



COMMUNE DE PEILLONNEX
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL

Le lundi 22 juillet 2019, le Conseil Municipal, dûment convoqué le 17 juillet 2019, s'est réuni en session ordinaire en Mairie, sous la présidence de Monsieur Daniel TOLETTI, Maire

Présents : Daniel TOLETTI, Daniel VUAGNOUX, Christian RAIMBAULT, Catherine BOSC, Agnès GRIVAZ, Michel BERTHET, René CARME, Annie MOREAU, Patrick REY

Absents : Josiane COUDURIER-BŒUF (pouvoir à Catherine BOSC), Sylvaine BOIG, Denis QUIVET, Hervé BEL, Nathalie RUFFIN, Céline GROS

Secrétaire de séance : Daniel VUAGNOUX

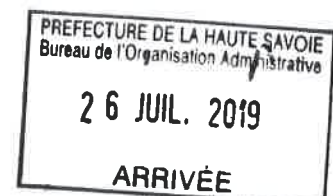
Monsieur le Maire constate que le quorum est atteint.

Conseillers présents : 9

Conseillers absents : 6

Votants : 10

La séance débute à 20h05



OBJET : DELIBERATION N° D0025-2019 : URBANISME – APPROBATION DE LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-11 à L.153-22 et R.153-2 à R. 153-10,

VU la délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2015 prescrivant la révision du POS valant élaboration du PLU sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, et définissant les modalités de la concertation,

VU le procès-verbal du conseil municipal en date du 13 mars 2017 relatif aux orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) mentionné à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme,

VU le bilan de cette concertation présentée par le maire, conformément à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme,

VU la délibération du conseil municipal en date du 17 juillet 2018 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation,

VU l'arrêté municipal n° 2018-051 en date du 26 novembre 2018 mettant à l'enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal,

VU les avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que la CDPENAF suite à l'arrêt du projet de PLU au titre des articles L 153-16 et L 153-17 du Code de l'urbanisme,

Entendu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que les avis émis par les Personnes Publiques Associées et les résultats de ladite enquête publique nécessitent quelques modifications mineures du projet de PLU, exposées par M. le Maire dans la présente délibération,

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme,

M. le Maire rappelle que le conseil municipal de Peillonex a délibéré le 15 décembre 2015 pour engager une procédure de révision du POS valant élaboration du PLU, cela afin de doter la commune de Peillonex d'un document d'urbanisme adapté au contexte règlementaire, territorial, ainsi qu'aux exigences actuelles de la commune dans toutes ses composantes, notamment spatiale, économique et sociale.

Afin de respecter les différentes contraintes et les différents enjeux, il convient de rappeler que la commune de Peillonex fait partie intégrante de la CC4R, que par conséquent, elle constitue un échelon permettant d'œuvrer et de répondre aux enjeux déterminés tant par les nouvelles lois entrées en vigueur que par l'évolution du bassin de vie de la communauté de communes. A ce titre, elle œuvre à la structuration dans les dix années à venir (durée de vie du PLU) de ce bassin de vie. On peut noter en guise d'exemple le prolongement sur 3 communes de la zone d'activités économiques « des Tattes », ayant une vocation intercommunale et qui voit notamment s'inscrire dans le projet de PLU de Peillonex le projet de déchetterie au lieu-dit « CRETE » en continuité directe des bâtiments et activités existants de cette ZAE situés sur la commune de Viuz-en-Sallaz.

Le rôle de la commune de Peillonex a été formalisé dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des 3 vallées approuvé en juillet 2017, qui classe la commune comme « bourg » au titre de l'armature territoriale.

Par conséquent, les orientations du SCOT, inscrites dans le rapport de présentation et le PADD, ainsi que les différentes lois successives ont encadré et guidé les réflexions afin d'assurer la bonne prise en compte dans l'élaboration du PLU des enjeux et contraintes fixés dans un contexte plus large que celui des limites communales.

Tout d'abord, à cet effet, en identifiant 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), toutes au sein de l'enveloppe urbaine du centre-bourg de la commune, le projet de PLU, en limitant l'extension et l'étalement urbain, est un projet garantissant la structuration de « bourg », qui permet de maîtriser l'urbanisation et d'assurer la préservation des espaces agricoles et naturels.

Par ailleurs, le projet de PLU qui vise à une protection des milieux naturels et des paysages, souhaite également garantir une dynamique de territoire fondée sur :

- Une gestion des espaces urbanisés qui ne soit pas en rupture avec leurs caractéristiques, tant en termes de densité, de forme urbaine que d'espace végétalisé ;
- Une identification dans les règlements écrit et graphique des bâtiments dits « remarquables » pour leur valeur patrimoniale, des haies « remarquables » et des jardins urbains pour leur valeur paysagère, à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que des corridors écologiques, permettant de valoriser le cadre de vie ;
- Une identification de deux secteurs UX (secteur à vocation économique) permettant de garantir l'implantation existante d'entreprises porteuses d'emplois pour la commune au lieu-dit « chez Biolluz » d'une part, et d'autre part, de contribuer au développement

économique et aux besoins intercommunaux en garantissant un zonage UX pour l'implantation de la déchetterie.

- La mise en œuvre d'un accueil d'une structure sociale et générationnelle plus équilibré en permettant une offre en logements diversifiées, d'un point de vue de la forme (collectif, intermédiaire, individuel), comme d'un point de vue de la typologie (privé, socialement aidé).

Pour conclure, M. le Maire rappelle que c'est par un travail de collaboration aboutit tant au niveau du conseil municipal qu'avec les personnes publiques associées, que nous arrivons aujourd'hui à l'étape finale d'approbation du projet de PLU. C'est un projet résultat d'un travail qui est porteur d'une ambition pour un développement cohérent, raisonnable, équilibré et durable du bassin de vie, et ce sans oublier le contexte difficile du marché immobilier de plus en plus « tendu » sur tout le territoire du département de la Haute-Savoie.

I. Précision apportées suite aux avis des PPA et de la CDPENAF :

- La CDPENAF demande que soit revu la possibilité d'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques dans les secteurs sensibles (Ap, A-zh, N-zh) :

Cette observation a été prise en compte et il a été décidé de faire les corrections nécessaires dans le règlement écrit.

- La chambre d'agriculture ainsi que les services de l'Etat souhaitent une justification plus approfondie du développement de la zone d'activité économique des Tattes :

Le conseil municipal explique qu'une réponse a été apportée dans le cadre de l'avis émis par la communauté de communes des quatre rivières (CC4R) sur le projet de PLU arrêté.

Il est également à rappeler que pour cette zone il a été délivré 3 autorisations d'urbanisme :

- Un Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUb) accordé le 25 mars 2017 ayant pour projet un permis d'aménager pour la création d'un lotissement à usage d'activités et d'équipements d'intérêt collectif.
- Un Permis d'Aménager (PA) accordé le 06 mars 2018 reprenant le projet souhaité dans le CU précédent.
- Un Permis de Construire (PC) accordé le 19 septembre 2018 pour la construction d'une déchetterie ayant une vocation intercommunale, tout d'abord par son positionnement central au sein de la communauté de communes, par son accès pour les usagers des 11 communes membres (18 929 habitants) de la CC4R ensuite, et enfin pour répondre à la fermeture de deux installations désuètes (l'une à Fillinges, l'autre à Saint-Jeoire) ne répondant plus aux normes de sécurité.

Ainsi ces différentes autorisations successives apportent de manière concrète des réponses aux interrogations posées tant sur les justifications de l'extension que des modalités de mise en œuvre via le permis d'aménager accordé tel que rappelé lors de la réunion PPA faisant suite à l'enquête publique et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

- Les services de l'Etat demande à revoir le classement au plus près du bâti au secteur des contaminés – Ils demandent d'autre part à ce que soit revu les modalités de mise en œuvre des quotas de logements sociaux :

Le conseil municipal explique qu'il s'agit d'une part d'une parcelle qui se situe au bout d'un tènement accessible par une voie privée relevant d'une servitude de passage et donc contraire à un accès agricole favorable, ensuite que cette parcelle relève d'une division et qu'elle bénéficie de l'ensemble des réseaux de viabilité en continuité des maisons existantes, et qu'enfin elle est bordée à l'est par un ruisseau et à sa limite sud par une haie, ce qui constitue une délimitation et une barrière naturelle. A l'image de l'avis du commissaire enquêteur il s'agit ici de refermer le secteur constructible.

Sur le second point, le conseil municipal explique qu'il a été décidé (ainsi que sur recommandation du commissaire enquêteur) de regrouper, sur les deux OAP les plus importantes, les 8 logements sociaux à réaliser soit 4 chacune, afin de rester tout de même à minima dans l'esprit de mixité sociale recherché initialement, et par ailleurs sans exprimer ce nombre via un pourcentage pour garder une clarté sur ce point.

• La chambre des métiers et de l'artisanat souhaite que soit limité au secteur Ua, (centre-village), l'autorisation d'activités commerciales et artisanales (compatibles avec l'habitat) :

Cette demande a été prise en compte et le règlement a été modifié en ce sens afin de renforcer le rôle du centre-village.

II. Précisions apportées suite aux requêtes formulées durant l'enquête publique et suite au rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

Tout d'abord, le conseil municipal suite au rapport et aux conclusions du commissaire enquêteur et suite à l'étude de chacune des demandes :

• se prononce défavorablement à certaines des demandes de classement en zone constructible au regard d'un ou plusieurs motifs suivants :

- _ insuffisance de la desserte des réseaux pour assurer la viabilité du terrain ;
- _ parcelle(s) localisée(s) en dehors de l'enveloppe urbaine, parfois en discontinuité et parfois nécessitant la mise en place d'une OAP ce qui n'est plus envisageable après l'arrêt du PLU ;
- _ parcelle(s) comprenant des éléments paysagers à conserver (boisements ; parcelle(s) cultivée(s) par l'agriculture située(s) au milieu d'unité agricole) ;
- _ parcelle(s) situé(es) localisée(s) au milieu d'un corridor écologique, espace de préservation et de déplacement de la faune et de la flore ;
- _ proximité avec une installation agricole classée ICPE nécessitant 100m de recul ;
- _ parcelle localisée dans un secteur de crue torrentielle aléa moyen et fort.

• se prononce favorablement à 4 demandes de classement en zone constructible (dont une déjà satisfaite par le projet de PLU arrêté) au(x) motif(s) suivant(s) :

- _ construction existante située au sein d'une enveloppe urbaine ;
- _ parcelles situées en continuité directe d'une enveloppe urbaine sur lesquelles existe une construction et dont un permis de construire a été accordé ;
- _ rectification d'une erreur matérielle consistant à étendre l'enveloppe urbaine jusqu'au tracé de la route actuelle et non celui d'une route ancienne ;
- _ parcelle de taille limitée située en proximité immédiate de l'enveloppe urbaine, urbanisée sur deux côtés, bénéficiant d'un accès et d'une proximité des réseaux permettant de viabiliser la parcelle.

De ce fait, les documents concernés ont été modifiés en conséquence.

• se prononce défavorablement sur une demande de modification des règles de stationnement concernant l'OAP n°2 au motif: qu'il est nécessaire de préserver et mettre en valeur les espaces verts et la qualité architecturale du centre-bourg, ainsi que le précise également le commissaire enquêteur.

• se prononce favorablement à une demande (une seconde demande est déjà prise en compte par le projet de PLU arrêté) de possibilité de changement de destination d'un bâtiment identifié comme bâti remarquable: au motif de vouloir préserver ce patrimoine et permettre son entretien.

Toutefois, il n'est pas souhaité étendre cette possibilité à l'ensemble des bâtiments identifiés comme bâti remarquable afin de ne pas créer de contrainte entre habitation et exercice de l'agriculture (notamment à titre d'exemple la distance pour l'épandage).

• se prononce favorablement à une demande de réduction de l'emplacement réservé n°9 sur un bâtiment qui n'était pas opportun au vu de l'aménagement souhaité, et se prononce favorablement à une seconde demande concernant la suppression de l'emplacement réservé n° 10 pour un projet qui n'était plus d'actualité.

• se prononce défavorablement à une préconisation de moyen, tandis que l'utilité de l'ER n° 8 se justifie par sa position au plus près des habitations.

III. Suite à l'examen des modifications et suite aux précisions apportées après l'enquête publique,

Le Conseil municipal, à l'unanimité

DECIDE d'approuver le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente,

PRECISE que conformément aux articles R 153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal local diffusé dans le département de la Haute-Savoie (Le Dauphiné libéré – Le Messenger).

Chacune des formalités de publicité doit, conformément à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme, mentionner le lieu où le dossier peut être consulté.

Le dossier de PLU approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Peillonex aux jours et heures habituels d'ouverture et à la Préfecture de la Haute-Savoie, conformément aux articles L.153-22 et L.133-6 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération produira ses effets juridiques dès sa transmission au préfet, conformément à l'article L.153-23 du code de l'Urbanisme, et dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au dernier alinéa de l'article R153-21 du code de l'urbanisme ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.



Ainsi fait et délibéré les jours mois et an que dessus
Au registre sont les signatures
Extrait certifié conforme
Le Maire, Daniel TOLETTI



