

Jeudi 30 octobre 2025 à 19 heures,
le conseil municipal de la Commune de PASSY
dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire,
à la Mairie de Passy, sous la présidence de Monsieur Raphaël CASTERA, Maire
Date de la convocation du conseil municipal : vendredi 24 octobre 2025

Présents (17) : Raphaël CASTERA-Jean FONTAINE-Alain ROGER-Belgin CETIN-Delphine CHATRIAN- Vanessa TOURNIER-Jean-Pierre MORIN- André THIMJO-Maurice SADZOT-Annette BORDON-Anne-Marie FONTAINE-Patrick AMADEI-Véronique VIZET-Ludovic PICHON-Renée TRACHEZ-GICQUEL-Patrice ATRUZ- Jacques SARTELET

Absents représentés (12) :

- Christèle REBET donne pouvoir à Raphaël CASTERA
- Clément VALENTIN donne pouvoir à Alain ROGER
- Céline SICOLI donne pouvoir à Delphine CHATRIAN
- Jean-Yves DEMELUN donne pouvoir à André THIMJO
- Taouffig DOUS donne pouvoir à Maurice SADZOT
- Rémi KLEIN donne pouvoir à Patrick AMADEI
- Aurélie LE NAVENAN donne pouvoir à Anne-Marie FONTAINE
- Bruno VALENTIN donne pouvoir à Belgin CETIN
- Pauline THIERRIAZ donne pouvoir à Renée TRACHEZ-GICQUEL
- Liliane DUVAL donne pouvoir à Véronique VIZET
- Gaël ARMAND donne pouvoir à Jean-Pierre MORIN
- Marie-Charlotte AUBRY donne pouvoir à Jacques SARTELET

Absents : (1) Lisa GROSSET

Secrétaire de séance :

Il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance, conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. Jean FONTAINE ayant été désigné pour remplir ces fonctions, les a acceptées. Il est assisté administrativement par Mme Sandra LOCOLAS.

Il est attesté du respect de la légalité tant dans l'envoi aux Elus des convocations mentionnant l'ordre du jour, accompagnées des notes de synthèse pour chacune des délibérations, qu'en ce qui concerne la publicité relative à la présente réunion du conseil municipal.

Monsieur le Maire ouvre la séance du Conseil Municipal à 19h21, procède à l'appel et constate que les conditions de quorum et de convocation du Conseil Municipal sont respectées. Il indique que le conseil peut donc valablement délibérer.

(12) DEL2025-205	Objet	Approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
-----------------------------------	-------	---

Nombre de conseillers

1/3

En exercice	30
Présents	17
Votants	29

Certifié exécutoire le :

Compte-tenu de sa transmission le :

son affichage du au

- VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L5211-41-3 et L5216-5,
- VU** le code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants,
- VU** la délibération n°2019/141 du 28 novembre 2019 du Conseil Municipal approuvant le PLU de Passy
- VU** la délibération n°2023-0033 du Conseil Municipal en date du 2 mars 2023 approuvant la modification simplifiée n°1 du P.L.U. de la commune et les pièces s'y rapportant ;
- VU** l'arrêté du Maire n°30/2025 en date du 14 mars 2025 portant prescription de la modification n°2 du P.L.U. de la commune ;
- VU** l'arrêté modificatif du Maire n°48/2025 en date du 29 avril 2025 complétant les objectifs de la prescription de la modification n°2 du P.L.U. de la commune ;
- VU** la décision n°2025-ARA-AC-3869 de la Mission régionale d'autorité environnementale du 12 juin 2025 après examen au cas par cas, ne soumettant pas le projet de modification n°2 à évaluation environnementale,
- VU** la délibération n°2025-139 du Conseil Municipal du 26 juin 2025 décidant de ne pas soumettre la procédure de modification n°2 du PLU à évaluation environnementale,
- VU** l'arrêté n°65/2025 du 27 juin 2025 du Maire ouvrant une enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU
- VU** les avis émis par les personnes publiques associées au titre de l'article L.153-40 du code de l'Urbanisme,
- VU** le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur du 19 septembre 2025 ;

CONSIDERANT les conclusions et l'avis favorable du Commissaire enquêteur, assorti de trois recommandations ;

CONSIDERANT que les avis émis par les personnes publiques associées nécessitent des adaptations du règlement écrit et graphique proposé au projet de modification n°2 du PLU :

- Complément pour rappeler la nécessité de se conformer à la réglementation en vigueur en matière de stationnement deux roues.
- Rappel information que les distances à respecter en zone agricole vis-à-vis des ICPE est de 100 m avec des dérogations possibles.
- Le règlement sera repris en indiquant que pour les enrochements « lorsque ceux-ci sont inévitables, les blocs de pierre devraient être de dimensions inférieures à 1*1m »
- Ajout d'un emplacement réservé pour cheminement piéton le long de la rue du Lac

CONSIDERANT que les résultats de l'enquête publique nécessitent des adaptations du règlement écrit et graphique proposé au projet de modification n°2 du PLU :

- Ajout d'une nouvelle servitude paysagère sur la zone agricole à l'amont de la rue des Granges
- Maintien de la zone 2AU de Champlan.
- Reclassement en secteur Ud de la partie déjà urbanisée des parcelles N968 et N2347 au Chef-lieu.
- Modification du règlement de la zone A en autorisant pour les habitations existantes, les panneaux au sol s'ils sont implantés à 10 m au plus du bâtiment principal et sur une emprise inférieure à 20 m². De plus, leur hauteur est limitée à 1,80 m.
- Correction de l'erreur matérielle relevée dans le règlement p38 (UAc » au lieu de UA)
- Correction du doublon sur la règle de hauteur observée pour le secteur UC

CONSIDERANT que les résultats de l'enquête publique nécessitent des adaptations aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposées au projet de modification n°2 du PLU :

- Modification de l'OAP de densité sur le secteur « des Grands Champs » en intégrant une typologie obligatoirement de type individuel groupé avec une densité minimum de 15 à 20 logements à l'hectare.

Approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

3/3

- Modification de l'OAP de densité sur le secteur de « l'Île de Digny d'en Bas » en adaptant la densité sur une typologie de d'habitat groupé soit maisons jumelées ou en bandes avec une densité de 20 logements/ ha. De plus l'OAP intègre un espace de transition paysagère vis-à-vis des habitations limitrophes, permettant notamment la gestion des eaux pluviales.
- Modification de l'OAP de densité sur le secteur de « La Pérouse » en ramenant la densité cible à 30 logements/ha, soit 8 logements, et en ajoutant une orientation sur els volumétries bâties avec deux volumes bâtis présentant des proportions et un sens de faitage s'inspirant des anciens corps de ferme à l'amont. La hauteur privilégiée sera R+1.

CONSIDERANT que les avis émis par les personnes publiques associées nécessitent des adaptations des compléments aux annexes du projet de modification n°2 du PLU :

- Ajout du nouveau périmètre de protection des abords acté par arrêté préfectoral du 24 mars 2022.
- Ajout de la nouvelle fiche de la servitude d'utilité publique T1.

CONSIDERANT la nécessité de mettre à jour en fonction le rapport de présentation du projet de modification n°2 du PLU :

CONSIDERANT que le projet de modification n°2 du PLU tel qu'il est présenté, est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-43 du code de l'Urbanisme,

Le **CONSEIL MUNICIPAL** après en avoir délibéré à l'**UNANIMITÉ** :

- ✓ **APPROUVE** la modification n°2 du PLU, telle qu'annexée à la présente ;
- ✓ **AUTORISE** le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'Urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois en mairie de Passy. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département. En outre, la délibération sera transmise à Madame la Préfète et publiée au recueil des actes administratifs de la commune de Passy.

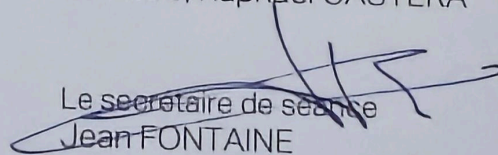
Conformément à l'article R153-22 du code de l'urbanisme, le dossier approuvé de la modification n°2 du PLU de Passy seront publié sur le portail national de l'urbanisme.

Le dossier approuvé de la modification n°2 du PLU de Passy sera tenu à la disposition du public à la mairie de Passy aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture de Haute-Savoie.

La délibération deviendra exécutoire dès sa transmission à Madame la Préfète, si celle-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier de la modification n°2 du PLU de Passy ou, dans le cas contraire, à partir de la prise en compte de ces modifications et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.



Fait à Passy, 30 octobre 2025
Le Maire, Raphaël CASTERA



Le secrétaire de séance
Jean FONTAINE

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité.



Extrait du registre des délibérations
du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 2 mars 2023

Jeudi 2 mars 2023 à 19 heures,
le conseil municipal de la Commune de PASSY
dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire,
à la Mairie de Passy, sous la présidence de Monsieur Raphaël CASTERA, Maire
Date de la convocation du conseil municipal : vendredi 24 février 2023

Présents (25) : Raphaël CASTERA-Christèle REBET-Jean FONTAINE- Annette BORDON-
Alain ROGER-Belgin CETIN-Delphine CHATRIAN-Clément VALENTIN-Vanessa TOURNIER-
Jean-Pierre MORIN-André THIMJO-Rémi KLEIN-Aurélie LE NAVENAN-Maurice SADZOT-
Patrick AMADEI-Véronique VIZET-Ludovic PICHON-Taouffig DOUS-Lisa GROSSET-Ludwig
BIANCHIN (19h26) -Renée TRACHEZ-GICQUEL-Bruno VALENTIN

Fabrice DUGERDIL- Alexandre BONNETON -Jacques SARTELET-

- Absents représentés (8) :**
- Jean-Yves DEMELUN donne pouvoir à Clément VALENTIN
 - Romain BONNET donne pouvoir à André THIMJO
 - Liliane DUVAL donne pouvoir à Alain ROGER
 - Claire METRAL donne pouvoir à Vanessa TOURNIER
 - Céline SICOLI donne pouvoir à Delphine CHATRIAN
 - Marie-Charlotte AUBRY donne pouvoir à Jacques SARTELET
 - Jocelyne BERRUEX donne pouvoir à André PASTERIS
 - André PASTERIS donne pouvoir à Fabrice DUGERDIL

Absents : (/)

Secrétaire de séance :
Il a été procédé à la nomination d'une secrétaire de séance, conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. Jean FONTAINE ayant été désigné pour remplir ces fonctions, les a acceptées.
Il est attesté du respect de la légalité tant dans l'envoi aux Elus des convocations mentionnant l'ordre du jour, accompagnées des notes de synthèse pour chacune des délibérations, qu'en ce qui concerne la publicité relative à la présente réunion du conseil municipal.
Monsieur le Maire ouvre la séance du Conseil Municipal à 19h11, procède à l'appel et constate que les conditions de quorum et de convocation du Conseil Municipal sont respectées. Il indique que le conseil peut donc valablement délibérer.

(04) DEL2023-033	Objet	Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Passy
Nombre de conseillers		
En exercice : 33		
Présents : 25		
Votants : 33		
Certifié exécutoire le :		
Compte-tenu de sa transmission le :		
son affichage du au		

Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Passy

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L5211-41-3 et L5216-5 ;

VU le code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-36 et suivants et L.153-45 et suivants,

VU la délibération n°2019/141 du 28 novembre 2019 du Conseil Municipal approuvant le PLU de Passy ;

VU la décision n°2022-ARA-KKU-2622 du 4 août 2022, de l'autorité environnementale ne soumettant pas la présente procédure à évaluation environnementale ;

VU l'avis favorable des services de l'État, avec observations ;

VU les deux observations du public dans la période de mise à disposition du dossier ;

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU, modifié de façon mineur pour tenir compte de l'avis des services de l'État qui a été joint au dossier, et d'une observation du public, tel qu'il est tenu à disposition des élus préalablement au Conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles L153-47 et L153-22 du code de l'Urbanisme ;

Le **CONSEIL MUNICIPAL** après en avoir délibéré à l'**UNANIMITE**:

- ✓ **DECIDE d'approuver** la modification simplifiée n°1 du PLU, joint en annexe, en procédant aux modifications demandées dans l'avis des services de l'Etat, ainsi que dans une contribution du public et ainsi :
- ✓ **DECIDE de corriger** une erreur de plume dans le rapport de présentation (définition de la rénovation dans le lexique) ;
- ✓ **DECIDE d'ajouter** dans le règlement écrit de la définition d'une exploitation agricole, à l'exception des critères qualifiant une exploitation agricole professionnelle, qui peuvent rester dans le rapport de présentation ;
- ✓ **DECIDE de supprimer** l'ajout de la possibilité d'implantation de nouveau bâtiment dans le STECAL n°7 « station de Plaine Joux » (erreur dans le rapport de présentation) ;
- ✓ **DECIDE de supprimer** le nouveau secteur Ndmi sous le viaduc des Egratz ;
- ✓ **DECIDE d'ajuster** l'emprise du domaine skiable dans le règlement graphique, en se limitant aux seules surfaces des pistes de ski et remontées mécaniques ;
- ✓ **DECIDE de supprimer** l'évolution envisagée autorisant les dépôts de véhicules dans les zones à dominante résidentielle UA, UB, UC et UD.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'Urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département. En outre, la délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R5211-41 du code général des collectivités territoriales.

Envoyé en préfecture le 03/03/2023

Reçu en préfecture le 03/03/2023

Publié le

ID : 074-217402080-20230302-DEL2023_033-DE

S²LOW

Délibération n° 04 (DEL2023-033) - conseil municipal du 2 mars 2023

Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Passy

Le dossier approuvé de la modification simplifiée n°1 du PLU de Passy sera tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture de la Haute-Savoie.

La délibération deviendra exécutoire dès sa transmission au Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier de la modification simplifiée n°1 du PLU de Passy ou, dans le cas contraire, à partir de la prise en compte de ces modifications et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.



Fait à Passy, le 2 mars 2023
Le Maire, Raphaël CASTERA

Le secrétaire de séance
Jean FONTAINE

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Jean Fontaine, the secretary of the session.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa transmission au contrôle de légalité.



Extrait du registre des délibérations du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 28 novembre 2019

Jeudi 28 novembre 2019 à 19 h,
le conseil municipal de la Commune de PASSY
dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire,
à la Mairie de Passy, sous la présidence de Monsieur Patrick KOLLIBAY, Maire

Date de la convocation du conseil municipal : vendredi 22 novembre 2019

Préfecture de la Haute-Savoie (01)
Bureau de l'Organisation Administrative

16 DEC. 2019

ARRIVEE

Présents (26) :

Patrick KOLLIBAY - Philippe DREVON - Paul DUGERDIL - Gérard DELEMONTE - Stéphanie PIEDVIN - Valentin DURAND
WAREMBOURG - Nicole VAUCHER - André PAYRAUD - Myriam RECH - Pascale JASAK - Daniel DURET - Christiane DAUDIN -
Fabrice PAYRAUD - Olivier VEZINHET - Michel PITZALIS - Sylvie CAMPOY - Danièle DUMAX - BAUDRON - Alain ROGER - Raphaël
CASTERA - Christine PERRIER - Pierre GUEGUEN - Josiane BOUCHARD - Michel DUBY - Annette BORDON - Laurent NARDI -
Sylvie BRIANCEAU

Absents représentés (5) :

Albanne THIERRIAZ donne pouvoir à André PAYRAUD
Nadine CANTELE donne pouvoir à Myriam RECH
Ophélie NIER donne pouvoir à Stéphanie PIEDVIN
Christèle REBET donne pouvoir à Alain ROGER
Belgin CETIN donne pouvoir à Raphaël CASTERA

Absents (2) : Michel METIVIER - Monique POULLOT

Secrétaire de séance :

Il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance, conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités
Territoriales. Mme Stéphanie PIEDVIN ayant été désignée pour remplir ces fonctions, les a acceptées.

(02) DEL2019-141	Objet	Approbation du Plan Local d'Urbanisme
---------------------	-------	---------------------------------------

Nombre de conseillers

En exercice : 33
Présents : 26
Votants : 31

Certifié exécutoire le :

Compte-tenu de sa transmission le :

son affichage du au

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les motifs pour lesquels l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Passy a été prescrite par délibération n° 2015-156 en date du 26 novembre 2015 avec pour objectifs de :

▪ **Objectifs - AXE SOCIAL**

- Accompagner la croissance démographique pour permettre à la commune de renforcer la dynamique de la ville en :
 - garantissant l'usage des équipements publics
 - poursuivant le développement des espaces publics, notamment avec des espaces d'animations et de loisirs.
 - maintenant, voire développant, les commerces et services de proximité à terme
- Répondre aux besoins en résidences principales pour accueillir les populations nouvelles tout en maîtrisant la pression foncière. Il s'agit d'optimiser le potentiel des zones urbaines afin de préserver les qualités de vie de Passy, garantes de son attractivité et de son dynamisme.
- Améliorer le système de mobilité (par les transports collectifs, les modes doux) entre les polarités et les équipements structurants (halte ferroviaire de Chedde, équipements scolaires et sportifs).
- Favoriser le développement de formes urbaines denses et offrir des alternatives à la production de logements individuels.
- Favoriser la requalification des sites en déshérence (sites du Mont-Blanc, la Passerane, les Chênes, la Ravoire...).
- Dimensionner les zones constructibles et le potentiel de logements en cohérence avec :
 - la perspective d'accueil souhaitée ;
 - l'organisation urbaine souhaitée tout en tenant compte des paysages.
- Poursuivre la réalisation de logements sociaux, en déployant les outils de la mixité sociale mis à disposition dans les Plans Locaux d'Urbanisme (logements locatifs sociaux, accession sociale...) et garantir l'hébergement adapté aux personnes âgées.
- Établir un projet de vie tenant compte de la qualité du cadre de vie (requalification des espaces publics) et répondant aux besoins en équipements de la population actuelle et future à l'horizon 2025-2030.
- Organiser le développement urbain dans un souci de limiter la consommation d'espace, de maintenir les terres agricoles et d'affirmer le rôle des polarités (chef-lieu, Marlioz, Chedde, Abbaye, Plateau d'Assy) dans l'organisation urbaine, de part leur importance dans le fonctionnement communal.
- Maîtriser l'urbanisation sur les hameaux secondaires et le coteau de Passy, en limitant le développement en extensif, au sein de limites claires d'urbanisation.
- Préserver et valoriser le bâti patrimonial (patrimoine agricole avec les granges vernaculaires de la plaine de Passy, les anciens corps de ferme, patrimoine du XXème siècle avec les Cités Jardin de Chedde, patrimoine lié aux sanatoriums, patrimoine culturel)

▪ **Objectifs - AXE ÉCONOMIQUE**

- Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales, industrielles, notamment dans la vallée le long des axes routiers stratégiques.
- Conforter et développer les commerces et services de proximité autour des polarités urbaines identifiées sur la commune (Chedde, Marlioz, Chef-lieu, Plateau d'Assy et Abbaye), et plus généralement au sein du tissu bâti existant.
- Pérenniser l'activité agricole sur le territoire en tenant compte de la complémentarité des différentes zones d'exploitation que sont la plaine, les coteaux et les alpages

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

- Mettre en avant la position touristique de la commune en belvédère du Mont-Blanc tout en pérennisant la grande diversité économique de Passy.
- Renforcer le secteur touristique autour de 3 pôles stratégiques : le Lac de Passy, le Plateau d'Assy et Plaine Joux, tout en assurant des possibilités d'évolutions futures.
- Anticiper et faciliter la mutation et la reconversion des établissements médicaux et conserver l'emploi lié aux activités médicales et paramédicales (les anciens sanatoriums par exemple).
- **Objectifs - AXE ENVIRONNEMENT / PAYSAGE**
- Inscrire le projet communal dans son contexte environnemental :
 - Protéger les sites présentant un intérêt écologique fort, les réservoirs de biodiversité (site Natura 2000 du Haut Giffre, des Aiguilles rouges, ZNIEFF)
 - Envisager le projet en tenant compte des dynamiques écologiques, des continuités et corridors (trame verte et bleue)
 - Économiser l'espace pour préserver la nature ordinaire, ne relevant pas de la trame verte et bleue
- Tenir compte de la capacité des réseaux :
 - Tenir compte des problématiques liées à l'assainissement individuel et collectif.
 - Tenir compte de la problématique des eaux pluviales (capacité des réseaux, capacité d'infiltration, ...)
- Prendre en compte les risques naturels en stoppant le développement des secteurs concernés par des aléas forts.
- Établir un projet qui permette de:
 - Préserver les paysages caractéristiques de la commune
 - Repérer les éléments identitaires du paysage et du patrimoine : anciens corps de ferme, cité jardins de Chedde, église du Plateau d'Assy, éléments du grand paysage, coupures vertes qui constituent des limites claires d'urbanisation, participant notamment à la lisibilité des différents espaces, ...
- Réduire les risques de nuisances (sonores, visuelles...) liés aux déplacements et aux activités industrielles et de loisirs
- Intégrer les rénovations énergétiques des bâtiments publics

Ce nouveau document va donc permettre d'assurer :

- la maîtrise du développement urbain de la commune;
- une meilleure protection de l'environnement et valorisation du cadre de vie par l'orientation vers des solutions de développement et d'aménagement durables ;
- l'adaptation du document existant aux nouvelles réglementations et contraintes supra-communales.

Monsieur le Maire explique à quelle étape de la procédure l'élaboration se situe : en application de l'article L.153-14 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal de PASSY n°2019-02 en date du 24 janvier 2019 , communiqué pour avis aux personnes publiques associées ou consultées puis soumis à enquête publique par arrêté n°199-2019 en date du 17 juin 2019. L'enquête s'est déroulée du 08 juillet 2019 au 09 septembre 2019 inclus.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées le 11 octobre 2019. Ses conclusions motivées font état d'un avis favorable, assorti de trois réserves et de quatre recommandations.

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Les trois réserves sont :

Réserve n°1 : améliorer la lisibilité de numéros de parcelles des documents graphiques

Réserve n°2 : améliorer la rédaction du Règlement écrit en rectifiant les erreurs

Réserve n°3 : modifier la zone Uxc du supermarché Super U : réduction à l'Ouest, augmentation à l'Est

Les recommandations sont :

*Recommandation n°1 : améliorer la gestion du stockage le long de l'Arve pour éviter le continuum de gravats

*Recommandation n°2 : classement, dans la mesure du possible, des groupes d'habitation isolées en zone N plutôt qu'en A, en mettant les mêmes règles dans les deux zones pour les évolutions des habitations

*Recommandation n°3 : trouver un cadre pour permettre l'évolution des anciens sanatoriums en cas de suppression des STECAL

*Recommandation 4 : numéroter les OAPs et les porter sur les documents graphiques

Monsieur le Maire précise qu'il est proposé au Conseil municipal d'améliorer la lisibilité du document graphique, de parfaire la rédaction du règlement en corrigeant notamment les erreurs matérielles. La zone Uxc du supermarché est reclassée en Ub pour sa partie Ouest et la partie Est est mise en cohérence avec l'usage du sol existante.

De plus, Monsieur le Maire indique que la gestion du stockage sera améliorée par la création d'une zone spécifique et par des compléments sur le règlement sur ce point. Des ajustements sont effectués de sorte à parachever le travail engagé sur le classement des zones naturelles, agricoles et les règles liées aux habitations.

La recommandation 3 a été levée partiellement. Un certain nombre de STECAL ont été supprimés pour suivre les avis PPA, les futurs projets seront pris en compte dans le cadre de procédures d'urbanisme ultérieures.

La recommandation 4 n'a pas été prise en compte afin de ne pas surcharger le document graphique.

Monsieur le Maire ajoute que l'ensemble des modifications apportées au projet de PLU résultent de l'enquête publique, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, des observations faites par le public et des avis des personnes publiques associées qui ont été consultées.

Enfin, il précise que ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet.

Ces précisions étant faites, Monsieur le Maire détaille ensuite les modifications proposées portant sur les documents suivants du PLU, comme annexé à cette présente délibération.

A ces modifications s'ajoutent quelques mises à jour :

- mise à jour du rapport de présentation liée à la prise en compte des modifications apportées au document graphique, au règlement et aux OAP,
- mise à jour des annexes informatives

Le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme.

Aussi, il est proposé au conseil municipal d'adopter les modifications telles qu'annexées et d'approuver le projet de PLU.

Laurent NARDI prend la parole et signale que ce projet est étroitement lié au PADD débattu en novembre 2016. Il signale que cela reste un document et que seules les applications engagées à partir de celui-ci sont importantes. Il se dit inquiet en ce qui concerne la question démographique et le foncier et pointe du doigt l'objectif de 13400 habitants à l'horizon 2031, soit une augmentation de 15%. Il évoque les chiffres tels que 3144 logements quasiment programmé, 67% de consommation foncière sur des zones naturelles de 36 hectares, 9 déclassements de zones naturelles en zones urbanisées, soit 84 hectares d'urbanisation représentant 140 terrains de foot. Il se dit en désaccord avec cette vision exponentielle de la démographie et qu'il faut aller vers une maîtrise complète du sol, l'augmentation de la population n'étant pas une fin en soi. Il déplore le fait que rien ne figure concernant l'emploi, la pollution, les équipements collectifs, les capacités d'accueil des écoles, l'état des routes, ni sur une éventuelle maison de retraite, pourtant indispensable selon lui. Il demande comment il est possible d'écrire qu'il faut maîtriser la pression foncière en faisant venir de plus en plus d'habitants.

Il évoque la vente de terrains comme la placette de Super U ou encore les terrains au niveau du collège de Varens et secteur de Marlioz, et signale donc une contradiction entre ces actes et le souhait de maîtrise du foncier inscrite dans le PLU.

Il évoque ensuite la question de la cohérence urbanistique et architecturale. Il déplore le manque de réflexion flagrant de la commune et se dit également inquiet en ce qui concerne les abords du lac et Plaine-Joux. Il aurait souhaité que le PLU intègre le classement de la plaine.

Il demande ensuite des explications concernant les STECAL 5, 6 et 7 et explique qu'il soutient l'intervention du Préfet, véritable cri d'alarme sur la maîtrise du foncier. Il espère que des mesures soient prises dans ce sens.

Concernant l'axe économique, il regrette que la commune ait laissé partir les établissements Praz Coutant et Sancellemoz ainsi que le laboratoire d'analyses.

Il signale une contradiction au niveau de l'axe environnemental mentionnant la réduction des nuisances sonores, incompatible selon lui avec la volonté de faire venir de plus en plus de monde sur la commune.

En ce qui concerne le développement des commerces, il déplore le fait que la commune ait laissé partir la Poste du Plateau et ajoute qu'il n'est pas fait grand-chose pour le bureau de Chedde. Il dit que les commerces peuvent être soutenus en s'appuyant sur les textes juridiques et qu'il n'est pas normal que le PLU accompagne l'agrandissement de SUPER U alors que la vallée est couverte de supermarchés.

Concernant le bâti patrimonial, il regrette que l'espace Péchiney n'ait pas été inclus au titre du patrimoine ouvrier.

Il ajoute qu'il n'est pas d'accord avec la suppression de la règle interdisant les toitures à un pan, l'architecture montagnarde à 2 pans devant être respectée.

Il dit ensuite que la définition des zones UXs le long de l'Arve, pour stockage et concassage, n'est pas claire et appelle à la vigilance sur l'utilisation réelle.

Il conclut en signalant qu'il votera contre ce projet en opposition au libéralisme destructeur, ce PLU ayant un fond politique assez marqué.

La parole est donnée ensuite à **Michel DUBY**. Il dit que le type de requalification possible pour les bâtiments comme La Ravoire aurait pu être précisé.

Concernant la zone UXC, il signale une contradiction entre le risque d'extension des grandes surfaces et la volonté de maintenir les petits commerces.

Selon lui, il faut limiter la consommation de l'espace et maintenir les espaces agricoles. Il signale une contradiction avec la réalité et déplore les pertes de terrains agricoles menant à une impossibilité à l'heure actuelle de pérenniser ou d'installer une exploitation agricole ; seuls restent les espaces de maraîchage mais ceux-ci ne permettant pas de vivre correctement.

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Concernant l'espace agricole et les 3 projets en zone 1AUd représentant une centaine de nouvelles habitations, il alerte sur le fait que cela représente des terres en moins pour un agriculteur qui à terme finira par arrêter son activité, n'ayant plus rien pour nourrir ses animaux. Selon lui, un effort aurait pu être fait pour proposer des terrains moins constructibles dans des secteurs non utilisés pour l'agriculture.

Il dit ensuite que la mutation des établissements médicaux aurait pu être anticipée faisant référence au transfert de Praz Coutant ; une négociation aurait également pu être engagée avec l'établissement Sancellemoz qui cherchait un emplacement sur le secteur de Chedde (stade de foot).

En ce qui concerne l'axe environnemental, il pointe du doigt le point relatif à la réduction des nuisances sonores et visuelles, aucun maire ne pouvant écrire autre chose que ceci dans un PLU.

Il aborde ensuite la question du logement et l'évolution de 4000 à 5000 habitants, chiffre qui lui semble énorme ! Il mentionne également l'objectif de 1144 logements d'ici 2032. Il demande à ce que ce point soit éclairci car la saturation de la vallée est catastrophique pour l'environnement.

Il souhaite qu'une réflexion soit menée dans le cadre d'un SCOT afin de limiter la constructibilité et préserver la qualité de vie. Il demande également que des moyens soient mis en œuvre pour encourager et privilégier la rénovation. Il ajoute que les logements vides doivent être occupés avant tout. Il appelle à la prudence et souhaite que le projet du Mont-Blanc aboutisse.

Raphaël CASTERA s'exprime à son tour et dit que ce PLU est un gros travail engagé en 2015 regroupant des élus de l'opposition, dans l'intérêt général de la commune.

Les imperfections de ce PLU sont normales selon lui, s'agissant d'un travail lourd à mener. Il remercie le bureau d'études Espaces et Mutations pour leur vision dynamique, leur compréhension du territoire de Passy et l'accompagnement des élus.

Il dit ensuite que le PLU est un bon outil avec des objectifs vertueux et qu'il est difficile de mettre en œuvre un politique qui respecte t les objectifs.

Il évoque un par un les différents axes et signale certaines contradictions :

Axe socio-économique : Il est fait mention d'une préservation des commerces de proximité. Or, l'agrandissement de SUPER U a été autorisé.

Garantie d'hébergement des personnes âgées : Il signale l'absence d'un zonage à cet effet, même si la Ravoire y figure, aucune allusion n'est faite aux personnes âgées en ce qui concerne ce bâtiment.

Economie : Il déplore la disparition du service public : même si la commune s'y substitue en ce qui concerne la Poste, elle ne remplit pas 100% des missions.

Agriculture : Il signale l'absence de zone agricole protégée (ZAP) qui avait pourtant retenue l'adhésion de tous les élus lorsqu'il l'avait proposée.

Environnement : Concernant la réduction des nuisances, il déplore l'absence de propositions visant la relocalisation du stand de tir ou la réduction des nuisances olfactives subies par les habitants des Nids.

L'OAP thématique énergie : L'orientation vers les énergies renouvelables est un point positif répondant à un besoin soulevé dans le cadre du PADD et de la lutte contre la pollution, à traduire concrètement sur le terrain.

Alain ROGER prend la parole et demande, concernant les logements sociaux à La Ravoire, s'il s'agit bien de 30% comme indiqué dans le compromis, car le chiffre de 40 logements avait été évoqué?

Paul DUGERDIL répond qu'il s'agit bien, de 30% de logements sociaux.

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Alain ROGER aborde ensuite l'aspect économique et signale une contradiction entre le peu d'espaces prévu pour le développement des activités et la volonté d'accueillir des gens pour vivre et travailler sur la commune. Il s'agit pour lui d'une contradiction importante pour la compréhension du PLU. Il dit que l'urbanisation et la mobilité doivent être liées. Il signale que 2/3 des dents creuses se trouvent sur le coteau, 4 hectares sans compter la Ravoire donc en réalité 16 hectares de zones à urbaniser, se trouvant sur le haut de la commune. Il demande alors quels sont les dispositifs concrets mis en place pour améliorer les déplacements ? Il dit qu'un agrandissement a en effet été prévu pour un passage étroit au chef-lieu ainsi qu'un emplacement réservé au Perrey, mais que ce volet manque de concret pour lier l'urbanisation future et la mobilité et faire face à cette problématique sur le secteur du coteau, mais également du plateau d'Assy où les administrés sont contraints à la circulation automobile. Il déplore le manque d'axe fort sur les transports en commun, pourtant indispensable. Il dénonce le manque de cohérence entre ces dispositifs d'urbanisation future et les problématiques de déplacement.

Annette BORDON demande ensuite la parole et explique qu'elle a comptabilisé les réunions de travail relatives au PLU, au nombre de 39, sans compter les réunions publiques. Elle signale avoir été associée à toutes les phases de travail, ceci lui ayant permis de comprendre dernièrement lors d'une réunion sur Chamonix, les données scientifiques sur l'évolution climatique actuelle. Elle dit ainsi avoir retenu une remarque de Monsieur Eric FOURNIER relative à l'obligation pour les PLU d'appliquer les règles imposées par l'Etat, ces règles n'étant pourtant plus adaptées à la réalité.

Elle déclare ainsi s'abstenir malgré tout le travail qui a été fait.

Paul DUGERDIL répond ensuite à chacun :

Réponse à Laurent NARDI :

Paul DUGERDIL explique qu'il ne reviendra pas sur les orientations du PADD qui ont déjà fait l'objet d'un débat en conseil municipal et reproche à Laurent NARDI de ne pas avoir compris le fond du PLU. Il explique qu'il n'a jamais été question de programmer 1144 logements sur 15 ans ; cet objectif de création de logement s'inscrivant sur le plus long terme. Il rappelle que l'ancien POS, élaboré en 1981, avait inscrit 150 ha de zones constructibles. Il explique que ce n'est pas parce que des terrains sont classés constructibles qu'il y aura une construction ; la rétention foncière étant un point important à prendre en compte. Il rappelle que le foncier appartient à des propriétaires privés et que le déclassement de terrains constructibles peut avoir des conséquences dramatiques pour les habitants ; ils perdent ce qu'ils ont mis une vie à construire.

Concernant les inquiétudes liées à la croissance démographique, il souligne qu'aujourd'hui la Commune de Passy a toute les peines du monde à maintenir sa population.

Concernant les STECAL 5, 6 et 7 : La suppression des STECAL a été décidée en accord avec les services de l'Etat. Les sanatoriums ont été reclassés en zone N (naturelle). Il précise que le PLU évoluera pour s'adapter aux futurs projets. Il rappelle que la requalification des sanatoriums est un travail de longue haleine et donne l'exemple du bureau d'études qui travaille depuis plus d'un an sur la réhabilitation de Praz-Coutant. Les modifications seront apportées dès lors qu'un projet abouti sera établi.

Il répond ensuite à Michel DUBY :

Au sujet des objectifs généraux et concernant le bâtiment du Mont-Blanc : les documents seront modifiés selon le projet.

Les terrains agricoles : le revenu moyen d'un agriculteur aujourd'hui est de 300 euros. Aucun agriculteur ne viendra s'installer sur Passy pour vivre de son exploitation agricole.

La rénovation : Celle-ci doit bien évidemment passer en priorité. Il signale que Passy est une des communes faisant le plus appel aux demandes de subventions pour la rénovation énergétique, par l'intermédiaire de la communauté de communes.

Réponse à Raphaël CASTERA :

L'absence de zone spécifique pour les personnes âgées n'est pas trop gênante dans la mesure où la plupart des zones permettent une création. Il rappelle également que la construction d'une maison de retraite est décidée à l'échelle de l'Agence Régionale de la Santé et que celle-ci n'est pas prête à suivre. Si un projet de maison de retraite sort à Passy, le PLU évoluera en ce sens.

Concernant l'activité économique et le manque de possibilités, il signale son désaccord avec Alain ROGER puisqu'une zone est créée à Chedde.

Il dit ensuite que le développement sur Passy n'engendre pas de problème de transport car il y aura très peu de construction dans les 5 à 10 ans sur le secteur du Plateau suite aux nombreux problèmes d'indivisions, de servitudes, de terrains enclavés, etc.

Raphaël CASTERA reprend la parole ensuite. Il dit alors que la vision de la municipalité par rapport à la politique urbaine est une vision défaitiste et qu'il ne faut pas baisser les bras. L'exemple de Sallanches montre que l'extension des zones commerciale tue les commerces de proximité ; en ce sens l'extension du Super U est une erreur. Selon lui, la Commune doit s'engager dans une politique volontariste en faveur des commerces de proximité plutôt que d'étendre ses zones commerciales.

Il précise qu'il est fait état de 1,5% / an de croissance de la population mais que le chiffre validé par les services de l'Etat est de 1%.

Concernant l'agriculture, il explique que les besoins évoluent et qu'il ne faut pas avoir une vision défaitiste. Les gens se tournent de plus en plus vers les circuits courts ; les choses bougent et il y a de beaux projets à réaliser. Il dit que l'on a laissé tomber l'agriculture depuis 40 ans et que la Commune doit pouvoir donner aux agriculteurs des capacités d'installation et d'évolution.

Concernant la suppression de l'emplacement réservé pour le contournement de la ZAE des Egratz, il demande si cela a bien été pris en compte comme vu en commission, car l'emplacement n'a pas bougé sur le plan.

Paul DUGERDIL répond que ce point sera vérifié avec le bureau d'études.

Raphaël CASTERA demande également si la parcelle située secteur des Grands Champs a bien été remise dans le bon zonage ?

Paul DUGERDIL répond par l'affirmative.

Concernant le remblaiement de l'ancienne aire de grand passage de la Carabotte, Raphaël CASTERA indique que le zonage a été laissé en NDMI et demande s'il sera bien reclassé en agricole.

Paul DUGERDIL lui répond qu'une modification en agricole sera effectuée après le remblaiement.

Raphaël CASTERA évoque également la piste forestière du Chatelet qui semble avoir disparue du plan de zonage ; probablement lié à un problème de superposition des couches du logiciel.

Il s'interroge également sur le devenir du Mont-Blanc afin de savoir si une transaction a été finalisée et si la zone passera en 1AU.

Paul DUGERDIL répond que c'est en cours ; les services de l'Etat ont tenu à laisser en zone 2AU mais la commune ne connaît pas la finalité du projet.

Raphaël CASTERA demande ensuite si la barrière végétalisée de 30 mètres pour l'extension des Egratz a été actée.

Paul DUGERDIL répond par l'affirmative.

Concernant la Ravoire, Raphaël CASTERA demande la confirmation que le projet a bien été revu à la baisse en ce qui concerne la hauteur du bâtiment, soit R+2 maximum (de 17 à 14 m) ?

Paul DUGERDIL répond qu'il s'agit bien d'un R+2, plus les combles.

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Enfin, concernant l'emplacement réservé 22, Raphaël CASTERA demande si la voirie peut être élargie afin de sécuriser le cheminement piéton au niveau de la Motte et du Perrey ?

Paul DUGERDIL répond que l'on peut inclure un trottoir.

Michel DUBY souhaite apporter une précision relative au maraichage, suite à l'accueil d'un maraicher dans le cadre du festival des solidarités. Il explique qu'il n'est plus possible d'installer des activités de maraichage sur Passy en raison des règles.

Sylvie BRIANCEAU demande à prendre la parole pour faire une remarque sur les propos de de Paul DUGERDIL lors de sa réponse à Laurent NARDI, qu'elle juge désobligeants et méprisants. Elle signale que le document contient de nombreux copier/coller et qu'il est donc normal qu'il y ait des redites dans les commentaires des élus. Elle déplore le fait que ce genre de propos remette en cause le travail qui a été fait par son groupe seul alors même qu'il ne fait pas partie de la commission PLU et juge peu démocratique de prétexter que monsieur NARDI ne comprend pas le PLU, dont la lecture ne relève pas d'une facilité extrême.

Elle dit ensuite qu'elle trouve cela désolant d'être pessimiste par rapport aux objectifs des grands axes. Elle explique ensuite que les 1144 logements sont bien listés dans le document et que, même si l'on peut espérer que ce nombre ne soit pas atteint, il s'agit bel et bien d'une possibilité !

Elle dit enfin avoir constaté à plusieurs reprises que les conseils municipaux ne font pas état d'une grande valeur démocratique et déplore donc le fait que la démocratie ne soit pas à l'œuvre sous ce mandat.

Paul DUGERDIL remercie les membres du bureau d'études pour leur travail et s'excuse également de ses propos à l'égard de Laurent NARDI.

Le CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment

- les articles L151-1 et suivants,
- les articles L153-11 et suivants,
- les articles L153-21 et L153-22
- les articles R153-1 et suivants,
- les articles R153-8 à R153-10
- les articles R123-1 et suivants, applicables aux PLU dont la délibération de prescription a été prise avant le 31/12/2015

VU la délibération n°2015-156 en date du 26 novembre 2015 prescrivant la révision du PLU et précisant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation ;

VU la délibération n° 2016-173 en date du 24 novembre 2016 actant la tenue du débat, au sein du conseil municipal, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU ;

VU la délibération n° 2017-127 en date du 21 septembre 2017 valant application des dispositifs issus de la recodification du code de l'urbanisme dans le cadre de la révision du POS valant élaboration du PLU ;

VU la délibération n° 2019-02 en date du 24 janvier 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU de Passy ;

VU la décision de l'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes n°2019-ARA-AUPP-00658 en date du 17 mai 2019 émettant un avis favorable ;

VU les avis des personnes publiques associées ou consultées sur le projet arrêté du PLU ;

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

VU l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 14 mai 2019 suite à la séance du 25 avril 2019, en raison de la réduction d'espaces agricole, et conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme,

VU l'arrêté du Maire n°199-2019 en date du 17 juin 2019 prescrivant l'enquête publique sur le projet arrêté du PLU de Passy, du 08 juillet 2019 au 09 septembre 2019 inclus,

ENTENDU le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur, Monsieur Jean-Paul VESIN, en date du 10 octobre 2019, rendus le 11 octobre 2019,

CONSIDÉRANT que les résultats de ladite enquête publique et que les avis des personnes publiques associées ou consultées nécessitent quelques modifications mineures du projet de PLU,

CONSIDÉRANT que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

CONSIDÉRANT le document annexé à la présente délibération présentant les modifications à apporter au projet arrêté pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur.

CONSIDÉRANT que le projet de PLU de Passy tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, en ce compris l'ensemble des modifications détaillées en annexe de la présente délibération, est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Maire,

Il est proposé au Conseil Municipal :

D'APPROUVER l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Passy tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Le **CONSEIL MUNICIPAL**, après avoir entendu l'exposé de son rapporteur, et après en avoir délibéré à **LA MAJORITE**,

- ✓ **APPROUVE** l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Passy tel qu'il est annexé à la présente délibération.

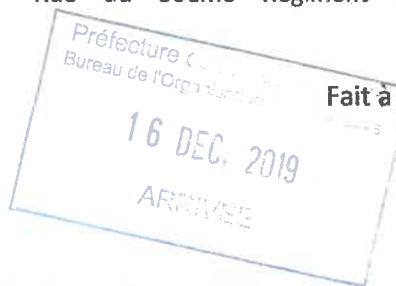
Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la mairie de Passy durant un mois, d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Chacune des formalités de publicité doit, conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme, mentionner le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La présente délibération produit ses effets juridiques à l'issue d'un délai d'un mois suivant sa transmission au préfet, conformément à l'article L153-24 du Code de l'Urbanisme, et dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Conformément aux articles L153-22 et L133-6 du Code de l'Urbanisme, le dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé de la commune de Passy est tenu à la disposition du public dans les lieux suivants, aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle :

- Mairie de Passy, 1 place de la Mairie 74190 PASSY
- Préfecture de Haute-Savoie - Rue du 30ème Régiment d'infanterie - BP 2332 - 74034 Annecy Cedex.



Fait à Passy, le 29 novembre 2019
Le Maire, Patrick KOLLIBAY

