MAIRIE DE POISY
Haute-Savoie

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le **Conseil Municipal de la Commune de Poisy**, dûment convoqué, s'est réuni en séance publique le **29 novembre 2016**, à 20 heures, sous la présidence de Monsieur Pierre BRUYERE, Maire.

Date de Convocation : 22 novembre 2016

Présents : Tous les Conseillers Municipaux en exercice sauf MM Collomb, Desire, Naudin, Deglise-Favre, Griot et Dejardin, excusés.

Pouvoirs ont été donnés par :

M. Collomb	à	Mme Travostino
M. Desire	à	M. Pellicier
M. Deglise-Favre	à	M. Fournier
M. Griot	à	M. Bruyère

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice	:	29
Présents	:	23
Votants	:	27

16-150 – Présentation du bilan de la mise à disposition du dossier au public et approbation de la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été engagée, à savoir :

- Délibération du conseil municipal le 12 juillet 2016 afin de préciser les modalités de mise à la disposition du public du dossier de modification simplifiée n°5 portant notamment sur les principaux points suivants :
  - Clarification et adaptation de quelques articles du règlement écrit, à savoir notamment :
    - les articles 1AU2 et Uc2 (relatifs aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières), afin de clarifier la règle sur les possibilités de construction sur le bâti existant en zone 1AU et de mentionner la prise en compte de l'orientation d'aménagement du Petit Clos en zone Uc,
    - l'article N6 (relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques), pour clarifier la règle concernant les annexes accolées notamment en secteurs Nb et Nbc,
    - l'article 8 (relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété), afin de clarifier cette règle et de l'harmoniser vis-à-vis des articles 6 et 7,
    - l'article 10 (relatif à la hauteur maximale des constructions), afin de préciser l'application de cette règle,
    - l'article 11 (relatif à l'aspect extérieur), en vue de réadapter la règle concernant les murs de soutènement, de clarifier la règle des panneaux solaires en toiture, et d'adapter la règle concernant les possibilités de réalisation de toitures terrasses, notamment en zones Ua, Ub, Uc, Uh et N,

        - l'article 12 (relatif au stationnement des véhicules) en précisant notamment la règle pour les 2 roues, en adaptant et en clarifiant la règle sur le stationnement des véhicules pour des opérations de logements neufs ou pour des projets sur du bâti existant, et en harmonisant les dispositions générales sur les différentes zones urbaines,
        - l'article 13, en adaptant la règle concernant notamment les projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour certaines zones urbaines et en zone 1AU.
    - Précision de la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement.
    - Mise à jour des références au code de l'urbanisme et suppression dans le règlement écrit, à l'article 12 des zones urbaines, des mentions relatives à la participation pour non réalisation de places de stationnement.
    - Correction d'une erreur de pastillage Nb sur le secteur de Ronzy.
    - Augmentation de la hauteur sur le secteur des Prés de Clavières (zone 1AUb1) et sur le secteur des Léchettes (1AUb/c2) et adaptation des orientations d'aménagements des Prés de Clavières (zone 1AUb1) et des Léchettes (1AUb/c2), afin d'encourager et de faciliter la réalisation de programmes immobiliers.
    - Adapter l'orientation d'aménagement de la zone 1AUc10 de Bourguat.

- Notification du dossier de modification simplifiée n°5 aux personnes publiques associées le 06 septembre 2016.

- Mise à la disposition du dossier au public du jeudi 22 septembre 2016 au lundi 24 octobre 2016 inclus, après notamment :
    - la publication d'un avis au public dans le journal « Le Dauphiné Libéré » du 06 septembre 2016,
    - l'affichage de cet avis au public en Mairie du 06 septembre 2016 au 24 octobre 2016 inclus,
    - la mise en ligne de cet avis au public sur le site internet www.poisy.fr (du 06 septembre 2016 au 24 octobre 2016 inclus)
    - la mention de cette mise à la disposition du projet de modification simplifiée n°5 au public sur les panneaux électroniques d'information de la commune (du 12 septembre 2016 au 24 octobre 2016 inclus).

Monsieur le Maire présente le bilan de la mise à disposition du dossier au public et les avis des personnes publiques associées, faisant apparaître que cette modification simplifiée n°5 du PLU a fait l'objet, jusqu'au terme du délai de mise à disposition du dossier au public, soit jusqu'au lundi 24 octobre 2016 inclus, de 3 commentaires consignés sur le registre prévu à cet effet et a reçu pendant la période de mise à disposition du dossier au public 14 lettres ou notes écrites, dont :

- un courrier de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Savoie,
- un courrier électronique de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Savoie,
- et une délibération de la commune de Chavanod.

Les 11 autres correspondances sont des courriers ou des e-mails d'habitants ou propriétaires sur la commune de Poisy.

Monsieur le Maire ajoute qu'un courrier électronique a été reçu, hors délai, le 25 octobre 2016 et qu'il ne pourra donc pas être pris en compte (étant précisé que les remarques transmises sont dans leur contenu les mêmes que celles déjà apportées par d'autres remarques et observations du public) et également que le syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territorial du bassin annécien a transmis le 22 novembre 2016 sa délibération n°2016-11-2 du 9 novembre 2016, par laquelle il a émis un avis favorable à la modification simplifiée n°5 du PLU.

Aussi, il ressort des remarques et observations reçues jusqu'au terme de la mise à disposition du dossier au public, que :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Savoie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Savoie et la commune de Chavanod ont émis un avis favorable au projet de modification simplifiée n°5 et/ou n'ont pas émis de remarques ou d'observations.
- Une première remarque sur le registre des observations du public indique qu'il existe une erreur de représentation du bâti sur le plan de zonage (erreur qui est survenue à l'occasion d'une mise à jour du bâti antérieure au projet de modification simplifiée n°5 du PLU) au niveau d'une parcelle située au 103 chemin de la Cafeta.
- Un second commentaire inscrit sur le registre (repris à l'identique dans un courrier annexé au registre) par des propriétaires qui sont riverains d'un éventuel projet immobilier sur Brassilly, expose des points d'attention qu'ils auront lors du permis de construire, en matière de circulation, de vues et de perspectives sur le paysage depuis leur propriété.
- Un troisième commentaire sur le registre (repris à l'identique dans un courrier annexé au registre) de propriétaires sur Brassilly fait état des conséquences qu'aurait une majoration des règles de densité en zone Uh à Brassilly en matière de circulation automobile, de limitation de vues et d'ensoleillement depuis leur propriété et d'augmentation de nuisances en tout genre (circulation, pollution atmosphérique et sonore, risques d'accident) et qui dévalueraient leur bien. Cet avis défavorable se base également sur l'absence de projet de commerces sur Brassilly qui aurait pour effet d'augmenter le nombre de trajets en automobile et les nuisances qui en découlent. Ce commentaire fait enfin état d'une demande de mise en place de protections acoustiques lors des travaux en cas de projet immobilier.
- Concernant les 9 autres notes écrites annexées au registre, 8 d'entre-elles se rapportent à la majoration de la hauteur sur une partie du secteur Uh à Brassilly (en cas de réalisation de logements sociaux), et évoquent les nuisances que cette majoration engendrerait en matière de pollution (bruit, vues...), de circulation, de risque d'accidents automobiles, de problèmes de voisinage ou encore de perte de qualité de cadre de vie sur Brassilly.
- La dernière remarque annexée au registre concerne une demande de maintien d'un accès sur la parcelle AE n°79 à Bourguat, en cas de réalisation d'une maison individuelle sur cette parcelle.

Concernant la première remarque sur le registre, il est à préciser que le bâti indiqué sur le fond cadastral du plan de zonage ne présente pas un caractère d'opposabilité en cas de demande d'autorisation d'urbanisme, et que cela ne préfigure aucunement l'implantation d'éventuelles constructions à venir. Il pourra être envisagé de rectifier (sans aucune urgence puisque cela est sans effet) cette erreur de représentation à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Pour ce qui est des 12 remarques concernant la majoration de la hauteur sur Brassilly en cas de réalisation de logements sociaux (2 commentaires inscrits sur le registre et 10 notes écrites annexées au registre), il est compréhensible que la perspective d'un projet à venir puisse apporter des craintes pour les riverains. Néanmoins, Monsieur le Maire rappelle que :

- la commune de Poisy, et plus généralement le bassin annecien, souffre d'une pénurie de logements, et notamment de logements sociaux, et qu'il relève de l'intérêt général de favoriser l'émergence d'opérations de logements comportant du logement social,
- que le contexte législatif et réglementaire et plus particulièrement le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin annécien (limitant la consommation d'espace sur Poisy et plafonnant notamment les surfaces à urbaniser sur le cœur d'agglomération annécienne, dont Poisy fait partie, tout en demandant de respecter une densité

moyenne de 60 logements à l'hectare sur l'ensemble des opérations), remettent totalement en cause le modèle de la maison individuelle comme mode de construction principal,

- qu'un courrier du Préfet de la Haute-Savoie du 16 mars 2016 avait rappelé la nécessité de moins et de, mieux, consommer l'espace par une production de logements orientée plus franchement vers l'habitat social et des constructions plus hautes.
- La majoration de la hauteur ne pourrait être accordée que pour un programme comportant un volet « logement social ».

Dans ces conditions, si la commune de Poisy souhaite conserver ses nombreux espaces agricoles et naturels garants de son caractère de « village nature », tout en répondant à la très forte demande de logements, il est indispensable d'instituer sur différents secteurs de la commune, en dans le présent cas sur Brassilly, une majoration de la hauteur en cas de réalisation de logements locatifs sociaux.

Pour les craintes en matière de nuisances, pertes d'ensoleillement, réduction de vues, cela relève du civil et la commune ne peut pas prendre en compte des intérêts privés au détriment de l'intérêt général.

En ce qui concerne les appréhensions en termes de perte du patrimoine, d'insertions architectural et paysagère, la commune veillera lors de l'instruction du permis de construire à ce que le projet s'intègre à son environnement et préserve autant que ce peut le patrimoine existant. Il est à noter toutefois que Brassilly comporte des anciens corps de fermes avec des volumétries « conséquentes » (notamment des hauteurs de plus de 12 m et des linéaires de façades compris entre 20 et 30 ml environ) et que la réalisation de logements collectifs à proximité immédiate et, pour la plupart en « second rang » par rapport à la route de Brassilly, n'aurait pas donc pas pour effet de dénaturer les lieux et de porter atteinte au patrimoine existant. De plus, le terrain sur Brassilly est en pente descendante vers le Fier, limitant ainsi l'impact visuel et l'impression de hauteur des éventuelles futures constructions qui bénéficieraient d'une majoration de 25 % de la hauteur : ces dernières ne présenteraient ainsi pas une altimétrie plus importante que celle des anciennes bâtisses existantes (l'ancienne ferme GURCEL présentant notamment une hauteur d'environ 13 m par exemple).

Pour la circulation automobile, la route de Brassilly venant d'être, pour partie, aménagée et sécurisée (la seconde partie le sera prochainement), bien que les flux seront évidemment plus importants qu'à ce jour (étant précisé que potentiellement la présente modification n'aurait que pour effet d'ajouter environ 25 % de flux par rapport à ce que le PLU permet dès à présent), ceux-ci ne seront pas significatifs au point d'induire des risques particuliers en matière de sécurité routière et le réseau viaire n'est aucunement sous-dimensionné au regard du développement à venir de Brassilly. Cela étant, la commune veillera lors du permis de construire à ce que le schéma de circulation et les accès soient adaptés à l'opération.

Enfin, concernant les commerces, la commune dispose de deux pôles principaux à usage de commerces (un au Chef-lieu et un sur les Creusettes) et il paraît aujourd'hui difficile d'imaginer la création d'un troisième pôle sur Brassilly. Néanmoins, si des petits commerces souhaitent s'installer sur Brassilly, le règlement de la zone Uh le permettra, mais la commune ne pourrait s'opposer à une demande de permis portant uniquement sur du logement, en raison d'une absence de commerces dans le projet ou sur le secteur de Brassilly.

Aussi, les remarques reçues durant la mise à disposition du dossier concernant la majoration de la hauteur sur une partie de la zone Uh sur Brassilly ne peuvent remettre en cause cette disposition.

Concernant la dernière remarque sur l'accès de la zone de Bourguat, aujourd'hui la zone 1AUc10 ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cas d'un projet portant sur l'ensemble de cette zone (ou qu'en cas d'urbanisation de la totalité de la tranche concernée, la zone pouvant être urbanisée en deux tranches sous réserve du respect du découpage prévu sur l'orientation d'aménagement) et dans ce cas, il sera nécessaire d'être compatible avec les accès représentés sur l'orientation d'aménagement, y compris dans l'hypothèse de la réalisation d'une maison individuelle sur la parcelle AE n°79, afin de ne pas multiplier les accès/sorties sur la route de l'Ecole d'Agriculture. Néanmoins, pour le moment l'accès à cette parcelle non bâtie peut se faire depuis la route de l'Ecole d'Agriculture, mais lorsque la zone de Bourguat fera l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, les accès devront être compatibles avec ceux indiqués sur l'orientation d'aménagement, afin de limiter le nombre d'accès sur la route de l'Ecole d'Agriculture.

Monsieur le Maire propose ainsi d'approuver le projet tel que mis à la disposition du public et notifié aux personnes publiques associées.

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-47,

VU la notification du dossier de modification simplifiée n°5 du PLU aux personnes publiques associées en date du 06 septembre 2016,

VU la délibération n°07-34 du conseil municipal en date du 05 mars 2007 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Poisy, la délibération n°08-01 du 29 janvier 2008 ayant approuvé la modification n°1 du PLU, les délibérations n°10-98 et n°10-99 du 21 septembre 2010 ayant respectivement approuvé les modifications n°2 et 3 du PLU, la délibération n°11-12 du 23 février 2011 ayant approuvé la révision simplifiée n°1 du PLU, la délibération n°11-13 du 23 février 2011 ayant approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU, la délibération n°12-70 du 12 juin 2012 ayant approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU, la délibération n°13-31 du 26 mars 2013 ayant approuvé la modification simplifiée n°3 du PLU, la délibération n°13-32 du 26 mars 2013 ayant approuvé la modification simplifiée n°4 du PLU ; la délibération n°14-20 du 25 février 2014 ayant approuvé la modification n°4 du PLU ; la délibération n°14-75 du 29 avril 2015 ayant approuvé la révision allégée n°1 du PLU ; la délibération n°15-93 du 09 juin 2015 ayant approuvé la modification n°5 du PLU,

VU la délibération n°16-98 du conseil municipal en date du 12 juillet 2016 précisant les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°5 du PLU,

VU le projet de modification simplifiée n°5 du PLU et l'exposé de ses motifs,

VU la délibération n°D-2016-131 de la commune de Chavanod du 10 octobre 2016 par laquelle il a été rendu un avis favorable au projet de modification simplifiée n°5 du PLU,

VU l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Savoie du 07 septembre 2016,

VU l'absence de remarques de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Savoie indiquée par courrier électronique du 26 septembre 2016,

VU l'avis favorable du syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du bassin annecien (délibération n°2016-11-02 du 09 novembre 2016), reçu après la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°5 du PLU,

Entendu la présentation de Monsieur le Maire du bilan de la mise à disposition,

Considérant que les résultats de la mise à disposition du public ne justifient pas de changement dans le projet de modification simplifiée n°5 du PLU,

Considérant que le projet de modification simplifiée n°5 du PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **APPROUVE la modification simplifiée n°5 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération.**

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

La présente délibération produira ses effets juridiques, dès sa transmission à Monsieur le Préfet, et dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du 1er jour où il est effectué.

La modification simplifiée n°5 du PLU approuvée est tenue à la disposition du public à la mairie de Poisy, aux jours et heures habituels d'ouverture, et à la préfecture de la Haute-Savoie.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits
Pour extrait conforme
Le Maire
Pierre BRUYERE

MAIRIE DE POISY (Haute-Savoie)

Acte certifié exécutoire 05 DEC. 2016
transmis le
Notifié ou publié le 05 DEC. 2016
Pour le Maire, et par délégation,
Le Directeur Général des Services,
Virginie BOGEY-MERZOUGUI

MAIRIE DE POISY 74 (Haute-Savoie)