PAPAG</b>	Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

<b>PCAET</b>	Plan Climat Air Énergie Territorial
<b>PDPIPR</b>	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
<b>PDU</b>	Plan de Déplacement Urbain
<b>PEB</b>	Plan d'Exposition au Bruit
<b>PIZ</b>	Plan d'Indexation en Z (présence de risques naturels)
<b>PLUiH</b>	Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec volet habitat
<b>PLH</b>	Plan Local d'Habitat.
<b>PPA</b>	Personnes Publiques Associées
<b>PPR</b>	Plan de Prévention des Risques
<b>RLP</b>	Règlement Local de Publicité
<b>RP</b>	Rapport de Présentation
<b>SAU</b>	Surface Agricole Utile
<b>SCoT</b>	Schéma de Cohérence Territorial
<b>SDA</b>	Schéma Directeur d'Assainissement
<b>SDAEP</b>	Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable
<b>SDAGE</b>	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<b>STECAL</b>	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
<b>STEP</b>	Station d'épuration des eaux usées
<b>TVB</b>	Trame Verte et Bleue
<b>ZAC</b>	Zone d'Aménagement Concertée
<b>ZAE</b>	Zone d'Activités Économiques
<b>ZAP</b>	Zone Agricole Protégée
<b>ZNIEFF</b>	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

# 1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

## 1.1 Présentation synthétique de la Commune de Marignier :

La commune de Marignier est située dans la Région Auvergne-Rhône Alpes, en Haute-Savoie au cœur de la vallée de l'Arve entre Bonneville et Cluses.

Elle s'étend sur une superficie de 1 997 hectares et est peuplée d'environ 6 400 habitants.

Elle est membre de la communauté de communes Faucigny-Glières.

Son territoire est marqué par la confluence de l'Arve et du Giffre et présente des enjeux d'aménagement importants, que le PLU a pour vocation de réguler.

## 1.2 Objet de l'enquête publique :

L'enquête publique a pour objet d'assurer la participation et l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement et mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Environnement.

Le PLU est un document de planification à l'échelle de la commune qui détermine les orientations stratégiques, d'un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, d'économie, d'agriculture, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement à préserver et valoriser.

Il exprime un Projet global d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'enquête publique doit permettre au maître d'ouvrage, la Commune de Marignier en l'occurrence, d'être informée des observations de la population et des avis du Commissaire, avant d'amender éventuellement le projet pour le présenter à l'approbation.

Cette enquête publique unique a porté sur le projet de modification N°2 et, conjointement N°3 du Plan Local d'Urbanisme de Marignier.

Elle s'est déroulée du samedi 3 novembre 8h30 au mercredi 5 décembre 2025 17h00.

## 1.3 Contexte du projet :

**Le PLU, approuvé le 3 décembre 2019, a, depuis son origine, fait l'objet d'une seule modification : la N°1 le 10 avril 2024 (Cf pièce N°10) .**

Ce rapport a pour objet d'analyser de manière claire et objective les projets de modifications n°2 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marignier, tels que soumis à enquête publique. Conformément au cadre réglementaire défini par le Code de l'urbanisme, cette procédure vise à faire évoluer le document de planification communal pour répondre à des impératifs juridiques et techniques. Ce document s'attache à examiner la pertinence, la cohérence et les impacts de ces évolutions, qui constituent des ajustements pour le développement encadré du territoire communal.

**Les modifications faisant l'objet de cette enquête sont :**

### **1.3.1. La modification N°2**

#### **Objectifs et Justifications de la Procédure :**

Le projet de modification n°2 présente une double nature, à la fois corrective et évolutive. Il vise d'une part à intégrer des décisions de justice, et d'autre part à apporter des ajustements techniques au règlement afin d'en améliorer la clarté et la lisibilité.

Conformément à l'arrêté du Maire en date du 28 avril 2025, les objectifs de la modification n°2 se répartissent entre le règlement écrit et le règlement graphique :

#### **• Concernant le règlement écrit :**

- Préciser la règle relative à la "claire-voie" des clôtures.
- Ajuster la règle concernant les affouillements et exhaussements du sol.
- Compléter le glossaire avec la définition du terme "claire-voie".
- Préciser les modalités de collecte des eaux pluviales.
- Modifier la hauteur maximale autorisée pour les annexes aux habitations.
- Modifier le pourcentage d'espace vert de pleine terre exigé pour les constructions d'habitation individuelle.

#### **• Concernant le règlement graphique :**

- Reclasser certaines parcelles en zone Ue.
- Reclasser certaines parcelles en zone A (en application du jugement du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 14 septembre 2023).

### **1.3.2. La modification N°3**

#### **Objectif et Justification de la Procédure :**

La modification n°3 est une procédure plus ciblée que la précédente, dont l'objet unique est de mettre le PLU en conformité avec une décision de justice récente.

L'objectif de cette modification, tel que défini par l'arrêté du Maire en date du 12 juin 2025, est unique et sans ambiguïté. Il s'agit de répondre à une obligation légale.

La justification est la suivante : "**Reclasser certaines parcelles en zone N, conformément à la décision rendue le 10 juin 2025 par la Cour administrative d'appel de Lyon**".

#### **Analyse de l'Évolution du Règlement Graphique**

Le changement opéré consiste en un reclassement de plusieurs parcelles en **zone N (naturelle et forestière)**, destinée à protéger les secteurs en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages (Cette modification graphique, qui réduit les possibilités de construction sur les parcelles concernées, est la traduction réglementaire directe de la décision de la Cour Administrative d'Appel).

➤ **Avis du commissaire sur les deux modifications mises à l'enquête :**

Il est à noter que le reclassement en zone N dans la modification N°3 intervient dans le même secteur "les Rots" que celui concerné par le reclassement en zone A de la modification n°2. Cumulées, ces deux évolutions renforcent significativement le caractère agricole et naturel de ce secteur, en application de deux décisions de justice distinctes.

## **1.4 Cadre législatif et réglementaire :**

### **1.4.1 Organisation générale de l'enquête publique :**

**Le Code de l'Urbanisme** et notamment les articles L 151-1 et suivants, L 153-11 et suivants, concernant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et, dans sa partie réglementaire, les articles R 153-1 et suivants concernant les procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du P.L.U. ;

**Le Code de l'Environnement** et notamment Les articles L 123-1 et suivants et dans sa partie réglementaire les articles R 123-1 et suivants, traitant la mise en place et l'organisation de l'enquête publique ;

**L'ordonnance n°2016-1060** du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

**La loi S.R.U. n°2000/1208** du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003/590, du 2 juillet 2003 ;

**La loi dite ALUR n° 2014-366** du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

### **1.4.2 Le cadre juridique du projet de modification N°2 et N°3 du PLU de Marignier :**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5211-41-3 et L.5216-5 ;
- Le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-19 et R.123-1 et suivants ;
- Le Code de l'environnement, et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- L'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, ainsi que la loi N°2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant ladite ordonnance ;
- L'arrêté de Monsieur le Maire de Marignier, relatif à la modification N°2 du PLU, en date du 28 avril 2025 ;
  - L'arrêté de Monsieur le Maire de Marignier, relatif à la modification N°3 du PLU, en date du 12 juin 2025 ;
  - Le dossier mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête soit du 3 novembre au 5 décembre 2025 ;

- L'avis conjoint n° 2025-ARA-AC-3864 et 3905 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en Auvergne Rhône-Alpes en date du 20 juin 2025 ;
- Les avis des communes limitrophes ;
- Les avis des personnes publiques associées et autres organismes ;
- La décision N° E25000170 /38 du 30 juillet 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant :

- **Monsieur Patrick PENDOLA** en qualité de commissaire enquêteur,
- **Madame Émilie ROBERT** en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

## 2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

Durant toute la durée de l'enquête, le Commissaire-enquêteur a été reçu dans de très bonnes conditions sur le lieu des permanences. Le Commissaire n'a relevé aucun incident durant les 33 jours d'enquête ainsi que lors des 3 permanences.

- **Avis du commissaire : Concernant ces permanences, il convient de noter que la population ne s'est pas beaucoup déplacée, ce qui est regrettable en soi, mais semble témoigner de la confiance de la population dans ses institutions communales.**

### 2.1 La désignation du Commissaire :

En date du 30 juillet 2025, et suite à la demande de Monsieur le Maire de Marignier, enregistrée le 23 juillet 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Monsieur Patrick PENDOLA comme Commissaire enquêteur en charge de cette enquête. Cette décision porte le numéro E25000170/38.

Madame Émilie ROBERT est désignée Commissaire enquêtrice suppléante.

### 2.2 L'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique :

L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°2 et N°3 du PLU de Marignier, a été prescrit sous le numéro : 21\_2025\_253 par Monsieur le Maire de Marignier le 24 septembre 2025 et transmis en Sous

### 2.3 Les mesures de publicité et modalités de consultation du public :

#### 2.3.1 Les publications légales :

L'avis d'enquête publique a été publié une première fois le 14 octobre 2025 dans le Dauphiné libéré ainsi que le 9 octobre dans le Messenger.

La deuxième parution a eu lieu le 4 novembre 2025 dans le Dauphiné libéré et le 6 novembre dans le Messenger (éditions Chablais et Faucigny).

### 2.3.2 Les affichages :

L'avis d'enquête, a été affiché sur les panneaux suivants :

- Plan Séraphin
- place d'Ossat
- avenue de la Mairie
- avenue des 2 gares
- rue du Sougey
- rue du bas-Cheney
- route de Monnaz
- rue des Rosses

ainsi que sur les 2 panneaux lumineux de la ville.

Le certificat d'affichage de Monsieur le Maire, en date du 14 octobre 2025, ainsi que les constats effectués par la police municipale, le 14 octobre 2025 en attestent.

Par ailleurs ils ont être constatés chaque fois que possible et notamment lors des permanences par le Commissaire.

➤ **Avis du commissaire : On peut dire que le nécessaire a bien été fait.**

### 2.3.3 L'information du public :

#### **Le registre d'enquête « papier » :**

Dûment renseigné, signé et paraphé le mercredi 8 octobre 2025 par le Commissaire le registre a été mis à la disposition du public en Mairie de Marignier dès le début de l'enquête.

➤ **Avis du commissaire : A noter que le registre « papier » n'a été que peu utilisé par la population.**

#### **L'adresse mail spécifique** ([modif2et3-plu-marignier@marignier.fr](mailto:modif2et3-plu-marignier@marignier.fr)):

Dès le 3 novembre à 10:24, l'enquête étant ouverte, j'ai procédé à un essai de cette adresse. Mon mail m'a bien été réadressé par les services le 5 novembre.

➤ **Avis du commissaire : On peut donc dire que l'adresse mail a bien joué son rôle.**

#### **Le site internet de la commune** ([www.marignier.fr](http://www.marignier.fr)) :

J'ai pu le tester dès le début de l'enquête et télécharger quelques documents.

➤ **Avis du commissaire : On peut donc dire qu'il était bien fonctionnel.**

## 2.4 Les interventions du Commissaire :

- **12 septembre 2025** : Un premier contact avec le maître d'ouvrage (MOA) s'est tenu dans les locaux de la Mairie de Marignier. Le Commissaire a été reçu par Mme la Directrice Générale Adjointe.

L'objet était la présentation du projet et des différentes pièces du dossier d'enquête ainsi qu'une mise en place des éléments pratiques de l'enquête publique tel que le nombre, les dates et le lieu des permanences.

- **8 octobre 2025** : signature et paraphe des pièces composant le dossier et du registre dûment complété en Mairie.
- **5 novembre 2025 de 14h00 à 17h00** : tenue de la première permanence en mairie de Marignier.
- **15 novembre 2025 de 9h00 à 12h00** : tenue de la deuxième permanence en mairie de Marignier.
- **5 décembre 2025 de 14h00 à 17h00** : tenue de la troisième et dernière permanence en mairie de Marignier.
- **5 décembre 2025 à 17h30** : Remise du Procès Verbal de synthèse à Monsieur le Maire.
- **6 décembre 2025** : Remise par la Mairie de son mémoire en réponse.
- **15 décembre 2025** : remise du rapport définitif et des conclusions motivées en Mairie de Marignier à Monsieur le Maire.

Au cours de l'enquête publique le Commissaire-enquêteur a assuré les permanences suivantes :

LIEUX	DATES	Horaire prévu	Horaire réel
Mairie de MARIGNIER	Mercredi 5 novembre	14h00/17h00	13h30/17h00
Mairie de MARIGNIER	Samedi 15 novembre	9h00/12h00	
Mairie de MARIGNIER	Vendredi 5 décembre	14h00/17h00	13h30/17:00

## 2.5 La clôture de l'enquête publique :

Il a été décidé, en accord avec la Mairie, que le registre d'enquête soit clos par moi-même à l'issue du dernier jour de l'enquête.

- **Avis du commissaire : La clôture de l'enquête a bien eu lieu comme prévu dans l'arrêté le 5 décembre 2025 à 17h00.**

### 3. L'ANALYSE DU DOSSIER :

La composition du dossier d'enquête publique d'une modification de PLU est régie par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code d'urbanisme. Le dossier faisant l'objet de la présente modification du PLU se répartit de la manière suivante :

#### 3.1 La composition du dossier et sa conformité avec la législation

- 1- Note de présentation de la modification n°2 et n°3 du PLU.
- 2- Arrêté portant ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 et n°3 du PLU.
- 3- Arrêté de prescription de la modification N°2 (AR\_2025\_122) en date du 28 avril 2025.
- 4- Règlement écrit modification n°2 du PLU.
- 5- Plan graphique modification n°2 du PLU.
- 6- Rapport additif modification n°2 du PLU.
- 7- Arrêté de prescription de la modification N°3 (AR 21\_2025\_169) en date du 12 juin 2025.
- 8- Plan graphique modification n°3 du PLU.
- 9- Rapport additif modification n°3 du PLU.
- 10- Plan graphique avant modification n°2 et n°3 du PLU.
- 11- Avis MRAE modification n°2 et n°3 du PLU de 4 pages en date du 20 juin 2025.
- 12- Délibération du conseil municipal actant la décision de la MRAE.
- 13- Insertion journal « le messager édition du 09/10/2025.
- 14- Insertion journal « le Dauphiné Libéré édition du 14/10/2025.
- 15- Insertion journal « le Dauphiné Libéré édition du 04/11/2025.
- 16- Insertion journal « le messager édition du 06/11/2025.

#### ANNEXES

Décision rendue par le Tribunal Administratif en date du 14/09/2023.  
Décision rendue par la Cour Administrative d'Appel de Lyon le 10 juin 2025.

Avis des Partenaires Publics Associés (PPA) :  
CCI de la Haute-Savoie-modification n°2 du PLU.  
CCI de la Haute-Savoie-modification n°3 du PLU.  
Commune de Vougy.  
Chambre des Métiers et Artisanat.  
Département de la Haute-Savoie.  
DDT -service aménagement, risques- modification n°2 du PLU.  
DDT -service aménagement, risques- modification n°3 du PLU.  
Syndicat Mixte SCOT Coeur de Faucigny.  
Proxim'iti.  
Commune de St Jeoire en Faucigny.

- **Avis du commissaire : La composition de ce dossier de modification N°2 et N°3 du PLU de Marignier est considérée conforme à la législation en vigueur.**

## 3.2 La qualité du dossier soumis à enquête publique :

La mise en place dans le dossier, outre les éléments requis, un sommaire des pièces ainsi qu'une note de présentation (pièce N°1) d'une page avec les éléments graphiques explicatifs a permis une plus grande facilité de lecture et de compréhension pour le public.

➤ **Avis du commissaire :** Il est évident que son appropriation par le public ainsi que le travail du Commissaire en permanence a été grandement facilité par sa qualité !

## 3.3 L'information du public à travers les éléments constitutifs du dossier :

➤ **Avis du commissaire :** Le commissaire a bien noté que toutes les mesures légales de publicité de l'enquête publique avaient été respectées par l'autorité organisatrice.

Les différents documents ont bien été de nature à permettre une information du public la plus pertinente possible.

De plus, tout au long de l'enquête, la population a eu la possibilité de solliciter des explications du Commissaire-enquêteur, lors des permanences, ce qu'elle a pu faire sans difficulté.

## 4. ANALYSE DU CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION N°2 du PLU :

### 4.1 Le règlement écrit de la modification N°2 du PLU (pièce N°4) :

(Analyse de ses évolutions)

#### Structure du Zonage et Objectifs de Développement

Le PLU divise le territoire en quatre zones principales : Urbaine (U), À Urbaniser (AU), Agricole (A), et Naturelle et Forestière (N).

- **Zones U (Urbaines) et AU (À Urbaniser) :** Ces zones sont destinées à l'urbanisation, l'habitat, le commerce et les équipements. Les zones AU sont divisées en secteurs "ouverts" (1AU) nécessitant une opération d'ensemble pour l'urbanisation, et secteurs "fermés" (2AU) qui nécessitent une révision ultérieure du PLU pour être ouverts.
- **Mixité Sociale (Zone U et AU) :** Le PLU impose des obligations strictes de mixité sociale. Tout programme de logements créant entre 6 et 11 logements (ou 400 à 800 m<sup>2</sup> SDP d'habitat) doit comporter **au minimum 30 % de logements locatifs sociaux**. Au-delà de 11 logements (ou 800 m<sup>2</sup> SDP d'habitat), ce minimum passe à **35 % de logements locatifs sociaux**.

## Contraintes Environnementales et Gestion des Risques

La protection des milieux naturels et la gestion des risques sont des éléments fondamentaux du règlement, avec des interdictions strictes dans les zones sensibles.

- **Protection des Espaces Sensibles (L. 151-23 CU)** : Plusieurs secteurs identifiés pour leur valeur écologique (pelouses sèches, zones humides, **zones Natura 2000**, corridors écologiques) sont soumis à des interdictions. Au sein de ces périmètres, **toutes les constructions sont interdites**, y compris les constructions agricoles, afin de préserver les continuités et de ne pas entraver la circulation de la faune. Seuls sont autorisés les travaux et aménagements légers visant à la gestion, l'entretien ou la mise en valeur des milieux naturels.
- **Gestion des Eaux Pluviales et Imperméabilisation** : Toute nouvelle construction ou surface imperméable doit être équipée d'un dispositif d'évacuation assurant la **collecte, la rétention ou l'infiltration** des eaux pluviales.
  - Un dispositif de collecte (grille) est **obligatoire** au débouché de toute voie privée sur une voie publique si la pente d'accès est **supérieure à 5 %**.
  - La **Zone Uaa** (secteur sous contrainte de la nappe phréatique du Giffre) impose des conditions supplémentaires et très strictes : limitation de l'imperméabilisation, **infiltration maximale** des eaux pluviales, **volumes de rétention maximaux**, et **interdiction des rejets** en direction du Giffre.
- **Risques Naturels** : Les projets doivent se référer et se conformer aux Plans de Prévention des Risques Naturels et d'Inondation (PPRI de 2004 et PPRN de 1991) qui couvrent le territoire communal.

## Règles de Construction Spécifiques et Ajustements

Le règlement détaille les conditions d'implantation et d'aspect pour toutes les zones, avec des ajustements notables dans la Modification n°2 :

- **Hauteur Maximale des Annexes** : La hauteur maximale des annexes non accolées aux bâtiments principaux (usage de dépendances) est passée de 3,5 mètres à **3,60 mètres** dans les zones U, AU, et A. Cette nouvelle hauteur maximale est également autorisée pour les annexes implantées dans la bande de recul en Zone Ub.
- **Définition de la "Claire-voie"** : Une définition précise est donnée pour la « Claire-voie » (structure constituée de poteaux, lames ou barreaux espacés laissant passer la lumière). Ce terme est employé pour définir l'aspect des clôtures en Zone U et en Zone A.
- **Piscines et Affouillements** :
  - Les affouillements ou exhaussements du sol sont généralement limités à 1,5 mètre dans les zones Ua, Ub, Um, Ux, et AU. Les rampes d'accès aux parkings souterrains et les piscines (en zone Ua, Ub, Um, AU) sont des exceptions à cette limite de 1,5 mètre.
  - En **Zone Agricole (A)**, les affouillements pour la **construction d'une piscine** sont explicitement **autorisés**, tout comme la réalisation de l'installation

annexe de la piscine elle-même, sous conditions de surface totale maximale de 40 m<sup>2</sup> pour les annexes non habitables. En revanche, en Zone N, les piscines sont exclues des annexes autorisées, mais un article séparé autorise la **réalisation d'une piscine** liée à la construction principale si elle s'implante à moins de 10 mètres de celle-ci.

- **Espaces de Pleine Terre** : Un minimum d'espace vert de pleine terre est exigé pour les nouvelles opérations d'habitation individuelle (jusqu'à 2 logements) dans les zones Uaa, Ua et Ub, fixé à **50 % minimum** de la surface du terrain.

## 4.2 Le plan graphique de la modification N°2 du PLU (pièce N°5) :

Le **Règlement Graphique** (plan de zonage) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marignier, tel qu'annexé à la **Modification n°2** du PLU consiste en une cartographie des différentes zones ainsi que les lexiques et listes (y compris celle des Emplacements réservés) qui en permettent la lecture.

Il dresse l'inventaire complet de tous les types de zones et de toutes les contraintes juridiques, environnementales et d'aménagement qui figurent sur le plan de zonage du territoire communal.

### Analyse de ses évolutions :

Les modifications apportées au plan de zonage sont ciblées et répondent à des logiques distinctes de mise en conformité et de régularisation.

- **Secteur Giffre** : Plusieurs parcelles sont reclassées en **zone Ue**, zone spécifiquement dédiée à l'accueil d'équipements et de services publics. Cette évolution est justifiée par la nécessité de faire coïncider le zonage du PLU avec l'occupation existante de ces terrains, "compte tenu de leur occupation du sol existante".

- **Secteur les Rots** : Des parcelles sont reclassées en **zone A**, zone dédiée à la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Ce changement est une application directe et obligatoire du jugement rendu le 14 septembre 2023 par le Tribunal Administratif de Grenoble, qui avait annulé leur classement initial en zone constructible).

## 4.3 Le rapport additif de la modification N°2 du PLU (pièce N°6) :

Ce rapport est l'**Additif au Rapport de Présentation** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marignier, spécifiquement lié au **Projet de Modification n°2** du PLU.

Ce document a pour fonction de **compléter** le Rapport de présentation initial du PLU de Marignier, approuvé le 9 décembre 2019, et de présenter les **évolutions et les motifs des changements** apportés à l'occasion de cette modification n°2, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit du dossier préparé par le maître d'ouvrage (la Mairie de Marignier) pour la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) et pour le Dossier d'enquête publique.

Le rapport aborde plusieurs thématiques structurantes, couvrant le contexte, les changements réglementaires spécifiques et l'analyse environnementale du projet :

Le rapport précise également le cadre dans lequel s'inscrit la modification n°2, engagée par arrêté du Maire en date du 28 avril 2025.

Il précise également les objectifs de la Modification n°2 qui sont doubles : ajuster le règlement écrit et modifier le règlement graphique.

**En ce qui concerne le règlement Écrit (Articles 2, 4, 6, 7, 10, 11, 13) :** Ces modifications visent à clarifier et ajuster les règles techniques.

**En ce qui concerne le règlement Graphique :** Les modifications du règlement graphique (plan de zonage) portent sur le reclassement de parcelle, vis-à-vis :

- **de la conformité Judiciaire :** Reclassement de certaines parcelles en **Zone A** (agricole), afin de se conformer au jugement rendu le 14 septembre 2023 par le tribunal administratif de Grenoble.
- **Vis-a-vis de l'occupation Existante :** Reclassement de certaines parcelles en **Zone Ue** (équipement public) compte tenu de leur occupation du sol existante ou à venir.

Le rapport rappelle les quatre axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et il conclut que la présente modification **n'a pas d'impact** sur l'ensemble des quatre axes du PADD.

Concernant l'environnement, la commune estime que la procédure n'a **pas d'incidences notables** sur la majorité des thématiques (biodiversité, eau, déchets, climat-énergie, bruit, risques et paysage). Elle note même un **impact positif sur les sols et sous-sols** grâce au reclassement de parcelles en Zone A, ce qui permet de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation.

#### ➤ **Avis du commissaire sur la modification N°2:**

La Modification n°2 du PLU vise à encadrer strictement l'urbanisation future en s'appuyant sur des outils de planification détaillés. Les points les plus saillants sont l'**intégration poussée des contraintes environnementales** (Natura 2000, corridors écologiques, PPRI) avec des interdictions de construire dans ces secteurs, l'**exigence élevée en matière de mixité sociale**, et l'**adaptation des règles techniques** (hauteur des annexes, gestion des eaux pluviales complexes en zone Uaa). Le règlement crée toutefois une tension particulière en **autorisant les affouillements pour piscines en Zone Agricole (A)**, une zone normalement vouée à la protection du potentiel agronomique.

**Au final, la modification n°2 apparaît comme une procédure équilibrée, combinant des ajustements réglementaires pragmatiques et une mise en conformité juridique indispensable.**

## 5. ANALYSE DU CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION N°3 du PLU :

### 5.1 Le Plan graphique de la modification N°3 du PLU (pièce N°8) :

Le **Règlement Graphique** (plan de zonage) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marignier, tel qu'annexé à la **Modification n°3** du PLU consiste en une cartographie des différentes zones ainsi que les lexiques et listes (y compris celle des Emplacements réservés) qui en permettent la lecture.

Il dresse l'inventaire complet de tous les types de zones et de toutes les contraintes juridiques, environnementales et d'aménagement qui figurent sur le plan de zonage du territoire communal.

La Modification n°3 est un **acte de conformité judiciaire**. L'unique but de cette mise à jour du Règlement Graphique est d'intégrer le **reclassement de parcelles en Zone N (Naturelle)**, suite à un arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon du 10 juin 2025.

Une lecture attentive démontre que le territoire de Marignier est extrêmement complexe, étant soumis à un **enchevêtrement de contraintes environnementales et de risques** (Natura 2000, zones humides, captages d'eau, PPRN).

**Le reclassement en Zone N s'inscrit logiquement dans la priorité de préserver les sols sensibles.**

S'il devait y avoir un point discutable, ce serait le décalage entre l'action concrète et l'évaluation stratégique de la commune :

Le passage d'un zonage potentiellement constructible à une Zone N est une **mesure environnementale forte**, visant à la protection foncière et limitant l'artificialisation. Le rapport d'additif lui-même reconnaît un **impact positif sur les sols et sous-sols**.

Pour autant, la commune affirme que la Modification n°3 **n'a pas d'impact sur l'Axe n°3 du PADD** (Préservation des ressources).

La Modification n°3 est une mise à jour du plan de zonage qui consolide la **vocation naturelle et protégée** de certaines parcelles, renforçant la mosaïque complexe des contraintes de constructibilité déjà existantes (Natura 2000, PPRN). L'essentiel à retenir est que cet acte, bien que dicté par la justice, va dans le sens d'une **meilleure protection environnementale**, même si la commune minimise son impact stratégique sur le PADD.

### 5.2 Le Rapport additif de la modification N°3 du PLU (pièce N°9) :

Ce rapport est spécifiquement élaboré pour le **Projet de Modification n°3**.

Sa fonction principale est de **compléter** le rapport de présentation initial du PLU (approuvé en 2019 et modifié une première fois en 2024) et de **présenter les motifs et les évolutions** apportées par la modification n°3, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme. Ce document a servi de **Dossier de notification aux Personnes Publiques Associées (PPA)** et de **Dossier d'enquête publique**.

**Ce rapport aborde les thèmes suivants:**

## 1. Présentation Générale de l'Objet de la Procédure

- **Maître d'Ouvrage et Localisation** : Le maître d'ouvrage est la Mairie de Marignier. La commune est située dans la vallée de l'Arve, à la confluence de l'Arve et du Giffre, son territoire s'étendant sur 1 997 hectares. La population est stable, autour de 6 400 habitants.
- **Objectif Principal** : La procédure de modification n°3 est engagée par arrêté du Maire en date du 12 juin 2025. Son objectif est de **reclasser certaines parcelles en zone N (Naturelle)**, conformément à la décision rendue le **10 juin 2025 par la Cour administrative d'appel de Lyon**.
- **Cadre Juridique** : La procédure est régie par les articles L153-36, L153-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

## 2. Rappel des Objectifs du PADD

Le rapport rappelle les quatre axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2019:

- **Axe n°1** : Promouvoir un urbanisme permettant un développement équilibré et garantissant la qualité de vie de ses habitants. Cet axe inclut l'accompagnement de la croissance urbaine, le soutien à la production de logements de qualité et le renouvellement urbain.
- **Axe n°2** : Organiser le déplacement sur le territoire de Marignier.
- **Axe n°3** : Préserver les ressources et la diversité des paysages, valoriser l'environnement.
- **Axe n°4** : Favoriser une économie plurielle locale.

Il est précisé que la Modification n°3 **n'a pas d'impact** sur les quatre axes du PADD.

## 3. Contenu des Modifications Apportées au Règlement Graphique

Cette modification porte exclusivement sur le **Règlement Graphique**:

- Elle consiste à **Reclasser certaines parcelles en zone N** (Naturelle).
- La justification de ce changement est l'application de la **décision de la Cour administrative d'appel de Lyon du 10 juin 2025**.

## 4. Incidences Potentielles du Projet sur l'Environnement

Le rapport présente l'analyse de l'impact environnemental du projet:

- **Évaluation au Cas par Cas** : La commune comprend des sites **Natura 2000** sur son territoire. La procédure est soumise à une évaluation environnementale « au cas par cas » (Article R104-12).
- **Décision d'Exemption** : La commune a établi une auto-évaluation et a pris la décision de **ne pas soumettre cette procédure à évaluation environnementale** complète. Cette décision doit être **confirmée par l'autorité environnementale**.

- **Synthèse des Incidences Notables :**

- Le rapport conclut à l'**absence d'incidences notables** sur la biodiversité, l'eau, les déchets, le climat-énergie, le bruit, les risques pour l'homme et la santé, et le paysage.
- Il note un **impact positif** sur les **sols et sous-sols** car le reclassement en Zone N permet de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

## 5. Étapes de la Procédure

Le rapport rappelle les obligations légales qui encadrent cette modification, qui sont :

- La procédure est engagée par le Maire.
- Le projet doit être notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique.
- Le projet doit être soumis à une enquête publique.
- L'approbation finale interviendra par délibération du Conseil municipal.

➤ **Avis du commissaire sur la modification N°3:**

**Il est favorable, car cette modification concrétise une protection environnementale renforcée.**

**Cette modification, qui doit être vue comme l'exécution d'une "sentence" juridique, renforce les objectifs de gestion économe du foncier.**

**L'aspect le plus positif de cette modification est son caractère protecteur et sa conformité immédiate à la loi.**

**La Modification n°3 est donc bien une démarche nécessaire qui renforce la protection environnementale du territoire, notamment en limitant l'artificialisation.**

## 6. L'AVIS DE LA MRAE (pièce N°11):

### **Évaluation Environnementale et Avis de l'Autorité Compétente (MRAe)**

L'évaluation des incidences environnementales est une étape stratégique de toute procédure d'évolution d'un document d'urbanisme. Cette section examine la démarche "au cas par cas" suivie par la commune pour les deux projets de modification, puis analyse en détail l'avis rendu par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), qui fait foi en la matière.

#### **6.1. Auto-évaluation de la Commune**

Dans ses rapports de présentation additifs, la commune a procédé à une auto-évaluation des incidences potentielles des modifications n°2 et n°3. Elle conclut que ces projets ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Cette conclusion repose sur l'analyse thématique suivante :

- **Biodiversité et dynamique écologique** : Pas d'impact notable.
- **Eau** : Pas d'impact notable.
- **Sols et sous-sols** : La commune identifie un **impact positif**, arguant que le reclassement de parcelles en zone agricole (A) et naturelle (N) permet de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.
- **Climat-Énergie** : Pas d'impact notable.
- **Risques pour l'homme et la santé** : Pas d'impact notable.
- **Paysage** : Pas d'impact notable.

Sur la base de cette analyse, la collectivité a estimé que la réalisation d'une évaluation environnementale complète n'était pas nécessaire et a saisi la MRAe pour obtenir un avis conforme sur cette décision.

## 6.2. Analyse de l'Avis de la MRAe

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Auvergne-Rhône-Alpes, en tant qu'autorité environnementale compétente, a examiné les deux projets de modification.

Dans son **avis conforme délibéré le 20 juin 2025**, la MRAe confirme l'analyse de la commune. Elle conclut que les modifications n°2 et n°3 "**ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement**" et, par conséquent, ne requièrent pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Toutefois, l'avis de la MRAe soulève un point de vigilance spécifique concernant les **enjeux sanitaires** liés à la "palette végétale" annexée au règlement du PLU.

**La convergence entre l'auto-évaluation de la commune et l'avis de l'autorité environnementale atteste de la faible incidence écologique des projets.**

### ➤ **Avis du Commissaire :**

**L'avis de la MRAe, une fois de plus dûment étayé, a permis à la collectivité de se poser les bonnes questions sur l'impact de son projet sur le plan environnemental et sur les mesures à prendre afin de le limiter.**

**Dans le cadre de celle-ci, la MRAe soulève un point de vigilance spécifique concernant les enjeux sanitaires liés à la "palette végétale" annexée au règlement du PLU (article 13 de chaque zone).**

**Cette palette mentionne plusieurs essences végétales (Aulnes, Charme, Noisetier et Frêne.**

**À ce titre, la MRAe formule la recommandation suivante :**

*"il appartient à la personne publique responsable du PLU de veiller à ce que la plantation de végétaux ne corresponde pas à ceux identifiés comme émetteurs de pollens allergisants dont il convient de ne pas recommander la plantation dans les zones urbaines, notamment à proximité des établissements sensibles (école, etc.)"*

**Cette recommandation, qui s'appuie sur le Plan National Santé Environnement n°4 (PNSE) et le Guide Végétal en ville, constitue un point d'attention important pour la commune dans la mise en œuvre de ses politiques d'aménagement et de gestion des espaces verts.**

**Le commissaire estime qu'elle doit être appliquée dans le cadre du respect sanitaire de la population.**

## 7. LES AVIS DES PPA, PPC ET DES COMMUNES (en annexe):

Les dossiers de modification N°2 et N°3 ont été envoyés le 16 juillet 2025

### Liste des PPA consultées

#### Envoi aux communes limitrophes :

Vougy : avis émis le 31 juillet 2025 : **aucune objection.**

Thyez : **pas d'avis rendu.**

Ayze : **pas d'avis rendu.**

St Jeoire : **avis favorable** en date du 25 septembre 2025.

Mieussy : **pas d'avis rendu.**

#### Envoi aux organismes publics :

Préfecture de Haute-Savoie : **pas d'avis rendu.**

Conseil Régional : **pas d'avis rendu.**

Conseil Départemental : **pas de remarque** à la date du XX/XX/2025

SCOT Cœur de Faucigny : **avis favorable** émis le 9 septembre 2025

Chambre de Commerce et de l'Industrie : **pas de remarque** en date du 24 juillet 2025, sur les modifications N°2 et N°3

Chambre des Métiers et de l'Artisanat AURA : **avis favorable** émis le 28 juillet 2025

Chambre Interdépartementale d'Agriculture Savoie Mt Blanc : **pas d'avis rendu.**

CCFG : **pas d'avis rendu.**

SM4CC (Transports Proxim ITI) : **pas de remarque** en date du 12 septembre 2025

DDT-Service Aménagement, risques : **avis favorable** sur la modification N°2 et **avis favorable** sur la modification N°3

#### ➤ **Avis du Commissaire :**

**Les communes et les différents organismes publics dûment questionnés le 16 juillet 2025 ont tous émis soit des avis favorables soit aucune remarque.**

**Ceux qui n'ont pas répondu, compte-tenu du délai réglementaire, sont également réputés favorables.**

## **8. LES QUESTIONS POSÉES DANS LE CADRE DU PV DE SYNTHÈSE, LES RÉPONSES DE LA MAIRIE DE MARIGNIER AU TRAVERS DE SON MÉMOIRE EN RÉPONSE ET L'AVIS IN-FINE DU COMMISSAIRE SUR :**

*Avertissement : Les questionnements et sensibilisations ci-dessous ne sont pas hiérarchisés en termes d'enjeux, ni d'importance.*

*Le Commissaire a sollicité l'Autorité organisatrice afin de connaître la suite qu'elle entend donner à l'ensemble des points repris du PV de synthèse :*

### **Les Contributions (orales, écrites et numériques) :**

**Devant le peu de contributions attendues, l'autorité organisatrice de l'enquête n'a pas jugé utile de s'adjoindre un registre numérique.**

**Les courriers, les mails et les contributions reçues en permanence ont donc fait l'objet d'un recollement réalisé par le commissaire enquêteur.**

**Le récapitulatif est le suivant:**

Une confirmation de dépôt de courrier sur le registre « papier »,

Une sur l'adresse mail dédiée (modif2et3-plu-marignier@marignier.fr),

Une par courrier à l'attention du Maire avec mention dans le registre « papier ».

Quatre lors des 3 permanences (une reprise de mail et 3 demandes de renseignements).

Ce qui porte le total à 5 contributions distinctes

**Concernant les permanences, qui se sont toutes tenues en Mairie de Marignier, j'ai établi ci-après, une synthèse pour chacune d'entre elles :**

**Permanence N°1 : Le mercredi 5 novembre de 14h00 à 17h00 :**

Néant

**Permanence N°2 : Le samedi 15 novembre de 9h00 à 12h00 :**

Deux personnes pour une demande de renseignements sur le zonage (hameau du Chatelard)

**Permanence N°3 : Le vendredi 5 décembre de 14h00 à 17h00 :**

Quatre personnes pour :

Une demande de retour à la constructibilité (déjà demandée par mail) et 2 demandes de renseignements.

# Questionnements du commissaire à la Mairie de Marignier relatifs :

## • Aux avis des PPA et des Communes limitrophes :

---

➤ **LE COMMISSAIRE :** Les avis recueillis, soit 8 sur les 15 sollicités sont favorables ou n'appellent pas de remarque.

**Les 7 autres n'ayant pas apporté de réponse sont ainsi réputés favorables.**

### **Réponse de la commune :**

La commune prend acte que huit avis ont été reçus parmi les quinze sollicités et qu'ils sont tous favorables ou sans observation particulière. Les sept autres avis étant réputés favorables, aucun enjeu d'incompatibilité ou d'incidence intercommunale n'est identifié. La commune considère que ces retours confirment la conformité générale des deux modifications avec les documents de planification applicables et ne nécessitent aucun traitement supplémentaire.

## • A l'avis de MRAe :

---

L'avis conforme, relatif aux deux modifications proposées du PLU, de la MRAe est sans ambiguïté, je cite : « *La MRAe considère que ni la modification n°2 ni la modification n°3 du PLU de Marignier ne sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive européenne 2001/42/CE. Par conséquent, la réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas requise pour ces deux procédures de modification.* ».

Seule la préconisation de la MRAe, dans son avis conforme en pages 3 et 4, mérite de la part de la commune de Marignier une prise en compte.

Je cite : « Considérant que, s'agissant des enjeux sanitaires :

- le règlement écrit dispose que, pour les essences végétales, chaque pétitionnaire doit se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit de la modification N°2 (pièce N°4) dans les articles 13 de chaque zone, laquelle mentionne notamment les espèces d'Aulnes, Charme Noisetier et Frêne ;
- Il appartient à la personne publique responsable du PLU de veiller à ce que la plantation de végétaux ne corresponde pas à ceux qui sont identifiés comme émetteurs de pollens allergisants dont il convient de ne pas recommander la plantation dans les zones urbaines, notamment à proximité des établissements sensibles (écoles, etc) ... »

➤ **LE COMMISSAIRE :**

**Quelle réponse la commune de Marignier entend-elle apporter à cette préconisation de la MRAe qui me semble fort judicieuse ?**

### **Réponse de la commune :**

La commune prend acte de cette recommandation et la juge pertinente. Les plantations devront éviter les essences identifiées comme allergisantes, notamment les aulnes, frênes, noisetiers et charmes. Les plantations à proximité d'établissements sensibles, tels que les écoles et crèches, devront respecter cette orientation. Le service urbanisme veillera à ce que ces prescriptions soient appliquées, et le service instructeur assurera le suivi lors de l'instruction des dossiers pour garantir une mise en œuvre cohérente par les pétitionnaires. Cette mesure concilie santé publique, qualité de vie et respect des objectifs du PLU.

## **• A la modification N°2 :**

---

### **Cohérence Stratégique et Conformité Environnementale**

➤ **LE COMMISSAIRE : Cohérence avec le PADD (Axe 1) : Comment la commune justifie-t-elle que les ajustements spécifiques du règlement (concernant les clôtures, les annexes, ou les espaces verts) contribuent activement à atteindre les objectifs du PADD, notamment l'Axe n°1 sur l'urbanisme équilibré et la qualité de vie des habitants. Cette question est d'autant plus importante que la commune indique que cette modification n'a pas d'impact sur cet axe.**

### **Réponse de la commune :**

Les ajustements apportés par la modification n°2 visent à améliorer la lisibilité du règlement, l'intégration architecturale et paysagère des constructions ainsi que la qualité des aménagements privés. Ils renforcent indirectement l'Axe 1 du PADD en contribuant à la qualité de vie et à l'équilibre urbain, même si ces mesures ne modifient pas les objectifs quantitatifs de construction ou la densité. Parmi les principales modifications, le pourcentage d'espace vert exigé pour toute nouvelle construction individuelle jusqu'à deux logements est augmenté afin de mieux préserver les surfaces perméables et le cadre paysager. Par ailleurs, le règlement précise le terme « claire-voie » pour les clôtures afin d'éviter que l'écart entre les lames ne soit trop faible et ne compromette la transparence visuelle souhaitée. Ces mesures concrètes contribuent à une meilleure qualité de vie et à un urbanisme équilibré, conformément aux objectifs de l'Axe 1 du PADD.

➤ **LE COMMISSAIRE : Impact Natura 2000 : Comment la commune justifie-t-elle spécifiquement que les modifications du règlement écrit ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 sur le territoire de Marignier, conformément à l'article R104-12 du Code de l'urbanisme?**

### **Réponse de la commune :**

Les modifications proposées sont exclusivement rédactionnelles et réglementaires et ne modifient pas la constructibilité ni l'usage des sols. Aucune intervention physique susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000 n'est prévue. La conclusion de la MRAe, confirmant l'absence d'incidences notables, valide cette analyse.

## Gestion des Eaux, des Risques et des Ressources

➤ **LE COMMISSAIRE (Eaux Pluviales et Risque d'Inondation) :** Il est essentiel de déterminer si la nouvelle obligation d'installer une grille de collecte des eaux pluviales (pour les accès en pente supérieure à 5 %) est suffisante pour faire face aux risques d'inondation (rappelés par le PPRNP pour l'Arve et le Giffre) .

➤ **LE COMMISSAIRE (Compatibilité des Affouillements en Zone Agricole (A)) :** L'autorisation des affouillements pour la construction d'une piscine en Zone A (agricole) est-elle compatible avec le caractère de la zone A, qui doit être protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique. De plus, cette disposition risque de contredire les objectifs d'urbanisme visant à préserver les ressources et l'environnement (Axe n°3 du PADD).

➤ **LE COMMISSAIRE (Garantie d'Application en Zone Uaa (Nappe Phréatique)) :** Comment sera-t-il garanti que l'ensemble des mesures spécifiques (rétention et infiltration maximale des eaux pluviales) seront effectivement mises en œuvre par les pétitionnaires ?

➤ **Réponse de la commune :**

La gestion des eaux pluviales relève de la compétence communale et est assurée par le Directeur des Services Techniques. Chaque dossier d'urbanisme déposé est contrôlé afin de vérifier la conformité au volet eaux pluviales du PLU, en cohérence avec le PPRNP de l'Arve et du Giffre et les prescriptions légales en matière de prévention des risques. La grille de collecte des eaux pluviales pour les accès en pente supérieure à cinq pour cent est un dispositif complémentaire destiné à limiter le ruissellement ponctuel sur les accès privés et ne se substitue pas aux autres obligations légales. La conformité des dispositifs de rétention et d'infiltration est vérifiée à l'instruction et fait l'objet de contrôles sur le terrain pendant les travaux, à tranchée ouverte. L'ensemble des prescriptions relatives à la zone Uaa est également contrôlé afin de garantir que les mesures de rétention et d'infiltration maximales prévues par le règlement sont correctement appliquées.

Concernant les affouillements en zone agricole pour la construction d'une piscine, ceux-ci sont strictement limités au volume nécessaire et ne portent pas atteinte à la vocation agricole des terrains. En effet, en zone agricole, tout affouillement ou exhaussement non lié à une activité agricole ou à un ouvrage d'intérêt collectif est interdit afin de préserver le potentiel agronomique, biologique et économique des parcelles. Cependant, les piscines liées à une habitation principale sont explicitement autorisées par le règlement, car elles constituent un équipement résidentiel accessoire sans impact sur l'activité agricole. Le règlement de la zone a donc été conçu pour rester cohérent avec ces dispositions, permettant la construction de piscines dans le respect des contraintes de la zone tout en protégeant sa vocation agricole.

## Justifications Techniques et Application des Nouvelles Règles

➤ **LE COMMISSAIRE (Justification de la Hauteur des Annexes) : Quelles sont les spécifications techniques exactes qui ont rendu nécessaire, dans le règlement écrit, une augmentation de 10 cm (portée de 3,50 m à 3,60 m) pour la hauteur maximale des annexes. Comment l'intégration paysagère et architecturale des annexes sera-t-elle assurée avec cette nouvelle hauteur, en lien avec les exigences de l'Article 11 (Aspect extérieur) ?**

### Réponse de la commune :

L'augmentation de 10 cm, portant la hauteur maximale des annexes de 3,50 m à 3,60 m, répond à des contraintes techniques liées aux abris préfabriqués, notamment les modèles achetés en kit, dont la hauteur minimale nécessaire pour accueillir un camping-car impose cette dimension. Cette rehausse permet d'assurer la fonctionnalité des constructions tout en respectant les normes constructives et les pentes de toiture. L'impact sur l'intégration paysagère reste marginal et sera vérifié à chaque instruction de dossier afin de garantir la conformité aux prescriptions de l'article 11 du règlement.

➤ **LE COMMISSAIRE : Comment la commune assurera-t-elle que le nouveau terme « Claire-voie » sera interprété et appliqué de manière uniforme par les services instructeurs (afin de garantir l'esthétisme visuel et éviter les linéaires fermés) ?**

### Réponse de la commune :

Le terme « claire-voie » sera défini de manière précise dans le glossaire du PLU afin de ne plus laisser place à l'interprétation. Cette définition, combinée aux outils internes des services instructeurs, garantira une application homogène et le respect des objectifs paysagers lors de l'instruction de chaque dossier.

➤ **LE COMMISSAIRE : La nouvelle exigence d'un minimum de 50 % d'espace vert de pleine terre pour toute nouvelle opération d'habitation individuelle n'entre-t-elle pas en conflit avec la volonté de renouvellement urbain et de densification raisonnée ?**

### Réponse de la commune :

Cette exigence s'applique uniquement aux constructions individuelles et vise à limiter l'imperméabilisation des sols tout en préservant la qualité du cadre de vie. Elle permet de garantir que chaque parcelle conserve des espaces verts suffisants pour les plantations et l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle n'entrave pas la densification dans les secteurs adaptés, où des projets collectifs ou des parcelles plus vastes permettent de répondre aux objectifs de production de logements. Elle constitue un équilibre entre la protection de l'environnement et le développement urbain, assurant une urbanisation harmonieuse et durable sur l'ensemble du territoire.

## Implications des Changements de Zonage

- **LE COMMISSAIRE : Le reclassement de parcelles en Zone Ue (équipement public) étant projeté, peut-on connaître quels sont les projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif prévus sur ces parcelles et quel en est le calendrier de réalisation.**

### Réponse de la commune :

Non, ce reclassement ne correspond pas à la création de nouveaux équipements publics. Il s'agit principalement d'une régularisation de l'existant afin d'assurer la cohérence du PLU avec la situation réelle. La zone concernée accueille déjà un équipement public, à savoir le boulodrome, et le reclassement vise à aligner la qualification des parcelles sur leur usage effectif.

## A la modification N°3 :

---

### Conformité Juridique et Procédurale

- **LE COMMISSAIRE : La commune peut-elle confirmer que la procédure de la Modification n°3 est entièrement distincte** et ne couvre que le périmètre défini par l'arrêt du 10 juin 2025 ? Cette vérification est capitale, surtout en raison de la mention d'une Modification n°2 visant également un reclassement suite à un jugement antérieur.

### Réponse de la commune :

La modification n°3 est indépendante et ne concerne que le périmètre identifié par l'arrêt du 10 juin 2025. Elle est distincte de la modification n°2 qui répond à une décision judiciaire précédente.

### Cohérence Stratégique (Impact sur le PADD)

- **LE COMMISSAIRE : La commune a-t-elle mesuré si le reclassement en Zone N compromet ou nécessite l'ajustement des objectifs quantitatifs définis dans le PADD, notamment l'Axe n°1 concernant la croissance urbaine et la production de logements de qualité ? Il s'agit de s'assurer que la perte de foncier constructible n'invalide pas les projections.**

### Réponse de la commune :

Le reclassement concerne un périmètre limité et n'affecte pas les capacités globales de production de logements. L'impact sur l'Axe 1 du PADD est marginal et ne remet pas en cause la stratégie de croissance urbaine.

➤ **LE COMMISSAIRE :** Pourquoi la commune maintient-elle que cette modification n'a "pas d'impact" sur l'Axe n°3 du PADD ("Préserver les ressources et la diversité des paysages") alors que le reclassement en Zone N (naturelle) est une mesure forte de préservation foncière et contribue directement à cet objectif ? La commune ne sous-estime-t-elle pas l'impact positif de cette mesure ?

**Réponse de la commune :**

La mesure contribue effectivement à la préservation des paysages, des ressources et des milieux naturels. Son impact sur l'Axe 3 est positif mais ponctuel et ne nécessite pas d'adaptation de la stratégie globale.

### **Évaluation Environnementale et Justification**

➤ **LE COMMISSAIRE :** Comment la collectivité garantit-elle que le reclassement des parcelles en Zone N (naturelle) n'affecterait pas la dynamique écologique et la biodiversité du territoire avoisinant les sites Natura 2000, étant donné leur présence sur le territoire de Marignier ? Cette garantie est nécessaire pour les zones à forte sensibilité environnementale.

**Réponse de la commune :**

La modification n'entraîne aucune pression sur les sites Natura 2000 et ne perturbe pas les continuités écologiques existantes. Elle renforce au contraire la protection des sols et limite l'artificialisation. La conclusion de la MRAe confirme l'absence d'incidences notables.

### **Aux contributions du public :**

---

• **Lors de la première permanence du 5 novembre :**

Aucune personne.

• **Lors de la permanence du 15 novembre :**

Deux personnes (M. et Mme MEYNET) se sont présentées pour me demander des renseignements sur la faisabilité d'un éventuel reclassement de leurs parcelles situées dans le hameau du Chatelard.

➤ **LE COMMISSAIRE :**

**Bien que pour une des deux parcelles la notion de continuité au sein de l'enveloppe urbaine puisse être invoquée, je leur ai conseillé d'attendre une révisions générale ou une nouvelle élaboration du PLU pour argumenter leur demande de retour à la constructibilité.**

- **Par mail en date du 20 novembre sur la boîte dédiée :**

Un mail de M. Boris NICOLET, (Cf annexe 1) demandant :

« En effet, nous avons déposés en juillet 2017 au nom de Madame CECCHI Corinne, deux permis de construire sur les parcelles 315 et 80 au lieu-dit "Les Rots" (anciennement 80 et 81 sous POS). Notre demande n'avait pu aboutir car un avis défavorable avait été émit de la part de la préfecture d'Annecy jugeant le projet en dehors des parties urbanisées de la commune. De ce fait, nos terrains ont été déclassés en terres agricoles lors de l'approbation du PLU en décembre 2019. Néanmoins, notre projet est toujours d'actualité et nous souhaiterions vous en faire part afin que la nature de nos terrains puisse être réexaminé, ceci dans le but de déposer à nouveau ces permis de construire.

À toutes fins utiles, je vous joins la présentation de notre projet établit pour se défendre devant la cour administrative d'appel de Lyon ainsi qu'un plan de masse de notre projet.

De plus, l'emplacement de notre projet se situe à moins de 800 mètres du centre-ville de Marignier (cf. situation géographique ci-jointe). Vous pourrez également constater que notre projet ne se situe pas en dehors des parties urbanisées de la commune mais bien à proximité immédiate de constructions individuelles existantes avec un accès direct à la route de l'Eponnet.

Compte tenu de ce qui précède, je vous demanderai de bien vouloir prendre en compte notre demande et de relayer / étudier sa faisabilité avec les modifications en cours. »

- **LE COMMISSAIRE :**

**Par l'intermédiaire de la Mairie, j'ai proposé à cette personne de venir me rencontrer à la 3ème permanence du 5 décembre 2025, afin de lui apporter les éléments de réponse attendus.**

**J'ai pu recevoir cette personne lors de la dernière permanence et lui apporter les renseignements nécessaires de vive-voix.**

- **Par courrier adressé au Maire et déposé avec mention dans le registre « papier » en date du 25 novembre :**

Un courrier de M. Jean-Jacques ROSSI, (Cf annexe 2):

- **LE COMMISSAIRE :**

**A ce stade, ce courrier , qui vise à demander le classement d'une parcelle en constructible, étant adressé à Monsieur le Maire, je ne me vois pas la possibilité d'y répondre, si ce n'est qu'une telle demande ne peut être satisfaite dans le cadre d'une modification.**

**Néanmoins si Monsieur le Maire souhaite apporter une réponse dans le cadre de cette enquête, je porterai cette réponse dans mon rapport.**

- **Lors de la 3ème et dernière permanence du 5 décembre :**

Quatre personnes sont venues obtenir des renseignements sur le motif de cette enquête, ainsi que sur les différents zonages actuels du PLU.

➤ **LE COMMISSAIRE :**

Pour chacune de ces trois demandes, j'ai pu apporter les renseignements souhaités. En dehors de la demande de retour à la constructibilité (qui est hors-champ d'un projet de modification) demandée par mail de Monsieur CECCHI, les autres personnes sont venues demander des renseignements.

## **Au dossier lui-même dans son ensemble :**

---

Si le dossier témoigne d'un travail consciencieux, les reproches qui pourraient être formulés porteraient sur :

- Une portée très limitée de ces modifications, principalement en réaction à des décisions de justice, qui ne traduisent pas, à ce stade, une vision stratégique et anticipatrice, face à des enjeux plus vastes, qui attendent la commune.
- Une approche environnementale qui reste "au cas par cas" et qui ne traduit pas une étude globale.

➤ **LE COMMISSAIRE :**

**Sous réserve que ces questions ne fassent pas l'objet d'un traitement à court terme dans une révision de son PLU, quelles réponses la commune apporterait-elle à ces questions d'ordre général ?**

**Réponse de la commune :**

La commune reconnaît que ces modifications répondent à des obligations juridiques et à des ajustements techniques ponctuels. Elles ne constituent pas une stratégie globale mais préservent la sécurité juridique du PLU. Une révision générale du PLU est prévue à moyen-long terme afin d'aborder les enjeux stratégiques, environnementaux et prospectifs du territoire de manière cohérente et intégrée.

**Rédigé à la Motte Servolex, le 13 décembre 2025 et remis en Mairie de Marignier, le 15 décembre 2025**

**Le Commissaire enquêteur :**

A handwritten signature in black ink on a light blue background. The signature consists of a large, stylized loop on the left, followed by a vertical line, and another large loop on the right. Below these elements are several horizontal strokes.

*POUR RAPPEL : Le présent rapport ainsi que les conclusions motivées du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie de Marignier et sur son site internet pendant un an à l'issue de l'enquête.*