

# République Française

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE DEMI-QUARTIER

775, route d'Etraz  
74120 DEMI-QUARTIER  
(Haute-Savoie)  
Arrondissement de BONNEVILLE

\*\*\*

N° DEL 2022 - 19

L'an deux mille vingt-deux, le cinq avril, le Conseil Municipal de la Commune de **DEMI-QUARTIER**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de **Monsieur Stéphane ALLARD**.

**Date de convocation du Conseil Municipal : 25 mars 2022**

**Nombre de Conseillers Municipaux :**

En exercice :	14	Pour :	13
Présents :	12	Contre :	0
Représentés :	1	Abstention :	0
Suffrages exprimés :	13		

**PRESENTS**: Mesdames et Messieurs : Stéphane ALLARD, Maire, Pierre SOLLE, Sandrine LOMBARD-DONNET, Bertrand MARIN-LAMELLET, Adjoints, Jean-Pierre SOCQUET, Céline GACHET, Jérémie MARIN, Catherine MONGET, Catherine CABROL, Pascal BRONDEX, Muriel MORAND, Marie-Laure GAIDDON.

**EXCUSE** : Monsieur Gaspard CHATELLARD (pouvoir à Monsieur Stéphane ALLARD).

**ABSENTE** : Madame Marie-Pierre PIAZZA OUVRIER-BUFFET.

Madame Marie-Laure GAIDDON a été élue secrétaire de séance.

### APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU

Monsieur le Maire rappelle au conseil les conditions dans lesquelles la modification n°1 du PLU de Demi-Quartier a été engagée.

Il rappelle la nécessité d'adapter certaines dispositions du PLU et notamment :

- Procéder à une mise à jour du cadastre afin de prendre en compte les constructions aujourd'hui réalisées, et ainsi de disposer d'un règlement graphique à jour et de fait plus lisible ;
- Revoir la répartition géographique de la production de logement social sur la commune, dans le cadre de la mise en œuvre des OAP, pour continuer à œuvrer au renforcement de l'accessibilité et diversification de l'habitat.
- Faire évoluer plusieurs dispositions du règlement écrit, afin d'améliorer sa lisibilité et sa mise en œuvre, et revoir certaines règles relatives à des secteurs particuliers, ne remettant pas en cause les orientations du PADD.
- Inscrire de nouveaux emplacements réservés en réponse aux besoins de la commune, et supprimer les emplacements réservés qui n'ont plus d'utilité à ce jour ;

- Et en dernier lieu permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « d'Oise ».

Une demande d'examen au cas par cas sur le projet de modification n°1 du PLU a été transmise le 2 août 2021 à l'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes, laquelle a décidé le 30 septembre 2021 de ne pas le soumettre à évaluation environnementale (décision n°2021-ARA-2249).

Le projet de modification n°1 du PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées, puis porté à l'enquête publique du 13 décembre 2021 au 15 janvier 2022.

La Commune a reçu 3 avis émanant des personnes publiques associées :

- La commune de Saint-Gervais-les-Bains a émis un avis favorable sans remarque à formuler,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat a émis un avis favorable sans remarque à formuler,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis favorable sans remarque à formuler,
- Le Préfet de la Haute Savoie a émis un avis favorable, assorti des demandes et des recommandations suivantes :
  - o Rajouter dans le règlement des STECAL 3 et 7 que les annexes devront s'implanter à 10 mètres maximum de la construction principale,
  - o Préciser que les logements sociaux attendus sur les OAP 1 et 2 sont des LLS ou des logements en BRS,
  - o Rehausser significativement la part de mixité sociale sur l'OAP 5 et rehausser d'un mètre la hauteur maximale autorisée sur cette même OAP,
  - o Préciser que l'OAP n°9 ne relève pas du régime d'UTN locale,
  - o Préciser dans la notice de présentation pour l'OAP n°9, la durée minimale de convention loi montagne qui ne pourra être inférieure à une durée de 25, 30 ans.
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité ne s'oppose pas au projet de modification n°1, et souhaite, concernant les STECAL 3 et 7, que soit précisée la distance entre le bâtiment principal et l'annexe. Une distance de 10 m, conforme à la doctrine établie par la CDPENAF 74 pour les annexes aux bâtiments principaux en zone A et N, pourrait s'appliquer.

Le Commissaire enquêteur a rendu ses conclusions le 10 février 2022, et a émis un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de Demi-Quartier :

- Sous réserve de prendre en compte les remarques des Services de L'Etat :
  - o Le régime de l'OAP 9 ne relève pas du régime d'UTN locale,
  - o Préciser l'implantation des annexes à 10 m maxi des constructions principales,
  - o Pour l'OAP 5, augmenter la part de mixité sociale, et rehausser d'un mètre la hauteur maximale autorisée,
  - o Pour les OAP 1 et 2, préciser que les logements sociaux sont des LLS ou des BRS,
  - o Préciser que la durée minimale de la convention loi montagne ne pourra être inférieure à 25, 30 ans
- En recommandant aux élus de travailler sur une optimisation du foncier dans le secteur du TC de la Princesse et de procéder aux quelques ajustements concernant des erreurs éventuelles de limites parcellaires, minimes de plume, d'inattention ou autres.

Au regard des avis des PPA et des remarques formulées au cours de l'enquête publique, Monsieur le Maire propose d'apporter les modifications suivantes au dossier de modification n°1 du PLU en vue de son approbation :

- au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU) pour :
  - o préciser, concernant les STECAL n°3 et n°7, que la distance entre le bâtiment principal et l'annexe autorisée ne devra excéder 10 m,
  - o préciser la typologie du logement social attendu sur les secteurs 1AUH-oap1 et 1AUH-oap2,
  - o Préciser que la pente de toiture comprise entre 35% et 45% ne s'applique qu'en zone UH, excepté les secteurs soumis à OAP,
  - o Modifier la hauteur maximale autorisée pour le secteur UH-oap5, afin qu'elle soit portée à 11 m.
  - o En zone AUT, faire évoluer les règles de stationnement afin d'imposer la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> d'hébergement touristique, et d'une place de stationnement extérieure par tranche de 10 m<sup>2</sup> de restauration.
  - o Préciser que les évolutions en matière de stationnement (dimension des places, nombre de places exigées, et localisation de ces dernières) ne sont applicables qu'en zone UH.
  - o Clarifier le schéma explicatif de la hauteur.
  - o Supprimer la référence aux couvrants d'ascenseur.
  - o Supprimer la possibilité de mise en œuvre d'annexes en zone 1AUT.
  - o Préciser certaines règles sur l'aspect extérieur des constructions (volets, implantation de mazots typiques).
  - o Supprimer la limitation de longueur de façade au sein des secteurs concernés par l'OAP n°1.
- à la notice de présentation (pièce n°1 du PLU), afin de :
  - o ne plus faire mention de la procédure d'Unité Touristique Nouvelle,
  - o préciser la durée de la convention loi Montagne,
  - o préciser le régime des constructions autorisées en zone agricole, pour l'activité agricole professionnelle.
- Aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU) afin de :
  - o Ne plus faire mention de la procédure d'Unité Touristique Nouvelle,
  - o Préciser la programmation de l'opération, qui impose que 50% de la surface de plancher autorisée pour le complexe d'hébergement touristique soit dédiée à de l'hébergement touristique de type auberge de jeunesse et au logement à destination du personnel saisonnier.

Le Conseil Municipal de Demi-Quartier,

Après avoir examiné l'ensemble des modifications apportées au dossier de modification n°1 du PLU suite à l'enquête publique :

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants,

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 23 mars 2017 ayant approuvé le PLU,

**Vu** l'arrêté municipal n° 2020-82 en date du 12 octobre 2020 prescrivant la procédure de modification n°1 du PLU,

**Vu** la délibération du conseil municipal n° 2021-19 en date du 16 mars 2021 ayant motivé l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieu-dit "Oise",

Envoyé en préfecture le 07/04/2022

Reçu en préfecture le 07/04/2022

Affiché le



ID : 074-217400993-20220405-DEL2022\_19-DE

**Vu** l'arrêté municipal n° 2021-92 en date du 22 novembre 2021 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU,

**Vu** le projet de modification n°1 du PLU et l'exposé de ses motifs,

**Vu** la notification du projet au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,

**Vu** les avis :

- de l'Etat,
- de la Commune de Saint-Gervais-les-Bains,
- de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité ;

**Entendu** le rapport et les conclusions de M. le Commissaire Enquêteur,

**Considérant** que les avis émis par les Personnes Publiques Associées et les résultats de l'enquête publique nécessitent des adaptations du projet de modification n°1 du PLU,

**Considérant** que le projet de modification n°1 du PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'Urbanisme,

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents :

**1°) APPROUVE la modification n°1 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 local diffusé dans le département.

La présente délibération produira ses effets juridiques, conformément à l'article L.153-48 du code de l'urbanisme, à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La modification n°1 du PLU approuvée est tenue à la disposition du public en mairie de Demi-Quartier, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Grenoble, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus. Suivent au registre les signatures. Pour copie certifiée conforme. DEMI-QUARTIER, le 6 avril 2022.

Certifié exécutoire :

Télétransmis en Sous-Préfecture le - 7 AVR. 2022

Affiché le - 7 AVR. 2022

Reçu en Sous-Préfecture le - 7 AVR. 2022

Le Maire,

  
Stéphane ALLARD.

