

Commune de Marcellaz
Haute-Savoie
Modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU)
Rapport d'Enquête Publique

Objet de l'enquête

Par Arrêté N°A201121_80 du 18 novembre 2021 la commune de la Commune de Marcellaz a prescrit la modification n°3 de son PLU.

L'Enquête Publique prescrite par Arrête N°A 2021_99 en date du 22 décembre 2021 de M. le Maire de Marcellaz fait l'objet du présent rapport auquel sont jointes mes conclusions.

Organisation et déroulement de l'enquête.

1.- Organisation

Après désignation comme commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Grenoble (décision N°21000211/38) j'ai reçu copie de l'arrêté N°A 2021_99 en date du 22 décembre 2021 de M. le Maire de de Marcellaz prescrivant :

- L'enquête publique sur le PLU,
- Et les modalités d'organisation établies avec mon accord.

Après remise du dossier d'enquête, et analyse de ce dernier j'ai rencontré :

- M Patois Maire.
- M Gavillet Adjoint chargé de l'urbanisme
- Madame Bourgeaux DGS.

J'ai effectué plusieurs visites sur la commune :

- Pour la visite du site
- Pour vérifier l'affichage.

2.- Déroulement de la procédure.

L'arrêté organisant l'enquête a prévu 3 permanences.

Les mesures de publicité prévues ont été effectuées et j'en ai effectué la vérification, ce sont les suivantes :

- Dauphiné Libéré du 6 janvier 2022 et 20 janvier 2022.
- Le Messenger du 6 janvier 2022 et 20 janvier 2022.

Affichages

- Affichage en Mairie : panneaux d'affichage municipal et sur l'ensemble de la Commune
- Site Internet de la Mairie.

L'enquête s'est déroulée du 20 janvier 2022 au 22 février 2022 inclus.

Les modalités de mise à disposition du public ont été définies par les articles 4, 5, et 6 de l'arrêté.

J'ai assuré les permanences prévues à la Mairie de Marcellaz le :

- 20 janvier 2022 de 16h à 19h
- 4 février 2022 de 14h à 17h
- 22 février 2022 de 14h à 17h

J'ai reçu 8 personnes au cours de mes permanences soit :

- Cinq demandes de renseignement sur le dossier sans remarques défavorables.
- Trois personnes ayant également fait des dépositions écrites.

Le registre ne comporte aucune déposition.

J'ai reçu 6 courriers (dont celui des trois personnes évoquées ci-dessus).

À l'issue de cette Enquête, j'ai adressé à M le Maire de Marcellaz, le 27/03/2022, une synthèse des observations et avis recueillis. (Voir PJ n°1)

Je m'en suis entretenu avec M le Maire le 02/03/2022, Mme Bourgeaux et M Gavillet assistaient également à la réunion.

Une réponse m'a été adressée le 15 mars 2022 (voir PJ n°2)

Contenu du dossier

La modification n°3 du PLU porte sur les points suivants :

1° Modification d'orientations d'aménagement et de programmation OAP

- OAP N°1 « Cœur de village » actualisation avec maintien de la densité (zones Ue, AUb, UXc)
- OAP N°2 suppressions de ce secteur (urbanisation prévue terminée) avec reclassement en Ub.
- OAP N°3 (Quart d'Avoz) actualisation du schéma d'aménagement le principe d'une desserte piétonne n'étant plus d'actualité.

2° Modification du règlement graphique

- Création d'un emplacement réservé N°17 dans l'OAP N°2
- Reclassement en zone Ue des équipements d'intérêt général et collectif avec suppression de l'ERSP N°12.

3° Modification du règlement écrit portant sur :

- Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines.
- Précision sur le calcul du Coefficient d'emprise au sol (CES)
- Modification de la hauteur maximale des constructions (qui passe de 10,50m à 11,50m) dans la zone AUb (ceci concerne l'OAP n°1).
- Possibilité de construction de restaurants dans la zone UXc.

4° Modification du nuancier de couleur

L'ensemble de ces points ne constitue que des modifications mineures, l'économie générale du PLU n'est pas remise en cause et ne concerne ni la diminution ni la suppression de zone A ou N.

Examen des observations et avis recueillis.

Avis des PPA (Personnes publiques associées).

La Mairie a reçu cinq avis qui ont été rajoutés au dossier au fur et à mesure de leur arrivée.

- Avis MRAE : ce projet de modification ne contient pas d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine (directive 2001/42/CE)
- DDT (direction départementale des territoires) : avis favorable, avec recommandation de définir le terme de « terrasse surélevée ».
- Commune de Peillonex : avis favorable sans observations
- Chambre de commerce et industrie 74 : avis favorable sans observations.
- INAO ((institut national des appellations d'origine) : avis favorable sans observations.

Sans réponse de la part des autres PPA leurs avis sont réputés favorables.

NB La recommandation de la DDT (définition du terme « terrasse surélevée ») me semble opportune.

Avis recueillis au cours de l'enquête.

J'ai reçu huit personnes au cours de mes permanences

- Dont 5 demandes de renseignement sur le dossier sans remarques défavorables.
- Trois personnes ayant également fait des dépositions écrites.

J'ai reçu 6 dépositions écrites (dont trois faites par des personnes reçues en permanence), elles ont été jointes au registre d'enquête.

Le registre ne comporte aucune déposition faite directement.

Les dépositions portent principalement :

1. Sur les dessertes de la zone AUb compte tenu de l'étroitesse de la route de Champ Clavel avec propositions de réaliser un accès sur la route de Peillonex.
2. Sur la capacité d'accueil prévue dans cette zone de 45 logements.
3. Sur la modification de la hauteur autorisée dans cette zone.

Ceci appelle de ma part les observations générales suivantes :

1. Nous sommes dans le cadre d'une modification qui ne remet en cause ni les capacités prévues au PLU (compatibles avec le SCoT), ni le zonage.
2. J'ai expliqué aux personnes que j'ai reçues en permanence que l'abandon du projet de modification et le maintien des dispositions actuelles seraient de peu d'effet à l'égard de leur demande (hormis l'augmentation de hauteur).
3. En ce qui concerne l'augmentation de hauteur prévue en p9 du dossier (hauteur maximale passant de 10,50m à 11,50m en zone AUb) une justification plus argumentée du projet (exposé en p9) me semblerait utile.
4. Il conviendrait toutefois de vérifier l'impact de cette augmentation de hauteur sur la vue depuis les maisons des riverains, qui, à mon avis, ne me semble pas excessif. Je rappelle que

- le principe de la construction en cause est déjà prévu par le document actuel.
5. Outre ce problème de hauteur, la desserte de la zone AUB constitue le principal motif de réserve émis par les déposants

Ces observations ont été présentées au Maître d'ouvrage dans ma note de synthèse remise le 2/03/2022, celle-ci a fait l'objet d'une réponse (voir PJ n°2) que j'ai reçue le 15/03/2022.

Les points principaux, de cette réponse sont les suivants :

- Le Maître d'ouvrage rappelle tout d'abord que ce projet de modification ne remet pas en cause les principes d'aménagement du PLU et notamment la vocation de l'OAP n°1.
- Le fait de situer d'avantage l'offre de commerces et services du côté de la boucherie (stationnements dédiés) ramène les flux de circulation au cœur du village, laissant la route du Champ Clavel à la circulation des résidents. Des travaux d'aménagement (trottoir) sont, en outre, prévus sur cette route.
- L'augmentation de la hauteur des bâtiments, répond à la double intention d'améliorer la fonctionnalité des locaux d'activité et l'habitabilité des logements prévus pour les personnes âgées. Ceci n'accroîtra pas la constructibilité du secteur.

Les réponses apportées, par le Maître d'ouvrage, à la suite de la présentation de ma note de synthèse relèvent, à mon avis, d'une volonté d'amélioration du projet initial qui ne remet pas en cause l'économie générale du PLU

Le faible nombre de dépositions permettant une réponse au cas par cas celles-ci sont les suivantes :

N°1 Mme Lavanchy :

Avis défavorable

Accroissement excessif de la commune, infrastructures insuffisantes, manque de services publics ...
Émet des réserves sur la finalité de cette modification.

Remarques du CE :

Le problème de la capacité d'accueil de la commune est certes important, mais il relève du PLU et de sa compatibilité avec le SCoT.

L'augmentation de la hauteur des constructions (voir 4.5 p 9 du rapport) est contestée. Il est vrai que les raisons présentées dans le dossier gagneraient à être mieux présentées. Pour cette raison, je recommanderais au Maître d'ouvrage de développer les justifications contenues à la P9 en reprenant l'argumentation développée dans sa réponse à ma note de synthèse. (Voir PJ n°2 réponses du MO).

N°2 M Dejardin.

Demande de modification du règlement.

Le règlement actuel ne permet pas l'implantation de panneaux solaires en surimposition, seul le remplacement des tuiles existantes est prévu et cela n'est plus possible.

M Dejardin demande donc la modification du règlement

Commentaire du CE : *je suis d'accord sur le principe, mais ce projet de modification mineure du règlement ne figure pas dans le dossier présenté.*

J'attire l'attention du Maître d'ouvrage sur la fragilité juridique de la prise en compte de cette demande.

N°3 M Morello

Attire l'attention sur les problèmes de desserte compte tenu du projet de construction sur la zone AUb (route du champ Clavel).

Commentaire du CE : voir observations générale 1&5.

Le problème de la desserte de la zone AUb a fait l'objet d'une réponse du MO (voir PJ n°2 réponses du MO).

N° 4 Mme Chapis Grandgirard (reçu également en permanence). Attire l'attention sur les problèmes de desserte compte tenu du projet de construction sur la zone AUb (route du champ Clavel).

Commentaire du CE : Le problème de la desserte de la zone AUb a fait l'objet d'une réponse du MO (voir PJ n°2 réponses du MO).

N°5 Mme Allard et M Rulhmann (reçus également en permanence). Attirent l'attention sur les problèmes de desserte compte tenu du projet de construction sur la zone AUb (route du champ Clavel).

Font une proposition de desserte vers la route de Peillonex.

Font remarquer au la rédaction de l'avant dernier paragraphe de la p9 n'est pas claire.

Émettent un **avis défavorable** à l'augmentation de la hauteur des constructions dans la zone AUb

Commentaire du CE : voir observations générale 2,3&4. Le problème de la desserte de la zone AUb a fait l'objet d'une réponse du MO (voir PJ n°2 réponses du MO).

Je comprends l'inquiétude des riverains, mais je ne pense pas qu'une surélévation d'un mètre soit de nature à réduire significativement la vue.

N°6 Mme Deluermoz et deux autres pétitionnaires (reçu également en permanence).

Ces déposants sont propriétaires des parcelles de l'OAP N°3 et s'inquiètent des effets des modalités prévues par cette procédure.

Ils rappellent que les accès sont assurés pour les 3 parcelles concernées et demandent l'annulation de l'OAP.


Commentaire du CE : voir observations générale 1&2.

L'abandon du projet de modification ne supprimerait pas l'OAP, les modifications apportées par ce projet sont mineures.

Je pense que le Maître d'ouvrage devrait prendre contact avec les propriétaires fonciers pour convenir d'une solution permettant de mettre en œuvre cette OAP.

Fait à Annecy le 20/03/2022

Le commissaire enquêteur.



Bruno Perrier

Commune de Marcellaz en Faucigny

Haute-Savoie

Modification n° 3 du Plan local d'urbanisme (PLU)

Conclusions du Commissaire Enquêteur

Exposé préliminaire.

La modification n°3 du PLU porte sur les points suivants :

1° Modification d'orientations d'aménagement et de programmation OAP

- OAP N°1 « Cœur de village » actualisation avec maintien de la densité (zones Ue, AUb, UXc)
- OAP N°2 suppressions de ce secteur (urbanisation prévue terminée) avec reclassement en Ub.
- OAP N°3 (Quart d'Avoz) actualisation du schéma d'aménagement le principe d'une desserte piétonne n'étant plus d'actualité.

2° Modification du règlement graphique

- Création d'un emplacement réservé N°17 dans l'OP N°2
- Reclassement en zone Ue des équipements d'intérêt général et collectif avec suppression de l'ERSP N°12.

3° Modification du règlement écrit portant sur :

- Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines.
- Précision sur le calcul du Coefficient d'emprise au sol (CES)
- Modification de la hauteur maximale des constructions (qui passe de 10,50m à 11,50m) dans la zone AUb (ceci concerne l'OAP n°1).
- Possibilité de construction de restaurants dans la zone Uxc.

4° Modification du nuancier de couleur

L'enquête a fait apparaître quelques réticences vis à vis de ce projet de modification.

Celle-ci concernent principalement :

1. La circulation engendrée notamment sur le chemin de Champ Clavel.
2. L'augmentation de hauteur (plus 1 mètre) prévue dans la zone AUb1 (OAP n°1)

En ce qui concerne le point n°1, il me semble utile de rappeler :

- D'une part qu'il n'y aura pas d'augmentation de la capacité d'accueil prévue au PLU,
- Et, d'autre part, que les aménagements prévus par la Mairie et exposés dans sa réponse à ma note de synthèse me semblent suffisantes.

En ce qui concerne le point n°2, je comprends que les riverains puissent s'en inquiéter, mais cette

augmentation de hauteur ne me semble pas exagérée au regard de l'intérêt que présente un projet mieux conçu. Il me semble utile de rappeler que l'OAP n'est pas un « plan masse » mais une simple orientation d'aménagement qui tolère des évolutions par rapport au projet initial. Ceci peut être validé par une modification, sans nécessiter une mise en révision du PLU.

Cette modification me semble, en outre, contribuer à l'amélioration du projet.

Je constate cependant que l'argumentaire exposé en p9 du dossier peut sembler un peu succinct.

Pour cette raison, je recommande au Maître d'ouvrage de compléter son argumentation sur la base des précisions apportées dans sa réponse à ma note de synthèse.

En conclusion de cette enquête :

- Vu le contenu du dossier,
- Vu les informations recueillies auprès des représentants de la commune.
- Vu que les réserves exposées dans les contributions du public ne me semblent pas de nature à remettre en cause l'intérêt de cette modification.

Compte tenu :

- De l'intérêt, pour la commune de disposer d'un document à jour et corrigé d'erreurs mineures.
- De l'intérêt, pour la commune de procéder à des adaptations limitées de son projet initial
- Du respect de l'économie générale du PLU

Je donne un avis favorable au projet de PLU de Marcellaz

Je recommande toutefois au Maître d'ouvrage de développer l'argumentation relative aux modifications de l'OAP n°1, sur la base des précisions apportées dans sa réponse à ma note de synthèse.

La recommandation de la DDT (définition du terme « terrasse surélevée ») devrait être prise en compte

Les commentaires exposés dans mon rapport (p6 &7) en réponse aux dépositions reçues, ont valeur de recommandation.

Fait à Annecy le 22/03/2022

Le commissaire enquêteur.



Bruno Perrier

Annexes :

PJ n°1 Synthèse de l'enquête.

PJ n°2 Réponse du maître d'ouvrage

Commune de Marcellaz

Haute-Savoie

Modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU)

Note de synthèse à l'attention du Maître d'ouvrage

Avis des PPA (Personnes publiques associées).

La Mairie a reçu cinq avis qui ont été rajoutés au dossier au fur et à mesure de leur arrivée.

- Avis MRAE : ce projet de modification ne contient pas d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine (directive 2001/42/CE)
- DDT (direction départementale des territoires) : **avis favorable**, avec recommandation de définir le terme de « terrasse surélevée »
- Commune de Peillonex : **avis favorable** sans observations
- Chambre de commerce et industrie 74 : **avis favorable** sans observations.
- INAO ((institut national des appellations d'origine) : **avis favorable** sans observations.

Sans réponse de la part des autres PPA leurs avis sont réputés favorables.

Ces avis n'appellent pas d'observations particulières de ma part.

Avis recueillis au cours de l'enquête.

J'ai reçu huit personnes au cours de mes permanences

- Dont 5 demandes de renseignement sur le dossier sans remarques défavorables.
- Dont trois personnes ayant également fait des dépositions écrites.

J'ai reçu 6 dépositions écrites (dont trois faites par des personnes reçues en permanence).

Le registre ne comporte aucune déposition écrite.

Les dépositions portent principalement :

- Sur les dessertes de la zone AUb compte tenu de l'étroitesse de la route de Champ Clavel avec propositions de réaliser un accès sur la route de Peillonex.
- Sur la capacité d'accueil prévue dans cette zone de 45 logements.
- Sur la modification de la hauteur autorisée dans cette zone.

Ceci appelle de ma part les observations générales suivantes :

1. Nous sommes dans le cadre d'une modification, qui ne remet en cause ni les capacités prévues au PLU (compatibles avec le SCoT), ni le zonage.
2. J'ai expliqué aux personnes que j'ai reçu en permanences que l'abandon du projet et donc le maintien des dispositions actuelles serait de peu d'effet à l'égard de leur demandes (hormis l'augmentation de hauteur).
3. Une rédaction plus argumentée de la justification du projet de modification du règlement de la zone AUb (exposé en p9) me semble utile.
4. Il conviendrait aussi de vérifier l'impact de cette augmentation de hauteur sur la vue depuis les maisons des riverains, sachant que le principe de la construction au cause est déjà prévue par le document actuel.
5. Le problème de la desserte de la zone AUb constitue le principal motif de réserve émis par les déposants

Le faible nombre de dépositions permettant une réponse au cas par cas celles-ci sont les suivantes :

N°1 Mme Lavanchy :

Avis défavorable

Accroissement excessif de la commune, infrastructures insuffisantes, manque de services publics ...
Émet des réserves sur la finalité de cette modification.

Remarques du CE :

Le problème de la capacité d'accueil de la commune est certes important, mais il relève du PLU et de sa compatibilité avec le SCoT.

L'augmentation de la hauteur des constructions (voir 4.5ci dessus et p 9 du dossier) est évoquée dans des termes mettant en doute l'intérêt général du projet de modification.

Ceci ne me semble pas devoir être retenu, mais je demanderai, toutefois, au Maître d'ouvrage de développer les justifications contenues à la P9.

N°2 M Dejardin.

Demande de modification du règlement.

Le règlement actuel ne permet pas l'implantation de panneaux solaires en surimposition, seul le remplacement des tuiles existantes est prévu et cela n'est plus possible.

M Dejardin demande donc la modification du règlement.

Commentaire du CE : *je suis d'accord sur le principe, mais ce projet de modification mineure, du règlement ne figure pas dans le dossier présenté.*

J'attire l'attention du Maître d'ouvrage sur la fragilité juridique d'une prise en compte de cette demande.

N°3 M Morello

Attire l'attention sur les problèmes de desserte compte tenu du projet de construction sur la zone AUb (route du champ Clavel).

Commentaire du CE : *voir observations générale 1&5.*

Le problème de la desserte de la zone AUb mérite une réponse argumentée du Maître d'ouvrage

N° 4 Mme Chapuis Grandgirard (reçu également en permanence). Attire l'attention sur les

problèmes de desserte compte tenu du projet de construction sur la zone AUb (route du champ Clavel).

Commentaire du CE : cette déposition me semble solidement argumentée et mérite de ce fait une réponse du Maître d'ouvrage voire l'engagement d'une étude particulière.

N°5 Mme Allard et M Rulhmann (reçu également en permanence). Attirent l'attention sur les problèmes de desserte compte tenu du projet de construction sur la zone AUb (route du champ Clavel).

Font une proposition de desserte vers la route de Peillonex.

Émettent un **avis défavorable** à l'augmentation de la hauteur des constructions dans la zone AUb.

Font remarquer au la rédaction de l'avant dernier paragraphe de la p9 n'est pas claire.

Commentaire du CE : voir observations générale 2,3&4.

Le problème de la desserte de la zone AUb mérite une réponse argumentée du Maître d'ouvrage

Je demande, également, au Maître d'ouvrage de développer les justifications contenues à la P9 du dossier.

N°6 Mme Deluermoz et deux autres pétitionnaires (reçus également en permanence).

Ces déposants sont propriétaires des parcelles de l'OAP N°3 et s'inquiètent des effets des modalités prévues par cette procédure.

Ils rappellent que les accès sont assurés pour les 3 parcelles concernées et demandent l'annulation de l'OAP.

Commentaire du CE : voir observations générale 1&2.

L'abandon du projet de modification ne supprimerait pas l'OAP, les modifications apportées par ce projet sont mineures.

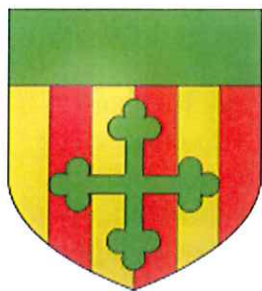
Je pense que le Maître d'ouvrage devrait prendre contact avec les propriétaires fonciers pour convenir d'une solution permettant de mettre en œuvre cette OAP.

Fait à Annecy le 03/03/2022

Le commissaire enquêteur.



Bruno Perrier



Commune de Marcellaz

Haute-Savoie

Modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU)

Réponse à la Note de synthèse du commissaire enquêteur

Concernant les avis n° 1, 3, 4 et 5 :

Comme le souligne le commissaire enquêteur : la modification actuellement à l'étude n'a pas une grande incidence, par rapport au PLU actuellement en vigueur, sur l'accroissement de la capacité d'accueil de la Commune qui inquiète les déposants notamment au vu du dimensionnement des services ou des infrastructures.

L'OAP n°1, qui concentre la majorité des remarques, existe depuis 2015. Elle n'est pas substantiellement modifiée ici et son impact n'est pas accru. Les ajustements qui y sont apportés sont en revanche le fruit d'une réflexion menée par la municipalité pour permettre une meilleure intégration dans le centre village tel qu'il existe en y apportant une plus-value dans l'intérêt de tous. Cette réflexion a été soumise à tous les promoteurs privés qui se sont présentés en mairie pour réaliser l'OAP.

Afin de conserver l'essence de ce secteur, il a été proposé que l'offre de commerces et services se situe d'avantage du côté de l'actuelle boucherie avec leurs stationnements dédiés en bordure de la place du village : les flux ainsi générés resteront au cœur du village.

Cela permettant que l'accès par le chemin des Champs Clavel reste seulement résidentiel.

Cette répartition du trafic n'existait pas dans l'OAP initiale, elle est introduite par la modification ici critiquée. Elle permettra de contenir l'augmentation de circulation de part et d'autre afin d'en limiter l'impact sur les riverains tout en sécurisant les abords de l'école et jeux d'enfants.

Aussi des solutions ont déjà été envisagées pour minimiser les inconvénients de cette augmentation de fréquentation. Tout d'abord la taxe d'aménagement a été majorée sur le secteur de l'OAP pour permettre le financement d'un trottoir afin de sécuriser les piétons empruntant le chemin des Champs Clavel vers l'Eglise. Par ailleurs parmi les propositions faites pour la réalisation de l'OAP il a été demandé de proposer un cheminement piétonnier public permettant de joindre directement le chemin des Champs Clavel à la place du village, à travers l'opération projetée.

L'argument concernant de possibles difficultés de raccordement aux réseaux n'a aucun lien avec la modification en cours puisqu'il touche à l'existence même de l'OAP (en vigueur depuis 2015). On peut toutefois répondre qu'aucune difficulté n'est à craindre puisque, dans une vision globale, la majorité des réseaux sont amenés en bordure des parcelles concernées, seule une partie des eaux pluviales resteront à être dirigées vers le chemin des Champs Clavel.

L'augmentation de la hauteur des bâtiments est justifiée par la destination d'une partie des bâtiments sans pour autant accroître la constructibilité du secteur. Cette augmentation de la hauteur ne va nullement permettre la création de logements supplémentaires puisque le gabarit de R+1+ Combles reste le même. Par ailleurs, L'OAP impose que 25 % des rez-de-chaussée soit des locaux commerciaux ou de service, ou d'intérêt général. Or pour offrir des locaux fonctionnels, il a semblé possible de permettre d'augmenter légèrement la hauteur du bâtiment les abritant sans compromettre la qualité architecturale du secteur puisque le gabarit ne change pas.

De la même façon l'augmentation du CES est minime (de 0,20 à 0,22) et ne permettra pas une densification supérieure à celle existante. En effet toujours dans un souci d'harmonie au cœur du village, il a été demandé qu'une partie des logements créés soient à destination des personnes âgées. Aussi l'augmentation de l'emprise au sol (CES) du bâtiment les abritant permettra de l'adapter à des logements de ce type tout en respectant les contraintes architecturales imposées sur la commune pour en assurer l'intégration.

Il a été relevé à juste titre une erreur de rédaction dans le dernier paragraphe de la p.9 de la note de synthèse :

*« Il s'agit là, hormis le **secteur AUb**, d'autoriser un peu plus de souplesse dans la conception architecturale (hauteur des RDC et des niveaux, pentes de toit), notamment vis-à-vis d'un projet de locaux commerciaux et de services dans la zone AUb proche du centre. »*

Le changement de règle concernant uniquement le secteur AUb, il faut lire :

*« Il s'agit là, hormis le **secteur AUb1**, d'autoriser un peu plus de souplesse dans la conception architecturale (hauteur des RDC et des niveaux, pentes de toit), notamment vis-à-vis d'un projet de locaux commerciaux et de services dans la zone AUb proche du centre. »*

Il semble que les craintes soulevées par les riverains concernant la multiplication des logements générant des nuisances et une sur-fréquentation des infrastructures et services communaux pourraient être apaisées par l'engagement de la commune pour encourager l'implantation de ces deux types d'offres : les commerces et services seront utiles pour toute la population, y compris pour les riverains actuels, et les logements pour personnes âgées, outre la plus-value sociale, génèrent des conséquences limitées sur la fréquentation.

Un argument est soulevé concernant la crainte que les 25 % de rez-de-chaussée réservés aux commerces ou services ne trouvent pas preneur. Une fois de plus, il n'a aucun lien avec la modification en cours puisqu'il touche à l'existence même de l'OAP (en vigueur depuis 2015). Il semble de surcroît injustifié compte tenu des fréquentes demandes reçues en mairie de professionnels (notamment paramédicaux) cherchant un local où exercer. La Commune elle-même pourrait être intéressée par une partie de ces surfaces pour y installer des services au cœur du village comme par exemple la bibliothèque.

Les modifications mineures de l'OAP proposées ici s'inscrivent donc dans une réflexion globale menée par la Commune pour intégrer au mieux sa réalisation dans le village actuel en lui permettant une évolution bénéfique.

Enfin, l'augmentation du CES sur les autres zones constructibles est minime (de 0,20 à 0,25 en secteur Ub et de 0,18 à 0,22 en secteur Ub1) et ne permettra pas une densification supérieure à celle existante. D'autant que le CES peut être augmenté pour faciliter l'implantation d'annexes non habitables et non accolées au bâtiment principal et non pour accroître de manière significative la densification du bâti. Enfin on fera remarquer que la loi ALUR encourage la

densification des zones U afin de limiter le « grignotage » de l'urbanisation des zones agricoles et naturelles.

Concernant l'avis n°2 :

La remarque est pertinente mais, n'ayant pas de lien direct avec l'objet de la présente modification, elle pourra être prise en compte lors d'une prochaine modification du PLU. Intégrer la proposition n'est en effet juridiquement pas acceptable puisque celle-ci ne faisait pas l'objet de la présente modification et n'a donc pas été soumis à l'enquête publique.

Concernant l'avis n°6 :

La demande n'est pas directement liée à l'objet de la modification en cours. Comme le suggère le commissaire enquêteur, la municipalité est disposée à accompagner les propriétaires dans la mise en œuvre de l'OAP n°3.

Concernant la recommandation de la DDT qui propose de définir le terme de « terrasse surélevée », la commune souhaite un avis favorable du commissaire enquêteur qui permettra à la commune de MARCELLAZ de prendre en compte ladite recommandation et de l'intégrer au toilettage règlementaire de la modification n°3 du PLU.

A MARCELLAZ, le 15 mars 2022

Le Maire,



