

# ENQUETE PUBLIQUE

Du 30 janvier au 06 mars 2023

## CONCERNANT LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CONTAMINE SUR ARVE

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES « FAUCIGNY GLIERES »



## RAPPORT D'ENQUETE ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## SOMMAIRE

### PREMIERE PARTIE

#### RAPPORT

- |   |             |
|---|-------------|
| <b>1 Généralités</b>  | <b>p 4</b>  |
| 1.1 Préambule   |             |
| 1.2 Objet de l'enquête publique                                   |             |
| 1.3 Cadre législatif et réglementaire                             |             |
| 1.4 Rappel du projet  |             |
| <b>2 Préparation de l'enquête</b>                                 | <b>p 30</b> |
| 2.1 Réunion avec le responsable du projet                         |             |
| 2.2 Publicité, information du public                              |             |
| 2.3 Etude du dossier  |             |
| 2.4 Visa et cotation du dossier d'enquête                         |             |
| 2.5 Vérification des affichages                                   |             |
| 2.6 Visite des lieux  |             |
| <b>3 Déroulement de l'enquête</b>                                 | <b>p 31</b> |
| 3.1 Procédure   |             |
| 3.1.1 Mise à disposition du dossier                               |             |
| 3.1.2 Permanences   |             |
| 3.1.3 Formalités de clôture (registre, certificat d'affichage)    |             |
| 3.2 Remarques du public   |             |
| 3.2.1 Visites pendant les permanences                             |             |
| 3.2.2 Observations écrites dans le registre                       |             |
| 3.2.3 Observations reçues par courrier                            |             |
| 3.2.4 Synthèse des observations                                   |             |
| 3.3 Analyse des observations                                      |             |
| 3.4 Avis des personnes publiques associées                        |             |
| 3.5 Notification du procès-verbal d'enquête et mémoire en réponse |             |
| <b>4 Bilan de l'enquête</b>                                       | <b>p 35</b> |
| 4.1 Climat général en cours d'enquête                             |             |
| 4.2 Conditions règlementaires                                     |             |
| 4.3 Conditions pratiques  |             |

<b>5 Annexes</b>	<b>p 37</b>
5.1 Procès-verbal de synthèse	
5.2 Mémoire en réponse	
5.3 Certificats d'affichage	

**DEUXIEME PARTIE :** **P42**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

<b>1 Références</b>	<b>p43</b>
<b>2 Objet de l'enquête publique</b>	<b>p44</b>
<b>3 Exposé des motifs et conclusions</b>	
3.1 Exposé des motifs	<b>p45</b>
3.2 Conclusions du commissaire enquêteur	<b>p48</b>

# PREMIERE PARTIE : RAPPORT

## **1 GENERALITES**

### **1.1 PREAMBULE**

**Je soussigné Pierre MARIN, commissaire enquêteur,**  
désigné par décision du président du Tribunal administratif  
de Grenoble N° E22000198/38 du 08 décembre 2022,  
**VU,** l'arrêté N° 03.2023 du 05 janvier 2023 de Madame le  
Maire de la commune de CONTAMINE SUR ARVE décidant l'ouverture  
d'une enquête publique sur le projet de modification N°1 du Plan  
Local d'Urbanisme de la Commune de CONTAMINE SUR ARVE se  
déroulant du 30 janvier au 06 mars 2023 inclus,

**VU,** les avis au public par voie de presse et  
l'accomplissement des formalités d'affichage sur le territoire de la  
commune de CONTAMINE SUR ARVE faisant connaître l'ouverture de  
l'enquête publique,

**VU,** toutes les pièces du dossier regroupant les informations  
soumises au public sur le sujet précité,

**VU,** l'ouverture par le Maire du registre d'enquête, coté et  
paraphé par le commissaire enquêteur, aux fins de recevoir les  
observations du public, déposé en mairie de CONTAMINE SUR ARVE,

**Après ses 4 permanences, rédige le présent rapport d'enquête  
publique.**

## 1.2 OBJET DE L'ENQUETE

*La commune de Contamine-sur-Arve a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal, en date du 17 décembre 2014. Il a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvé le 9 avril 2019, ainsi qu'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de la Zone d'Activités Économiques de la Forêt en date du 23 novembre 2021.*

*Après plusieurs années d'application du PLU, il s'avère nécessaire d'adapter et préciser le dispositif réglementaire du PLU concernant les points suivants :*

- le stationnement,*
- la densité et la qualité des projets (emprise au sol des constructions, espaces perméables et <sup>[SEP]</sup>verts, implantation et hauteur des annexes, divisions parcellaires...),*
- l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain (mouvements de terres et ouvrages de soutènement, implantation et hauteur des constructions...),*
- la réalisation des annexes et la hauteur des constructions en zones agricole et naturelle,*
- l'aspect des clôtures,*
- la qualité de l'expression architecturale,*
- la protection des secteurs d'intérêt paysager délimités au PLU.*

### **1.3 CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE**

#### **1.3.1 Modification du PLU :**

*Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :*

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,*
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,*
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,*
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. [SEP] Le choix de la procédure de modification du PLU apparaît donc justifié. [SEP] La présente modification est dite "de droit commun". Elle est régie par les articles L. 153.36 à L. 153.44 du Code de l'Urbanisme :*

#### *Article L153-36*

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

#### *Article L153-41*

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

---

La présente notice explicative, qui expose le projet et les changements qui seront apportés au PLU, est transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la démarche mentionnée aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre d'une modification est également soumise au respect des modalités d'enquête publique telles que définies par les articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les observations susceptibles d'être émises par ces personnes ainsi informées sont alors jointes au dossier d'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet suite aux remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuve la modification du PLU.

### **1.3.2 Évaluation environnementale :**

#### **Décision de l'Autorité Environnementale en date du 24 aout 2022**

*En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Contamine-sur-Arve (74), objet de la demande n°2022- ARA-KKU-2747, n'est pas soumis à évaluation environnementale.*

### **1.3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation:**

#### **Rappel du contexte juridique :**

**Extrait de la circulaire N° 2003 48 UHC 31 07 03** ayant défini l'esprit et la finalité des orientations d'aménagement lors de leur création :<sup>1177</sup>~~1177~~ Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre. Le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement ».

#### **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.<sup>1177</sup>~~1177~~ En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

#### **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :<sup>1177</sup>~~1177~~ 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;<sup>1177</sup>~~1177~~ 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;<sup>1177</sup>~~1177~~ 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;<sup>1177</sup>~~1177~~ 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;<sup>1177</sup>~~1177~~ 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.



## **1.4 RAPPEL DU PROJET**

Les modifications du PLU de CONTAMINE SUR ARVE portent principalement sur :

- le stationnement,
- la densité et la qualité des projets (emprise au sol des constructions, espaces perméables et <sup>1</sup><sub>ISÉP</sub>verts, implantation et hauteur des annexes, divisions parcellaires...),
- l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain (mouvements de terres et ouvrages de soutènement, implantation et hauteur des constructions...),
- la réalisation des annexes et la hauteur des constructions en zones agricole et naturelle,
- l'aspect des clôtures,
- la qualité de l'expression architecturale,
- la protection des secteurs d'intérêt paysager délimités au PLU.

### **► Concernant le stationnement automobile**

Il s'agit de renforcer et préciser le dispositif réglementaire applicable en zones à vocation dominante d'habitat (U et 1AU) afin que la réalisation et l'usage des places de stationnement correspondent aux besoins des opérations, et ainsi limiter le phénomène de stationnement résidentiel sur la voie publique.

Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par

une autre place de stationnement, obligeant à déplacer le véhicule stationné en première ligne pour sortir celui en deuxième ligne. Il a été constaté que ce dispositif fonctionne mal, les véhicules devant occuper les places commandées étant dans les faits souvent stationnées en dehors des propriétés. C'est pourquoi le règlement est modifié pour préciser que les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le nombre de places de stationnement exigé.

Il est en outre exigé, pour les opérations de logements collectifs, qu'elles prévoient une aire de stockage par logement. L'absence de cave ou d'espace de stockage suffisant associé aux logements se traduit fréquemment par l'utilisation des espaces de stationnement intérieurs et/ou des loggias et balcons à des fins de stockage. Afin de limiter cette pratique, susceptible de porter atteinte aux capacités de stationnement initialement prévues par les opérations et/ou à la qualité des paysages urbains, il est souhaité modifier le règlement écrit des zones U et 1AU, pour exiger que toute nouvelle opération d'habitat de plus de 4 logements comporte une annexe à destination de cave ou d'aire de stockage fermée et couverte, d'une surface minimum de 4 m<sup>2</sup> par unité de logement.

En outre, afin d'assurer la sécurité des accès aux stationnements, il est souhaité que l'obligation d'implanter les garages et les aires de stationnement dans les terrains d'assiette des opérations de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des terrains (et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique) ne s'applique pas seulement aux groupes de garages, mais à l'ensemble des garages qu'ils soient individuels ou groupés.

#### **Pièce du PLU concernée par le projet de modification**

	Article 2 en zones U et 1AU
<u>Règlement écrit</u>	Article 3.1 en zones U et 1AU
	Article 12 en zones U et 1AU

#### **► Concernant la densité des opérations et la qualité des projets**

La commune de Contamine-sur-Arve connaît depuis quelques années une forte pression foncière, qui se traduit par des opérations d'habitat de

plus en plus denses notamment par le biais de divisions parcellaires ou renouvellement urbain spontané, lesquels s'ils ne sont pas mieux encadrés sont susceptibles de nuire à la qualité du tissu urbain et d'induire une forte proximité et promiscuité entre voisins.

Il est souhaité apporter diverses modifications au dispositif réglementaire applicable aux zones urbanisées et à urbaniser à vocation dominante d'habitat, afin que la densification s'accompagne de conditions satisfaisantes d'habitabilité et de voisinage, mais aussi préserve des espaces végétalisés suffisants, contribuant à la qualité de vie et des espaces habités, ainsi que la limitation des îlots de chaleur.

Les modifications envisagées au PLU conjuguent plusieurs outils réglementaires :

► Le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol  $[C_{SEP}]$

Il s'agit d'intégrer dans le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, en zones U et 1AU :

- . - les stationnements partiellement enterrés, quelle que soit leur hauteur, et non plus seulement ceux de hauteur supérieure ou égale à 1,50 m par rapport au terrain. Cette disposition ainsi que les suivantes visent à prendre en compte ces éléments bâtis au sein des opérations, au profit d'espaces non bâtis qualitatifs, notamment végétalisés ;
- . - les piscines extérieures couvertes ;
- . - les constructions annexes non accolées aux constructions principales ;
- . - les éléments de débords, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les  $[C_{SEP}]$ balcons lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou des encorbellements (également en zone UX).

► Les règles applicables aux annexes :

Les dispositions relatives au recul maximum des constructions vis-à-vis des limites séparatives sont modifiées pour les annexes en zones U et 1AU, afin notamment d'éviter l'édification de murs en bordure des propriétés voisines, de préserver l'espace suffisant pour l'entretien de ces constructions.

Ainsi, il est souhaité ne plus permettre que les annexes ouvertes accolées et non accolées soient implantées en limites séparatives, vis-à-vis desquelles elles devront observer un recul minimum d'1,20 m, à condition que la longueur cumulée des façades situées entre le recul minimal imposé dans le secteur considéré (3 ou 4 m) et 1,20 m des propriétés privées voisines ne dépasse pas 10 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m. Les annexes qui ne répondent pas à ces conditions devront respecter le recul minimum imposé pour les constructions principales.

Concernant les constructions annexes, il est également souhaité limiter leur hauteur à 3 m à partir du terrain fini jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère (ce y compris dans les zones A et N).

► Les modalités de calcul des espaces perméables :

Il est rappelé que les espaces perméables sont une composante importante de la qualité et de la fonctionnalité des espaces urbains. Contrairement aux espaces imperméabilisés (constructions, piscines, voiries...), ils permettent aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol et contribuent à limiter les débordements torrentiels et inondations. Ils sont donc essentiels à l'adaptation au changement climatique en cours, qui induira des phénomènes météorologiques extrêmes de plus en plus fréquents.

Aussi, les exigences en matière de maintien d'espaces perméables dans les opérations sont renforcées, en exigeant que leur part ne soit plus calculée par rapport à la surface libre de toute construction (surface non bâtie du terrain d'assiette de l'opération), mais par rapport à la surface de l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération (surface bâtie et non bâtie).

En zone U, il est demandé en outre, qu'en cas de division d'un tènement bâti existant, la part minimum d'espace perméable exigée soit respectée sur chacun des terrains issus de la division.

Pour une meilleure compréhension et préciser les conditions d'application de la règle, la définition des espaces perméables est précisée. Ainsi, sont comptabilisés dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre d'une superficie minimum de 10 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, répartis :

- au sol, sur une profondeur minimum d'1 m et non couverte. Ces surfaces peuvent être revêtues, dès lors que le revêtement employé ne nuit pas à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (couvert végétal, gravier, dalles à joints perméables, bi-couches perméables, ...),
- en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées et constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 30 cm ou de substrat sur une profondeur minimum de 10 cm ;
  - les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie, réalisés en matériaux ou procédés <sup>[SEP]</sup>perméables ;
  - les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
  - les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
  - les murs de soutènement ;
  - les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

<sup>[SEP]</sup> Cette définition est reprise et illustrée en annexe du règlement écrit.

► Les modalités de calcul des espaces verts :

<sup>[SEP]</sup> Les espaces verts sont une autre composante essentielle des espaces urbains. Ils concourent à la qualité de vie en ville, la protection de la biodiversité et la limitation des îlots de chaleur en ville.

Les règles relatives aux espaces verts sont complémentaires de celles relatives aux espaces perméables. Ainsi, tous les espaces verts ne sont pas des espaces perméables (les toitures végétalisées sont prises en compte dans les espaces perméables sous certaines conditions d'épaisseur garantissant leur capacité d'infiltration des eaux pluviales), et tous les espaces perméables ne sont pas des espaces verts (par exemple les cheminements piétonniers ou terrasses réalisés en matériaux perméables...).

Les exigences en matière de maintien d'espaces verts dans les opérations sont renforcées, en exigeant que leur part ne soit plus calculée par rapport à la surface libre de toute construction (surface non bâtie du terrain d'assiette de l'opération), mais par rapport à la surface

de l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération (surface bâtie et non bâtie).

En zone U, il est demandé en outre, qu'en cas de division d'un tènement bâti existant, la part minimum d'espace vert exigée soit respectée sur chacun des terrains issus de la division.

Pour une meilleure compréhension et préciser les conditions d'application de la règle, la définition des espaces verts est précisée. Ainsi, sont comptabilisés dans les espaces verts :

- les espaces verts d'une superficie minimum de 10 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, répartis au sol et en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées (et dans une proportion maximale de 50% des espaces verts exigés pour les toitures) ;
- les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

 Cette définition est reprise et illustrée en annexe du règlement écrit.

► Les dispositions encadrant les lotissements et constructions sur un terrain devant faire l'objet d'une division :

Les conditions d'application des règles du PLU dans le cas de lotissement ou de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, figurant au préambule du règlement écrit sont déplacées et reformulées à l'article 2 du règlement des zones U et 1AU, pour une meilleure compréhension et renforcer leur valeur d'opposabilité.

Ainsi, il est précisé que comme le permet l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, le PLU s'oppose à ce que les règles du PLU soient appliquées à l'ensemble du projet. C'est donc chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du présent règlement, que la parcelle nouvellement créée soit déjà bâtie ou non.

**Pièce du PLU concernée par le projet de modification**

---

	Article 2 en zones U et 1AU
	<sup>[L]</sup> <sub>[SEP]</sub> Article 4.3 en zones U et 1AU
	Article 7 en zones U et 1AU
Règlement écrit	<sup>[L]</sup> <sub>[SEP]</sub> Article 9 en zones U, 1AU <sup>[L]</sup> <sub>[SEP]</sub>
	Article 10 en zones U, 1AU, A et N
	Article 13 en zones U et 1AU

### ► **Concernant l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain**

Après plusieurs années d'application du PLU, il s'avère que le dispositif réglementaire en vigueur n'est pas suffisant pour encadrer de manière satisfaisante l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain et limiter les mouvements de terres.

En faveur de la qualité des paysages urbains et bâtis, de la limitation des mouvements de terres et des déchets inertes qu'ils génèrent, il est souhaité renforcer le dispositif réglementaire afin :

- d'inciter à une meilleure prise en compte du terrain naturel et l'adaptation du projet à la topographie, plutôt que l'inverse,
- de mieux encadrer les conditions de réalisation des ouvrages de soutènement, qui sont la conséquence et l'instrument des mouvements de terres.

<sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> Les modifications envisagées au PLU conjuguent plusieurs outils réglementaires :

- L'interdiction pour les aménagements des espaces libres de modifier la topographie du terrain naturel en bordure des propriétés voisines et ce sur une profondeur de 2 m dans les zones d'habitat (zones U et 1AU), afin d'inciter à une gestion plus respectueuse et cohérente de la topographie naturelle entre parcelles voisines.
- La gestion des ouvrages de soutènement, pour laquelle

il est souhaité :

- Limiter la hauteur des murs de soutènement à 1 m (au lieu de 1,5 m) et réglementer les murs de soutènements en paliers, pour lesquels la distance horizontale entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1 m ; ceci dans toutes les zones où la hauteur des murs de soutènement est déjà réglementée (zones U, UX et 1AU). Un schéma est ajouté en annexe du règlement afin d'illustrer cette règle.

- La réalisation des clôtures installées sur les murs de soutènement est mieux encadrée en zones U et 1AU. Elles doivent être constituées de grille ou grillage (en faveur de la légèreté du dispositif) et la hauteur totale de l'ensemble du dispositif (mur de soutènement et clôture) ne doit pas dépasser 1,80 m (2 m en zone UX), sauf pour des raisons de sécurité afin de permettre une hauteur de clôture d'au minimum 1,20 m.

- Concernant les enrochements, il s'agit de préciser la règle qui les interdit dans certaines zones sans distinction. Afin de permettre certains enrochements qualitatifs réalisés dans les règles de l'art (mur de pierre sèche), il est souhaité interdire uniquement les enrochements dits « cyclopéens » (constitués de grosses pierres - blocs de plus d'un mètre cube - non équarries et entassées), qui sont souvent de faibles qualités esthétiques et de stabilité. Leur définition est ajoutée et illustrée en annexe du règlement. <sup>[L]</sup><sub>SEP</sub> Pour une meilleure compréhension, ces modifications s'accompagnent d'une réorganisation des dispositions relatives aux murs de soutènement au sein du règlement écrit. <sup>[L]</sup><sub>SEP</sub>

Enrochements cyclopéens



**Enquête Publique du 30 janvier au 06 mars 2023 concernant le projet de modification N°1 du PLU de CONTAMINE SUR ARVE, membre de la communauté de communes « FAUCIGNY GLIERES »**

---





Murs de soutènement accompagnant la pente

► Une modification est introduite, destinée à une meilleure prise en compte de la topographie naturelle du terrain et à de meilleures conditions d'habitabilité des constructions. Dans les zones au sein desquelles la hauteur des constructions est réglementée (U, 1AU, A et N), il s'agit de calculer la hauteur des constructions, non seulement à partir du niveau du terrain naturel comme le prévoit le PLU approuvé en 2014, mais également à partir de celui du terrain fini après travaux, le point bas le plus défavorable étant à prendre en compte. Cette modification est destinée à limiter les pratiques consistant à procéder à des affouillements du terrain naturel pour implanter les constructions en dessous de leur niveau initial et de fait permettre des hauteurs de façades supérieures.

Afin de ne pas pénaliser les opérations prévoyant du stationnement souterrain, il est précisé que les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains (d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

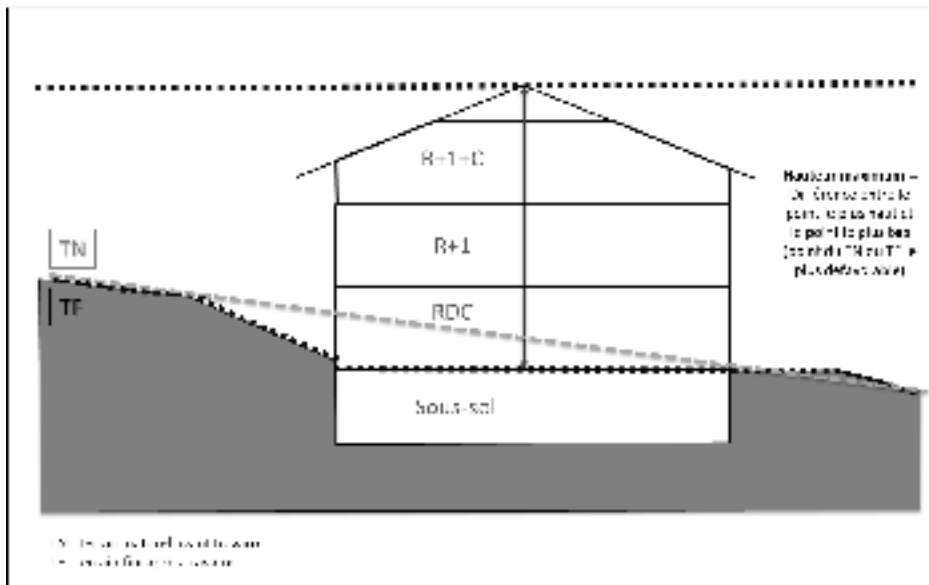
Il est en outre spécifié que la hauteur est mesurée jusqu'en tout point du faitage ou du bord supérieur de l'acrotère situé à l'aplomb du niveau du terrain pris en compte et certaines erreurs matérielles affectant la rédaction de l'article 10 sont corrigées.

Ces modifications des règles de hauteur ne concernent pas la zone UX, où il est uniquement spécifié que le bord supérieur de l'acrotère est pris en compte dans le calcul de la hauteur.

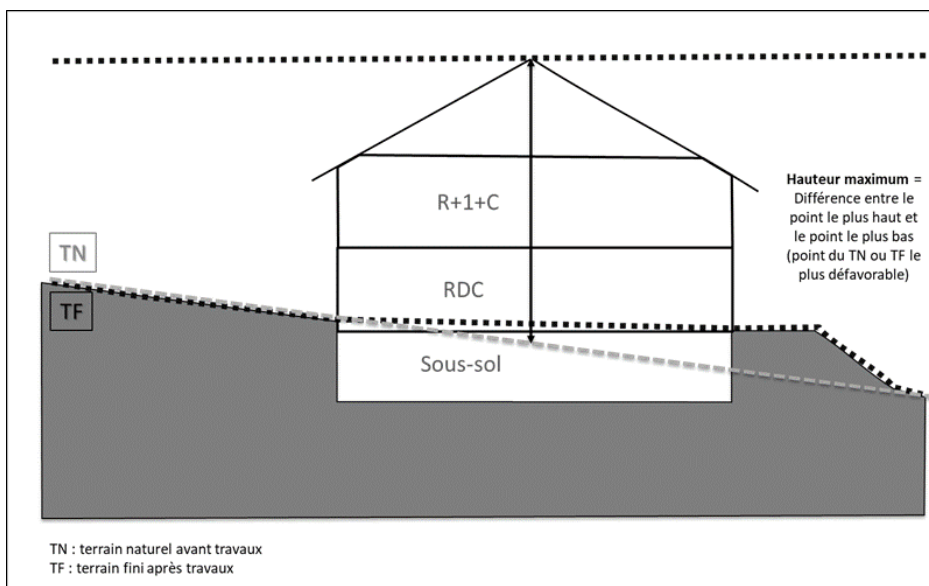
Les dispositions ci-avant ne concernent pas les annexes, pour lesquelles des règles spécifiques sont introduites.

Des schémas sont ajoutés en annexe du règlement afin d'illustrer la règle :

Enquête Publique du 30 janvier au 06 mars 2023 concernant le projet de modification N°1 du PLU de CONTAMINE SUR ARVE, membre de la communauté de communes « FAUCIGNY GLIERES »



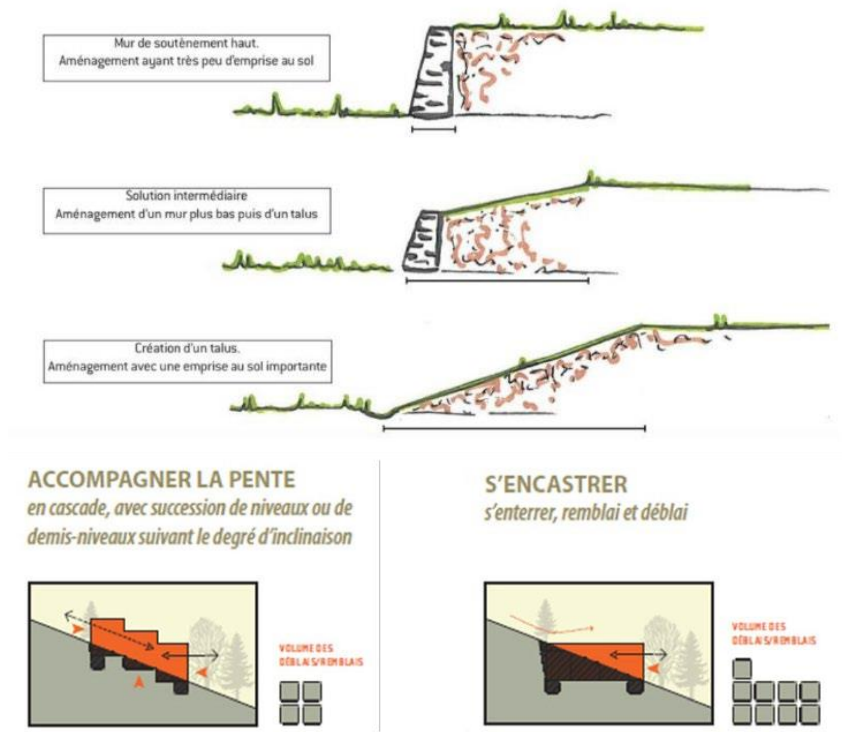
Dans le cas où le terrain fini a un niveau inférieur à celui du terrain naturel, le point bas à prendre en compte est celui du terrain fini



Dans le cas où le terrain fini a un niveau supérieur à celui du terrain naturel, le point bas à prendre en compte est celui du terrain naturel

► En complément des dispositions du règlement écrit, il s'agit d'enrichir l'OAP thématique d'orientations relatives à l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain, dont la portée réglementaire en termes de compatibilité présente un intérêt pour une approche pédagogique, qualitative et sensible des projets.

# Enquête Publique du 30 janvier au 06 mars 2023 concernant le projet de modification N°1 du PLU de CONTAMINE SUR ARVE, membre de la communauté de communes « FAUCIGNY GLIERES »



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

Extraits des compléments apportés à l'OAP thématique

## Pièce du PLU concernée par le projet de modification

Article 10 en zones U, UX, 1AU, A et N

Règlement écrit

Article 11 en zones U, UX, 1AU<sup>[L1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Article 13 en toutes zones

OAP thématique

Fiche action 5 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti contemporain et ses abords

## ► Concernant la hauteur des constructions en zones agricole et naturelle

La rédaction de l'article 10 (hauteur maximale) du règlement du PLU approuvé en 2014 ne s'avère pas suffisamment précise et claire pour encadrer les volumétries des différentes constructions pouvant être

édifiées en zones agricole et naturelle et doit être modifiée comme suit :

► En zone agricole :

Les constructions neuves à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cas de locaux de surveillance des exploitations agricoles, qui doivent être accolés (ou intégrés) aux bâtiments d'exploitation existants (article 2 de la zone A). Afin de corriger une incohérence entre ce principe et la rédaction de l'article 10 du règlement, la mention : « les constructions neuves à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels » doit être remplacée par : « les locaux de surveillance accolés aux bâtiments d'exploitation agricole ».

Le règlement est donc modifié pour distinguer les règles de hauteur applicables :

- aux locaux de surveillance accolés aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux habitations existantes, qui peuvent faire l'objet de réhabilitation ou d'extension et dont le gabarit et la hauteur ne peuvent pas excéder RDC ou RDCS + 1 niveau +C et 9 m, ou s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.
- aux annexes des constructions principales à usage d'habitation qui ne doivent pas excéder 3 m (à partir du terrain fini jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère), comme dans les autres zones du PLU.

► En zone naturelle :

Comme dans les autres zones du PLU, le règlement est complété pour limiter la hauteur maximale des annexes des constructions principales à usage d'habitation à 3 m (à partir du terrain fini jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère).

Comme précisé ci-avant, pour les autres constructions, la règle est modifiée afin que le point bas pris en compte dans le calcul du gabarit soit celui du terrain naturel ou existant (avant travaux) et du terrain fini (après travaux).

## **Pièce du PLU concernée par le projet de modification**

Règlement écrit

Article 10 en zones A et N

### **► Concernant les annexes des habitations en zones agricole et naturelle<sup>[L]<sub>SEP</sub></sup>**

Le PLU approuvé en 2014 autorise l'extension des habitations existantes situées en zone agricole, ainsi qu'une construction annexe. Il est souhaité modifier le règlement afin :

- de préciser que l'annexe est non habitable,
- de permettre la réalisation d'une annexe supplémentaire à une piscine non couverte. En effet, dans le cas de piscine (comptant pour une annexe), la réalisation d'une autre annexe s'avère souvent nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement, de pool house ou d'abri de jardin...,
- de corriger la notion de surface de plancher, incorrecte pour l'annexe par celle d'emprise au sol. <sup>[L]<sub>SEP</sub></sup>Certaines parcelles sont actuellement divisées en deux zones, avec une partie bâtie comportant une habitation classée en zone urbanisée et le reste du terrain classé en zone agricole ou naturelle (souvent le terrain d'agrément de l'habitation). Dans le cas où la partie de la parcelle située en zone urbanisée ne permet pas la réalisation d'annexe de l'habitation, il est souhaité la permettre sur la partie du terrain située en zone agricole ou naturelle, ceci sous les conditions cumulatives suivantes, en faveur de la protection de l'activité agricole et des paysages :
  - d'être limitée à une seule construction annexe non habitable, outre une piscine découverte éventuelle,
  - de contraintes techniques dument justifiées, ne permettant pas la réalisation de l'annexe sur la partie de la parcelle située en zone U,
  - que la construction annexe ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et soit implantée à moins de 10 m de la construction principale,

- qu'elle n'impacte pas un espace exploité par l'activité agricole et que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

**SEP** Les constructions annexes sont interdites dans les secteurs délimités au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2 du Code de l'Urbanisme, en raison de leurs sensibilités naturelles et ou paysagères.

**SEP** En outre, de même qu'en zones urbanisée et à urbaniser, il est souhaité ne plus permettre que les annexes ouvertes accolées et non accolées soient implantées en limites séparatives. Aussi il est exigé qu'elles observent un recul minimum d'1,20 m, à condition que la longueur cumulée des façades situées entre le recul minimal imposé dans le secteur considéré (3 ou 4 m) et 1,20 m des propriétés privées voisines ne dépasse pas 10 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

### **Pièce du PLU concernée par le projet de modification**

Règlement écrit      Articles 2, 7 et 10 en zones A et N

#### **► Concernant les clôtures**

Le réseau de clôture impacte fortement le paysage. A l'interface entre espace public et privé, elles sont susceptibles de contribuer à la qualité du paysage perçu du domaine public, ou au contraire de l'altérer. Implantées en limites séparatives (entre voisins) elles peuvent affecter le cadre de vie des propriétés voisines (vue, ensoleillement...). Dans l'objectif de l'harmonie des paysages et des relations entre voisins, il apparaît nécessaire de renforcer le dispositif réglementaire applicable aux clôtures et de préciser la rédaction actuelle. Aussi le règlement écrit est modifié afin que dans les zones urbanisées et à urbaniser :

- les dispositifs à clairevoie comportent au minimum 20% de surface ajourée. Face à de nombreuses dérives, il apparaît en effet nécessaire de le quantifier, afin d'éviter l'effet de « mur » que constituent des clôtures pleines ou à faux claire voie, auxquelles doivent être préférées des haies végétales qui apportent une



réponse plus qualitative au besoin d'intimité. La notion de claire-voie est précisée en annexe du règlement ;


- l'ensemble des éléments de clôture (dispositif à claire-voie surmontant éventuellement un mur bahut), ne doit pas dépasser une hauteur de 1,80 m en zones U, UE, UX et 1AU. Font exception à cette règle, les secteurs Ui et Up, où la hauteur maximale est fixée à 1,50 m en cohérence avec leur sensibilité paysagère et leur plus faible densité ;

- quant aux haies éventuelles doublant ou constituant les clôtures, elles peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 m. Dans les zones où cette disposition n'était pas spécifiée, il est précisé que les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites ;

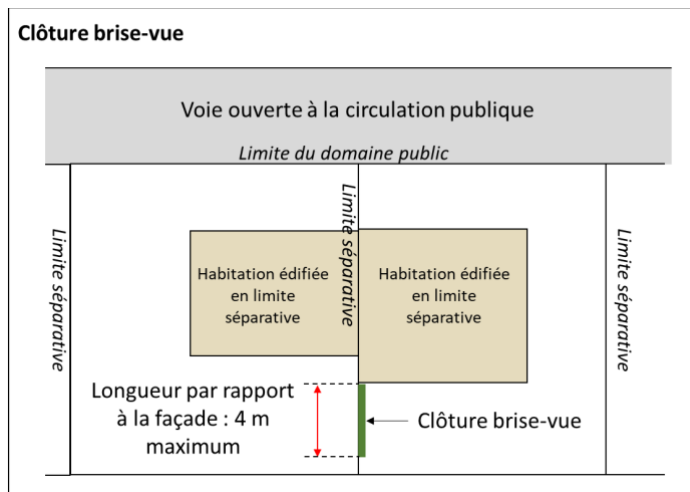
- l'utilisation de matériaux non finis, précaires, d'aspect brillant ou réfléchissant, de doublage ou de recouvrement d'une clôture de type toile ou autre est interdite en clôture ;

- en zones UE et UX, la notion de mur-bahut est introduite, en cohérence avec certaines des caractéristiques urbaines et des clôtures en présence ;

- ainsi que présenté ci-avant, des dispositions particulières s'appliquent aux clôtures surmontant un mur de soutènement.

 En zone U et dans le secteur Uc, une exception concerne les clôtures brise-vue, qu'il est souhaité autoriser sous conditions dans le cas de mitoyenneté d'habitations uniquement, afin de permettre l'intimité des espaces de vie. Ces dernières ne doivent pas excéder une hauteur de 2 m et une longueur de 4 m dans le prolongement d'une habitation mitoyenne. La définition de la clôture brise-vue et un schéma, ajoutés en annexe du règlement illustrent cette règle.





Quant aux clôtures en zones agricole et naturelle, en faveur de l'insertion paysagère de ces dispositifs, du maintien de la qualité et de l'ouverture des paysages, il est précisé qu'elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole. [L<sub>SEP</sub>] Enfin, le règlement précise que les clôtures doivent faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune. [L<sub>SEP</sub>] Ces dispositions sont complétées par des orientations de l'OAP thématique relatives aux clôtures et notamment celles de type agricole.

### Pièce du PLU concernée par le projet de modification

Règlement écrit

Article 11 en toutes zones (sauf 2AU)

OAP thématique

Fiche action 5 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti contemporain et ses abords

### ► Concernant la qualité de l'expression architecturale

Afin d'améliorer la qualité et la cohérence de la production architecturale contemporaine, l'OAP transversale est complétée de prescriptions relatives à l'expression architecturale. Ainsi, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions environnantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux et des teintes, en façades et en toiture, la simplicité devant être la règle.

L'intérêt des lieux doit être préservé : insertion dans le grand paysage, vues dominantes sur le patrimoine bâti éventuel existant, caractère des lieux... et les débords de toiture, caractéristiques d'une architecture montagnarde, sont recommandés.

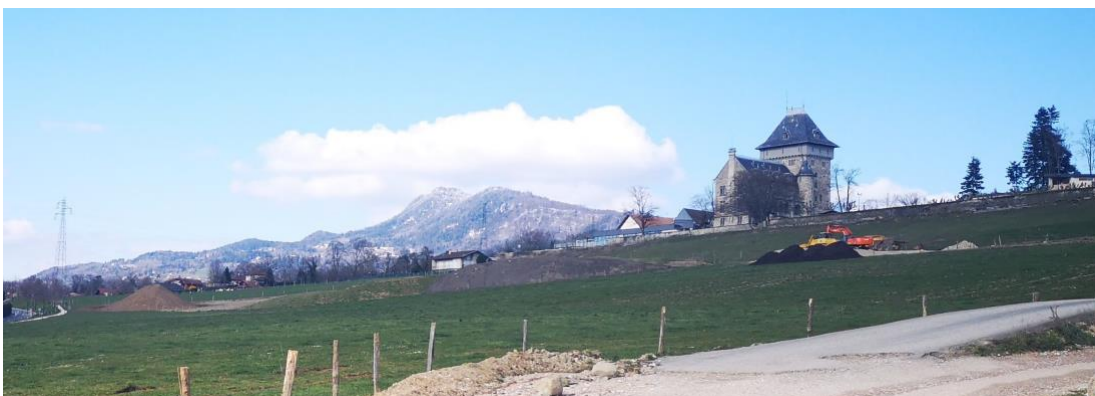
Dans le cas de toitures plates ou à faible pente, ou d'une expression architecturale résolument contemporaine, un argumentaire étayé et développé doit être produit justifiant de la bonne insertion dans le site de la construction.

### **Pièce du PLU concernée par le projet de modification**

	Fiche action 5 : Protéger et mettre en valeur
OAP thématique	le cadre bâti contemporain et ses abords

### **► Concernant la protection des secteurs d'intérêt paysager délimités au PLU**

Le PLU délimite des secteurs de protection paysagère en zone agricole. Il s'agit de secteurs généralement ouverts, présentant un intérêt paysager particulier et notamment du site de Villy, qui a fait l'objet de mouvements de terrain ayant fortement affecté ce panneau paysager, très exposé dans le grand paysage.



L'impact des mouvements de terre sur le coteau à l'aval du château de Villy

Afin de renforcer la protection de ces secteurs, il est nécessaire de compléter le règlement applicable en zone agricole, au sein des secteurs de protection paysagère délimités à l'article 2. Ainsi, les exhaussements et les affouillements de sol (dont l'importance nécessite une autorisation, c'est à dire de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface et plus de 2 m de hauteur), ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient nécessaires à la protection contre les risques naturels des objectifs paysager (ex : remise en état du site) et sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages.

### **Pièce du PLU concernée par le projet de modification**

Règlement écrit Article 2 en zone A

### **► Ajout d'un lexique en annexe du règlement**

L'application du règlement pendant plusieurs années a révélé la nécessité de préciser certains des termes employés, pour une meilleure compréhension. A cette fin, un lexique est introduit en annexe du règlement, au sein duquel sont définies, voire illustrées les notions suivantes telles qu'employées dans le règlement du PLU :

- Accès
- Affouillement
- Annexe
- Bahut (mur bahut)
- Bâtiment
- Changement de destination
- Clôture à claire-voie
- Clôture brise-vue
- Construction
- Construction existante
- Déblais

- Destination
- Emprise au sol
- Enrochement
- Espace perméable
- Espace vert
- Exhaussement
- Extension
- Façade
- Faîtage / panne sablière / acrotère
- Gabarit
- Hauteur
- Limite séparative (latérale ou fond de parcelle)
- Mur de soutènement
- Pan
- Pignon
- Réhabilitation
- Saillie
- Surface de Plancher
- Terrain ou unité foncière
- Toiture végétalisée

**Pièce du PLU concernée par le projet de modification**

Règlement écrit

Annexe

## **2 PREPARATION DE L'ENQUETE**

### **2.1 Contact avec la responsable du projet :**

Après contacts téléphoniques La responsable de l'urbanisme m'a fait part des principaux éléments de la modification N°1 du PLU de Contamine sur Arve

### **2.2 Publicité, information du public :**

L'avis d'enquête a été apposé du 09 janvier au 06 mars 2023 sur les panneaux de la mairie de Contamine sur Arve.

Les avis ont également été insérés dans les annonces légales des journaux suivants :

« Le Messager édition Chablais » en dates des 12 janvier et 2 février 2023

“ Le Dauphiné Libéré “ en dates des 11et 30 janvier 2023

### **2.3 Étude du dossier:**

Les pièces constituant le dossier soumis à l'enquête sont les suivantes :

#### **2.3.1 Le projet de modification N° 1 du PLU de CONTAMINE SUR ARVE, contenant :**

[ARRÊTÉ MUNICIPAL N°03-2023 PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE](#)

[PARUTIONS DANS LA PRESSE](#)

[DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE](#)

[PIÈCE N°2 : NOTICE DE PRÉSENTATION](#)

[PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION \(OAP\)](#)

[PIÈCE N°5 : RÈGLEMENT ÉCRIT](#)

[AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES \(PPA\)](#)

#### **2.3.2 Le registre destiné à recevoir les observations du public en**

mairie de CONTAMINE SUR ARVE

#### **2.4 Visa et cotation du dossier d'enquête:**

J'ai effectué le 30 janvier 2023 le contrôle de chacune des pièces du dossier mis à l'enquête et le paraphe des registres d'enquête.

#### **2.5 Vérification des affichages:**

J'ai effectué le 30 janvier 2023 le contrôle des lieux d'affichage légal de la commune pour m'assurer de la présence de l'avis d'enquête publique.

#### **2.6 Visite des lieux:**

J'ai effectué le 30 janvier 2023 une visite du territoire communal de CONTAMINE SUR ARVE et notamment des sites objets de la modification N°1 du PLU

### **3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **3.1 Procédure :**

3.1.1 **Mise à disposition**, du 30 janvier au 06 mars 2023 inclus, en mairie de CONTAMINE SUR ARVE, aux jours et dates d'ouverture, d'un dossier d'enquête, et d'un registre d'enquête, ouverts cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

3.1.2 **Permanences** assurées par le commissaire enquêteur  
A la mairie de CONTAMINE SUR ARVE les jours suivants :

- \* lundi 30 janvier 2023 de 09 h00 à 12h00
- \* vendredi 17 février 2023 de 09 h00 à 12h00
- \* mardi 28 février 2023 de 14 h00 à 17h00
- \* lundi 06 mars 2023 de 14 h00 à 17h00

### **3.1.3 Formalités de clôture :**

- Le registre d'enquête a été clos par mes soins dès la clôture de l'enquête le lundi 06 mars 2023 à 17 h 00
- Le certificat d'affichage a été fourni par la mairie de CONTAMINE SUR ARVE et joint en annexe

### **3.2 Remarques du public:**

Au total 3 personnes ou groupe de personnes ont rencontré le commissaire enquêteur lors des permanences et ont :

- Soit inscrit une observation au registre au registre dématérialisé
- soit n'ont pas souhaité intervenir ni sur le registre papier ni par courrier

#### **3.2.1 Visites pendant les permanences :**

Chaque permanence a fait l'objet d'un compte rendu qui constitue les annexes du registre d'enquête.

#### **3.2.2 Observations écrites dans le registre :**

Aucune personne physique n'est intervenue dans le registre d'enquête papier ou dématérialisé.

#### **3.2.3 Observations reçues par courrier :**

Aucun courrier n'a été reçu.



### 3.2.4 Synthèse des observations :

#### VISITES :

- **Visite de M. et Mme BERNARD Lucien et Monique** habitant Contamine sur Arve propriétaires d'une maison sise sur un tènement classé en zone A parcelles 1084 et 456, souhaitent que leur tènement soit classé en zone constructible.
- **Visite de Mme et M. PASSAQUAY Jean Pierre et Maude** propriétaires à Contamine sur Arve au lieu dit PERI des parcelles 1635 et 1637, souhaitent que ces parcelles situées en zone agricole soient classées en zone constructible.
- **Visite de Mme SAXOD et M. FILLION** habitant Contamine sur Arve et propriétaires des parcelles 1142 et 1445 classées en zone A souhaitent qu'elles deviennent constructibles car elles sont situées à proximité d'un secteur urbanisé.

#### COURRIER ELECTRONIQUE :

NEANT

### 3.3 ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les observations formulées à l'occasion de l'enquête ne concernent que des changements de zonage

#### **ZONAGE PLU Impact sur le classement des parcelles :**

Certains visiteurs sont venus vérifier si les modifications envisagées avaient un impact sur le classement de leurs parcelles

### **3.4 Avis des personnes publiques associées:**

Réponses des personnes publiques associées suivantes :

- Avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Avis favorable de la CCI Haute Savoie propose de modifier l'article 11.5 du règlement en majorant la hauteur maxi des clôtures afin de garantir la sécurité des sites. Elle propose également qu'une réflexion soit menée sur les zones d'activités afin d'accroître les hauteurs maxi des bâtiments et de réduire les reculs par rapport aux limites séparatives pour certains types de locaux
- La MRAE précise que le projet n'est pas soumis à autorisation environnementale.
- 

La PREFECTURE POLE AMENAGEMENT émet un avis favorable sur le projet et formule les observations suivantes :

- Concernant le stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments, la réglementation vient d'évoluer en application du décret du 25 juin 2022
- Concernant l'extension et la réalisation des annexes des constructions en zones agricoles et naturelles, il convient de limiter ces possibilités aux seules constructions existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m<sup>2</sup> et de ne pas augmenter la capacité d'accueil des habitations.
- Concernant les clôtures, il conviendrait de mentionner une hauteur maxi en zone A ou N. En outre pour les secteurs en zone A ou N situés au sein d'un corridor écologique il conviendrait de la limiter à 1,20 m.
- Concernant les définitions des affouillements et exhaussements des sols, il convient de se référer à l'article R 421.23 du code de l'urbanisme.
- Sur la fiche action N°5 de l'OAP, préciser que les débords de toitures sont imposés, comme cela est indiqué dans le règlement.

### **3.5 Notification du Procès verbal d'enquête et mémoire en réponse:**

Après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal d'enquête avec une synthèse des observations formulées lors de l'enquête.

Ce document a été remis en main propre à Madame le Maire le lundi 06 mars 2023.

Le mémoire en réponse de la mairie de CONTAMINE SUR ARVE m a été remis le 16 mars 2023.

## **4 BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **4.1 Climat général et incidents relevés au cours de l'enquête :**

Les personnes venues déposer pendant l'enquête se sont montrées responsables, conscientes de l'intérêt général des orientations d'urbanisme déclinées dans la modification du PLU mais soucieuses de conserver un environnement propre à assurer une qualité de vie satisfaisante pour tous les habitants.

Aucun incident notable ne s'est produit pendant l'enquête

### **4.2 Conditions réglementaires :**

L'enquête publique concernant le projet de modification N°1 du PLU de CONTAMINE SUR ARVE s'est déroulée régulièrement et réglementairement. Toutes les formalités requises par l'arrêté pour la régularité de la présente enquête relevant de la mairie de CONTAMINE SUR ARVE et du commissaire enquêteur ont été effectuées

**4.3 Conditions pratiques:**

Quatre permanences se sont tenues dans les locaux de la mairie de CONTAMINE SUR ARVE. Les conditions d'accueil du public ont été favorables, l'organisation matérielle pour la consultation du dossier et le dépôt d'observations par le public a bénéficié du soutien efficace du personnel de la mairie.

Fait à SEYNOD le 23 mars 2023

Le commissaire enquêteur

Pierre MARIN

## **5 ANNEXES**

### **5.1 Procès-verbal de synthèse de l'enquête**

#### **PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

Remis à Mme le Maire de CONTAMINE SUR ARVE lors de la réunion du 06 mars 2023

**Madame le Maire,**

En application des textes cités en référence, j'ai l'honneur de vous communiquer les observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique relative à la modification N°1 du PLU sur le territoire de de la commune de CONTAMINE SUR ARVE qui s'est déroulée du 30 janvier au 06 mars 2023 inclus en mairie de CONTAMINE SUR ARVE.

#### **RAPPEL DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE :**

4 permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur en mairie de CONTAMINE SUR ARVE:

- Lundi 30 janvier 2023 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 17 février 2023 de 09h00 à 12h00
- Mardi 28 février 2023 de 14h00 à 17h00
- Lundi 06 mars 2023 de 14h00 à 17h00

Le compte rendu de ces permanences figure en annexes

#### **INSCRIPTIONS AU REGISTRE PAPIER :**

Aucune personne n'est intervenue au registre d'enquête

**INSCRIPTIONS AU REGISTRE DEMATERIALISE:**

Aucune personne n'est intervenue au registre dématérialisé

**VISITES PENDANT LES PERMANENCES :**

3 personnes ou groupes de personnes sont intervenus auprès du commissaire enquêteur

**Voir le détail de ces visites dans les Comptes rendus figurant en annexe**

**DOCUMENTS REMIS PENDANT LES PERMANENCES OU COURRIERS RECUS PENDANT L'ENQUETE :**

Aucun document ni courrier

**ANALYSE DES AVIS DES PPA :**

**Voir la synthèse figurant en annexe du présent document**

En application de la réglementation en vigueur, je vous invite à produire et à m'adresser un éventuel mémoire en réponse aux différentes remarques ou propositions formulées avant le 15 mars 2023.

Je vous prie d'agréer Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le commissaire enquêteur,

Pierre MARIN

## 5.2 Mémoire en réponse de Madame le Maire de CONTAMINE SUR ARVE



Contamine sur Arve, le 14 mars 2023

M. Pierre MARIN  
Commissaire Enquêteur  
[pierre.marin@wanadoo.fr](mailto:pierre.marin@wanadoo.fr)

**Objet** : enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Contamine-sur-Arve / mémoire en réponse au PV de synthèse

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous accusons bonne réception de la synthèse des observations que vous nous avez remises le 6 mars 2023.

Nous avons pris connaissance des avis des personnes publiques associées, des observations portées à votre attention dans le cadre de l'enquête publique et de vos premiers questionnements. En retour, nous souhaitons porter à votre connaissance les éléments et remarques suivants :

➤ Concernant les observations du public formulées lors des visites du 30/01/2023, du 17/02/2023 et du 06/03/2023 :

Trois demandes portent sur le classement en zone constructible de parcelles situées en zone agricole.

**Il n'est pas envisagé de donner une suite favorable à ces demandes**, qui ne portent pas sur l'objet de la présente procédure. En outre, elles reviendraient à lever une protection, ce qui ne peut pas être l'objet d'une modification de PLU. Ces demandes pourraient éventuellement être étudiées dans le cadre d'une révision du PLU.

➤ Concernant l'avis de la CCI :

La CCI propose :

- de modifier l'article 11.5 du règlement en majorant la hauteur maximum des clôtures afin de garantir la sécurité des sites,
- au-delà de la seule modification n°1 du PLU, qu'une réflexion soit menée sur les zones d'activités afin de d'accroître les hauteurs maximum des bâtiments et de réduire les reculs par rapport aux limites séparatives pour certains types de locaux.

**Concernant la hauteur des clôtures, il est envisagé de donner une suite favorable à cette demande.**

Concernant la densité et l'optimisation du foncier en zones d'activités économiques, la commune pourra mener une réflexion qui induirait, le cas échéant une modification des règles de densités lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

## Enquête Publique du 30 janvier au 06 mars 2023 concernant le projet de modification N°1 du PLU de CONTAMINE SUR ARVE, membre de la communauté de communes « FAUCIGNY GLIERES »

---

➤ Concernant l'avis de la préfecture - pôle aménagement :

Des observations sont formulées concernant :

- l'évolution de la réglementation relative au stationnement des vélos,
- l'extension et la réalisation des annexes des constructions en zones agricole et naturelle, pour laquelle il convient de limiter ces possibilités aux seules constructions existantes présentant une surface de plancher minimale de 50 m<sup>2</sup> et de ne pas induire la création de logements supplémentaires,
- concernant les clôtures, il conviendrait de mentionner une hauteur maximum en zones agricole ou naturelle. En outre, dans les secteurs en zones agricole ou naturelle situées au sein d'un corridor écologique, il conviendrait de la limiter à 1,2 m,
- concernant les définitions des affouillements et exhaussements des sols, il conviendrait de se référer à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- sur la fiche action n°5 de l'OAP thématique, préciser que les débords de toiture sont imposés comme cela est indiqué dans le règlement.

Il est envisagé de **donner une suite favorable à l'ensemble de ces observations.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,  
Aline WATT CHEVALLIER





### 5.3 Certificats d'affichage



**DEUXIEME  
PARTIE :  
CONCLUSIONS ET AVIS  
MOTIVE DU  
COMMISSAIRE  
ENQUETEUR**

## **1 REFERENCES**

**Je soussigné Pierre MARIN, commissaire enquêteur,**  
désigné par décision du président du Tribunal administratif de Grenoble N° E22000198/38 du 08 décembre 2022,  
**VU,** l'arrêté N° 03.2023 du 05 janvier 2023 de Madame le Maire de la commune de CONTAMINE SUR ARVE décidant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CONTAMINE SUR ARVE se déroulant du 30 janvier au 06 mars 2023 inclus,

**VU,** les avis au public par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage sur le territoire de la commune de CONTAMINE SUR ARVE faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique,

**VU,** toutes les pièces du dossier regroupant les informations soumises au public sur le sujet précité,

**VU,** l'ouverture par le Maire du registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, aux fins de recevoir les observations du public, déposé en mairie de CONTAMINE SUR ARVE,

**VU,** la clôture du registre par le commissaire enquêteur,

**VU,** le certificat d'affichage délivré par la mairie de CONTAMINE SUR ARVE

**VU,** le rapport du commissaire enquêteur, document séparé en première partie, relatif au déroulement de l'enquête et aux observations déposées par le public,

**VU,** les diverses observations du public déposées pendant la durée de l'enquête,

**Dépose mes conclusions motivées**

## **2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique porte sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CONTAMINE SUR ARVE.

Cette enquête publique s'est déroulée du vendredi 30 janvier au 06 mars 2023, soit pendant 36 jours consécutifs.

Le projet de modification porte sur :

- Le règlement écrit, en particulier :
  - > Les conditions de stationnement en zone urbanisée ;
  - > L'obligation de réaliser un local annexe de stockage par logement en zone urbanisée et à urbaniser à vocation dominante d'habitat ;
  - > La densité des opérations et la qualité des projets principalement en zone urbanisée et à urbaniser;
  - > L'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain en zone urbanisées et à urbaniser ;
  - > La hauteur des constructions et les annexes en zones agricole et naturelle;
  - > L'aspect des clôtures en toutes zones ;
  - > La protection des secteurs d'intérêt paysager en zone naturelle;
  - > L'ajout d'un lexique en annexe.
  
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en particulier:
  - > L'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain;
  - > L'aspect des clôtures;
  - > La qualité de l'expression architecturale.

### **3 EXPOSE DES MOTIFS ET CONCLUSIONS**

#### **3.1 Exposé des motifs:**

##### **3.1.1 Sur la procédure et le déroulement de l'enquête publique :**

Considérant, avant l'ouverture de l'enquête, les affichages et les mesures d'information auprès du public ;  
Considérant les conditions de tenue des permanences au cours desquelles le public est venu déposer dans le calme en fournissant, pour la plupart, une argumentation claire et étayée ; que toutes les observations du public ont été complètement recueillies ; que l'enquête s'est déroulée sans aucun incident ;

Considérant le rapport d'enquête relative au projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des remarques produites pendant l'enquête, et les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public ;

**J'estime que l'enquête s'est déroulée réglementairement et qu'elle a été conduite en toute indépendance ; que la procédure de modification du PLU respecte strictement le champ d'application déterminé par l'article L123-13 du code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme**

##### **3.1.2 Sur la composition et la teneur du dossier :**

Considérant que l'article R123-8 du code de l'environnement dispose que le dossier soumis à l'enquête doit comprendre les pièces et avis exigés par la réglementation et législation applicables au projet ;

Considérant la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête correspondant à celle décrite à l'article 123-1 du code de l'urbanisme et énumérée au paragraphe 2.31.3 du rapport d'enquête, leur indexation, leur hiérarchisation, leur lisibilité ;

Considérant que le dossier a été conservé complet du début à la fin de l'enquête ;

**J'estime que les conditions réglementaires de présentation du dossier à l'enquête publique ont été remplies.**

### **3.1.3 Sur la prise en compte des effets sur l'environnement :**

*Selon la MRAE, en application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CONTAMINE SUR ARVE (74), objet de la demande n°2022-ARA-KKU-2747, n'est pas soumis à évaluation environnementale.*

**J'estime que cette décision de la MRAE en date du 24 août 2022 dispense la commune de CONTAMINE SUR ARVE d'une étude environnementale**

### **3.1.4 Changement de zonage des parcelles :**

Plusieurs administrés ont demandé que leurs parcelles soient classées en secteur constructible dans le cadre de la présente modification du PLU.

#### **Avis de Mme le Maire de CONTAMINE SUR ARVE :**

*Il n'est pas envisagé de donner une suite favorable à ces demandes, qui ne portent pas sur l'objet de la présente procédure. En outre, elles reviendraient à lever une protection, ce qui ne peut pas être l'objet d'une modification de PLU. Ces demandes pourraient éventuellement être étudiées dans le cadre d'une révision du PLU.*

**Je ne peux que partager l'avis de Mme le Maire qui est parfaitement conforme à la législation en vigueur et incite les propriétaires concernés à formuler leur demande dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.**

### **3.1.5 Observation de la CCI :**

#### **Avis de la CCI :**

La CCI propose :

- de modifier l'article 11.5 du règlement en majorant la hauteur maximum des clôtures afin de garantir la sécurité des sites,
- au-delà de la seule modification n°1 du PLU, qu'une réflexion soit menée sur les zones d'activités afin de d'accroître les hauteurs maximum des bâtiments et de réduire les reculs par rapport aux limites séparatives pour certains types de locaux.

#### **Avis de Mme le Maire de CONTAMINE SUR ARVE :**

**Concernant la hauteur des clôtures, il est envisagé de donner une suite favorable** à cette demande.

Concernant la densité et l'optimisation du foncier en zones d'activités économiques, la commune pourra mener une réflexion qui induirait, le cas échéant une modification des règles de densités lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

**Je note que la collectivité va donner suite aux observations de la CCI.**

### **3.1.6 Observations de la Préfecture :**

#### **Avis de M. le Préfet :**

Des observations sont formulées concernant :

- l'évolution de la réglementation relative au stationnement des vélos,
- l'extension et la réalisation des annexes des constructions en zones agricole et naturelle, pour laquelle il convient de limiter ces possibilités aux seules constructions existantes présentant une surface de plancher minimale de 50 m<sup>2</sup> et de ne pas induire la création de logements supplémentaires,
- concernant les clôtures, il conviendrait de mentionner une hauteur maximum en zones agricole ou naturelle. En outre, dans les secteurs en zones agricole ou naturelle situées au sein d'un corridor écologique, il conviendrait de la limiter à 1,2 m,
- concernant les définitions des affouillements et exhaussements des sols, il conviendrait de se référer à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- sur la fiche action n°5 de l'OAP thématique, préciser que les débords de toiture sont imposés comme cela est indiqué dans le règlement.

#### **Avis de Mme le Maire de CONTAMINE SUR ARVE :**

Il est envisagé de **donner une suite favorable à l'ensemble de ces observations.**

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

**Je note que la collectivité va donner suite aux observations de la préfecture.**

**3.2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**TOUTES CES MOTIVATIONS ETANT EXPOSEES, LE COMMISSAIRE ENQUETEUR ESTIME :**

**QU'IL Y A LIEU D'EMETTRE UN AVIS FAVORABLE AUX MESURES PROPOSEES DANS LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE CONTAMINE SUR ARVE.**

**Fait à SEYNOD le 27 mars 2023**

**Le commissaire enquêteur**

**Pierre MARIN**