

COMMUNE DE MIEUSSY

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

1/ EXPOSE DES MOTIFS

Le PLU de la commune de MIEUSSY a été approuvé le 21 février 2013 et modifié (modification n°1) le 17 juillet 2014.

Le Conseil Municipal souhaite désormais engager une procédure de modification simplifiée.

Son objet est de supprimer l'emplacement réservé n° 28 dont l'objectif initial était l'élargissement de la voie communale dite "Rue de l'Eglise" et le chemin rural dit de la "Mouille", d'une plate-forme de 6 mètres pour faciliter l'accès au secteur dit des TONCHETS.

Seul le document graphique sera modifié.

2/ L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

L'ancienne municipalité qui avait procédé à la révision générale du PLU, avait décidé de mettre en place un Emplacement Réservé (ER) n° 28 dont l'objectif était l'élargissement à la fois de la voie communale dite "Rue de l'Eglise" et du chemin rural dit de la "Mouille".

Pour ce faire, l'ER prévoyait une plate-forme de 6 mètres sur la voie communale et sur le chemin rural.

Néanmoins, cet élargissement ne concernaient pas seulement une emprise sur des terrains privés mais également sur 2 maisons existantes, l'une située à proximité immédiate du chemin rural de la "Mouille" et l'autre à proximité immédiate de la voie communale "Rue de l'Eglise".

Dans le premier cas, il convenait à la commune d'acquérir la maison pour ensuite la démolir afin de permettre l'élargissement, dans le deuxième cas l'emprise de l'élargissement de la voie communale arrivait au ras de la maison, ce qui pouvait également aboutir à l'achat de la maison et à une emprise totale de la propriété concernée.

Récemment, Monsieur JACQUARD, propriétaire de la maison à démolir en cas d'élargissement du chemin rural dit de la "MOUILLE" et conformément aux dispositions du code de l'urbanisme relatif au régime des Emplacements Réservés, a sollicité la commune de MIEUSSY afin que celle-ci se positionne par rapport à l'emplacement réservé n° 28.

Autrement dit, soit la commune abandonnait le projet d'élargissement du chemin rural et retirait l'Emplacement Réservé à cet effet, soit elle se portait acquéreur de la propriété JACQUARD pour réaliser l'élargissement prévue par l'ER n° 28.

Il convient enfin de préciser que de la propriété bâtie de Monsieur JACQUARD est estimée à 220 000 €.

Après réflexion, le nouveau conseil municipal souhaite ne pas maintenir l'Emplacement Réservé n° 28 pour trois raisons essentielles :

1. En premier lieu le rapport entre le coût de l'élargissement de la voie communale et du chemin rural et l'intérêt général d'un tel élargissement est démesuré et hors des réalités financières pour une commune comme MIEUSSY. En effet, en tenant compte de l'emprise du bâti existant (2 maisons), la commune devrait dépenser près de 500 000 € d'acquisition foncière avant d'avoir exécuté les moindres travaux d'élargissement.
2. Ensuite et surtout, la faible largeur des voies existantes actuelles dans ce secteur du centre bourg déjà bien urbanisé invite les automobilistes à ralentir et à être plus prudents, ce qui s'avère nettement plus satisfaisant que de créer des "boulevards" plus difficiles à gérer en terme de sécurité. Il conviendra sans doute de mettre en place une signalisation plus performante avec pourquoi pas un sens prioritaire de circulation
3. Enfin, le secteur n'est à ce jour ni accidentogène ni vraiment dangereux pour justifier des travaux d'élargissement forts coûteux et sans rapport avec un intérêt général qui reste à démontrer.

En conclusion, non seulement les acquisitions foncières et l'élargissement ont des coûts disproportionnés pour la commune de MIEUSSY, mais l'intérêt même d'élargir la voie communale et le chemin rural est loin d'être démontré.

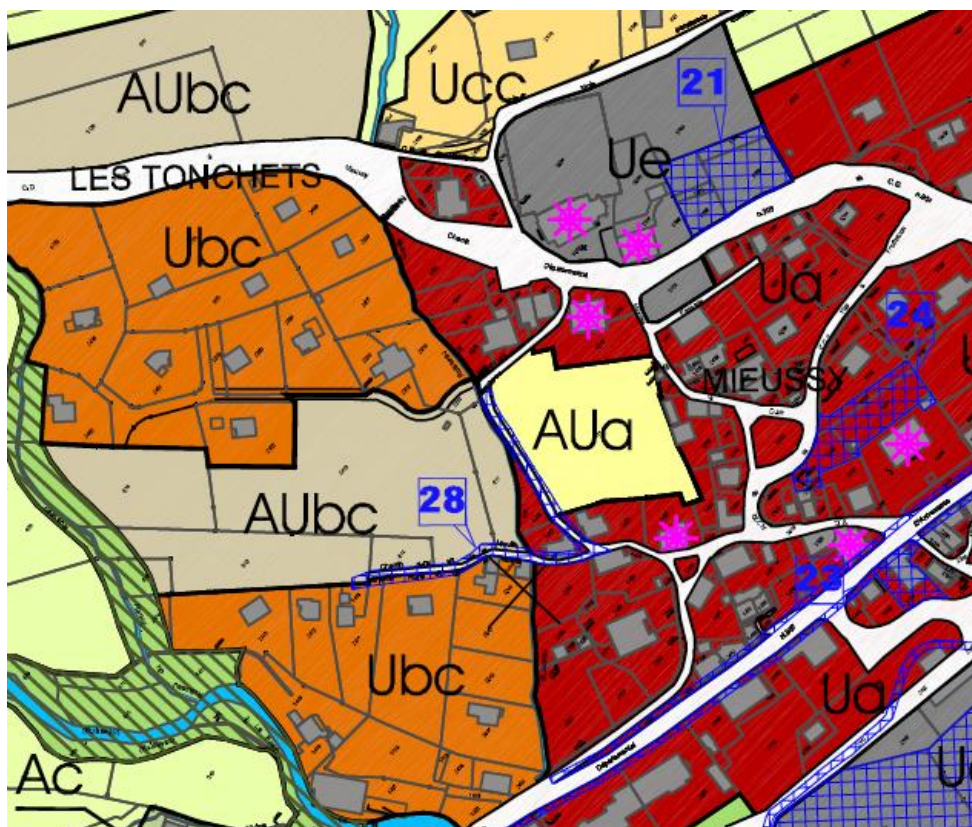
3/ LE DOCUMENT MODIFIE ET LES DISPOSITIONS INTEGREES DANS LE DOCUMENT MODIFIE

Les changements apportés par cette procédure de modification simplifiée du PLU de MIEUSSY concernent uniquement :

LE DOCUMENT GRAPHIQUE

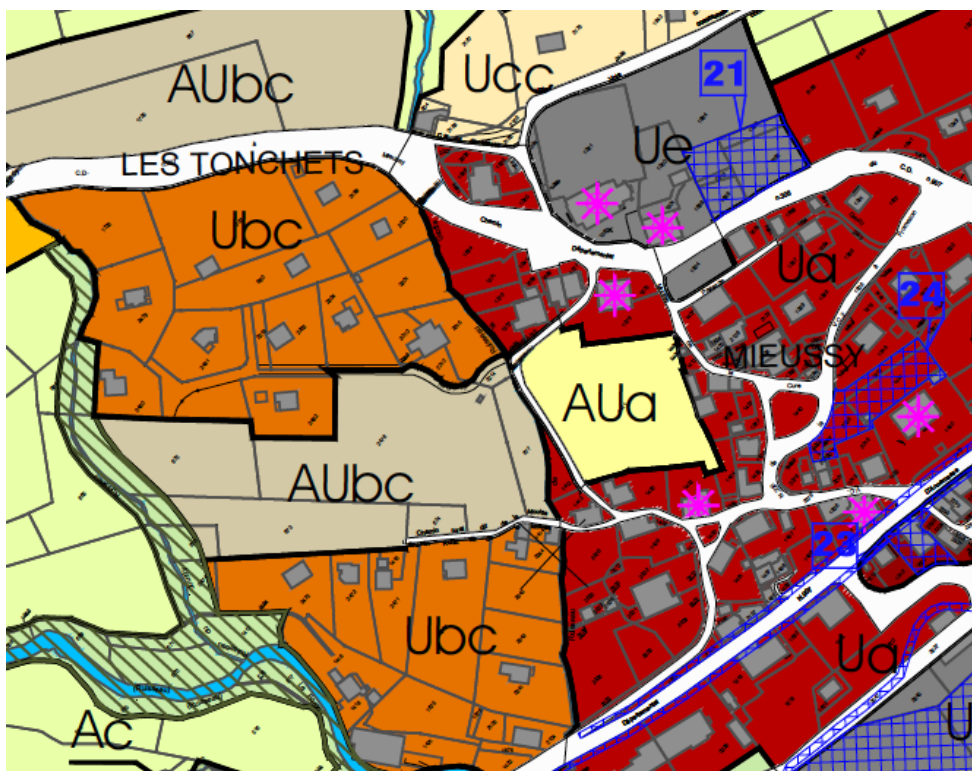
L'emplacement réservé n° 28 sera supprimé sur le document graphique et dans la légende des Emplacements réservés également disposé sur le document graphique lui-même.

Le document graphique actuel concernant le secteur de l'ER n° 28 :



PLU actuel

Sera remplacé par le document graphique suivant :



PLU après modification simplifiée n°1

La légende des Emplacements Réservés (ER) listée sur le document graphique actuel :

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
Numéro	Désignation	Bénéficiaire
25	Réalisé	Commune
26	Aménagement d'une VC à 6m de plate-forme au lieu-dit LEY	Commune
27	Aménagement d'une VC à 6 m de plate-forme au lieu-dit VIVER-CUTTARU	Commune
28	Elargissement à 6 m de plate-forme de l'accès à la zone DES TONCHETS	Commune
29	Aménagement d'une VC à 6m de plate-forme au lieu-dit DESSY	Commune
30	Réalisé	Commune

Sera par ailleurs remplacée par la légende suivante :

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
Numéro	Désignation	Bénéficiaire
25	Réalisé	Commune
26	Aménagement d'une VC à 6m de plate-forme au lieu-dit LEY	Commune
27	Aménagement d'une VC à 6 m de plate-forme au lieu-dit VIVIER-CUTTARU	Commune
28	Supprimé	
29	Aménagement d'une VC à 6m de plate-forme au lieu-dit DESSY	Commune
30	Réalisé	Commune

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

MODIFICATION N°1 DU P.L.U.
(PLAN LOCAL D'URBANISME)

RAPPORT DE PRESENTATION

NOVEMBRE 2013

« Certifié conforme par le
Maire et annexé à la présente
délibération approuvant
la modification n°1 du PLU en
date du 17 JUILLET 2014 »

Le Maire, M. Régis FORESTIER



PREFECTURE de la HAUTE-SAVOIE
Bureau de l'Organisation Administrative

7 6 AOUT 2014

ARRIVÉE

EXPOSE DES MOTIFS

La commune de MIEUSSY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 février 2013.

Ce PLU approuvé le 21 février 2013 par la commune de MIEUSSY, nonobstant un avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L.122-2 du code de l'urbanisme) et de la Chambre d'Agriculture, de ne pas accorder l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de "*Barbey*", "*Vivier*", et "*Très Saint Denis*", avis confirmé par une décision du Préfet de la Haute-Savoie en date du 10 décembre 2012, a maintenu ces trois secteurs en zone d'urbanisation.

Le Préfet de la Haute-Savoie souhaite que la commune suive les prescriptions de la Commission départementale et que par conséquent, les trois secteurs concernés soient reclassés en zones non urbanisables (naturelle ou agricole)

Par ailleurs, le Préfet de la Haute-Savoie demande que l'extension d'urbanisation du secteur dit "*des Champs des Pierres*" soit supprimée, en vertu de l'article L.145-3-III du code de l'urbanisme relatif aux "*discontinuités des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants*" et demande également qu'une partie de la zone AUbc de Messy-Le Crey soit reclassée en zone A car correspondant à un corridor écologique.

En outre, Monsieur le Préfet demande de reclasser sur le document graphique un certain nombre de zones humides oubliées sur le document graphique mais néanmoins répertoriées au niveau départemental et régional.

Il souhaite enfin que, sur le secteur de SOMMAND et compte tenu du dossier UTN, le règlement soit plus précis concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement collectif obligatoire sans lesquels tout développement de la station de SOMMAND ne sera pas possible, et demande une réduction de la zone AUat1 afin de rendre compatible ce zonage avec les schémas de l'autorisation UTN accordée.

Au-delà des demandes formulées par Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie et qui, toutes, feront l'objet de la présente modification détaillée ci-après, la commune de MIEUSSY entend également compléter la présente modification afin :

- D'une part de rectifier deux erreurs matérielles : une à SOMMAND où un lotissement en cours n'a pas bénéficié d'un classement idoine (zone naturelle plutôt que zone urbaine) ; une pour la régularisation d'une construction existante oubliée dans le hameau des Eculées.
- D'autre part, compte tenu de la très faible superficie de parcelles situées en zone Ua dans le centre village de la commune, de créer un secteur Ua1 dans lequel le coefficient d'Emprise au sol ne serait pas limité ainsi que de créer un secteur Ucc à "Chalon" qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation du tènement considéré à la réalisation de l'assainissement collectif.
- Enfin, de proposer une modification réglementaire portant sur l'adaptation d'objets mineurs, soit en article Uc7 la limitation des façades des annexes qui passe de 13 à 15 mètres, modifications justifiées ci-dessous.

Les différents changements proposés ci-dessus peuvent être entrepris dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

En effet, sur les deux procédures possibles de révision et modification d'un document d'urbanisme, la procédure de révision (article L.123-13 du code de l'urbanisme) à engager par un EPCI ou une commune, est ouverte dans les 3 cas suivants :

- soit pour changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- soit de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Au regard de l'exposé des motifs développé un peu plus haut, il apparaît clairement que les changements proposés (à la fois par le Préfet de la Haute-Savoie et par la commune) ne rentrent pas dans le cadre d'une procédure de révision du document d'urbanisme, **aucun des 3 cas précisés dans l'article L123-13 ne faisant l'objet des modifications proposées.**

Plus concrètement, les modifications proposées ne changent nullement les orientations définies dans le PADD, ni ne réduisent un EBC ni aucune protection relative aux risques, paysages ou milieux naturels.

En revanche, les changements proposés concernent bien la mise en place d'une procédure de modification du document d'urbanisme, conformément aux dispositions des articles L. 123-13-1 et L 123-13-2 du code de l'urbanisme.

L'article L.123-13-2 précise clairement que le projet de modification permet :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le troisième cas de figure concernant exactement la nature principale du présent dossier.

Enfin et par ailleurs, l'article L. 123-13-3 prévoit une procédure simplifiée lorsque le projet a uniquement pour objet la rectification d'erreur matérielle, erreurs matérielles constatées sur le secteur de SOMMAND ainsi qu'aux Eculées, et qui ne nécessitent pas d'enquête publique.

Néanmoins, compte tenu de la complexité du dossier et de l'intérêt de disposer des renseignements sur l'ensemble de celui-ci, nous proposons la constitution d'une seule procédure de modification du PLU sur l'ensemble des éléments demandés par Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie, sans réclamer la mise en place de la procédure de modification simplifiée relative uniquement aux erreurs matérielles constatées pour le lotissement de La Marry-d'en-Bas à SOMMAND, déjà engagé sur site ainsi que pour la construction existante des Eculées.

LE DOCUMENT GRAPHIQUE

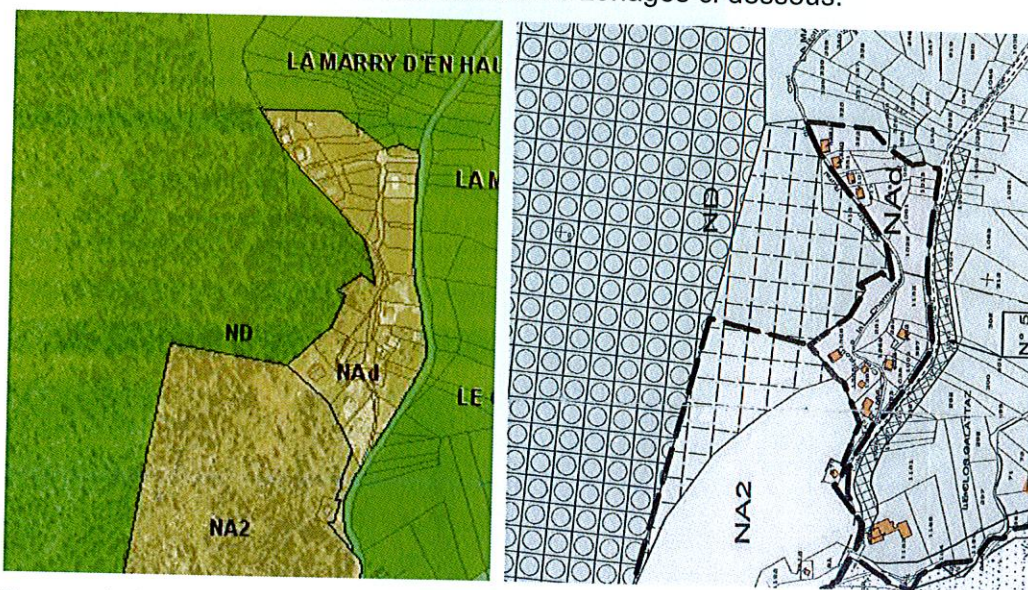
La présente modification a pour but de rectifier certaines erreurs matérielles à Sommand et aux Eculées, de remettre à jour le tracé de la zone AUat1 de Sommand, de traduire la volonté de l'Etat qui a jugé certains secteurs de développement urbain du PLU comme étant en discontinuité au regard de la loi Montagne, de remettre également à jour le tracé de l'ensemble des zones humides de MIEUSSY et enfin de reclasser deux secteurs de zones urbanisables Ua et Uc en sous-secteurs Ua1 et Ucc.

LES ERREURS MATERIELLES DE SOMMAND

Secteur La Marry

A Sommand dans le secteur de La Marry, la zone NAd a par erreur été déclassée sur toute la partie constructible alors que le déclassement visait uniquement les parcelles situées au delà du lotissement en cours de construction. Cette erreur matérielle sur les secteurs NAd localisés entre la route et les constructions existantes et comprenant notamment les tènements du lotissement Clos Marry n'avaient pas vocation à être reclassés en zone N.

Ce secteur était en effet classé en zone NAd dans l'ancien POS valant PLU de SOMMAND, conformément aux extraits de zonages ci-dessous.



Zonages de l'ancien POS partiel de SOMMAND

Un permis de lotir pour l'urbanisation du Clos Marry a par ailleurs été accordé sur le site, avec la réalisation d'une construction récente. (une copie de l'autorisation accordée est jointe au présent dossier).

A ce titre, une requête a été faite auprès du commissaire enquêteur afin de modifier le zonage du secteur de La Marry et remettre les emprises du zonage correspondant au POS valant PLU partiel, jusqu'aux tènements concernés par le lotissement.

Cette demande a été acceptée par le commissaire enquêteur qui a bien précisé que ce nouveau zonage faisait partie « d'erreurs commises lors de la traduction graphique du projet » « qui ne remettaient pas en cause l'économie générale du projet ».

Un extrait du rapport du commissaire enquêteur est proposé ci-dessous.

Cette erreur n'a malheureusement pas été corrigée préalablement à l'approbation du PLU.

4.100. Monsieur Gérard GAY, Maire de Mieussy, (courriers et plan [109] agrafés au Registre d'enquête publique le 14 janvier 2012)

Me fait part des points à rectifier dans le dossier de PLU soumis à l'enquête :

- prévoir une modification de zonage sur « Boshe-d'en-bas », le Centre de sauvegarde (de la Faune Sauvage ouvert en 1997 qui ne peut plus fonctionner faute de moyens), il est nécessaire de « mettre en Ac autour des bâtiments existants » ;
- repositionner l'« élément classé » du Chef-lieu ;
- modifier la zone Ue « en contrebas de la salle des fêtes » pour en exclure les habitations ;
- « prévoir un passage agricole au nord de la zone Uh » de Saint-Denis, « en limite avec la zone AU » ;
- modifier la « zone verte notée Au » sur le secteur sur les Molliets pour la porter en A ;
- « Clarifier l'appellation de la zone » sous « le Chat » ;
- Créer une « servitude de passage agricole » à « la Gauchellaz » ;
- Redéfinir les limites concernant le « lotissement le Clos-Marry » sur Sommand ;
- Faire apparaître le « CD 308 jusqu'à la commune de Taninges » et « retracer correctement le chemin de Farquet » ;
- mettre en Uc la partie entre deux voies aux Serreries, « au départ de la route des Charmettes », une construction étant réalisée ;
- mettre en Uc les parcelles h1852 et 1132, un permis étant en cours aux Serreries ;
- mettre en Ub la propriété entre les chemins « de la Forêt » et celui de « Soffre-les Eculées », un permis étant en cours ;
- rétablir sur les Cloiset, au nord des zones UH et Ubc, « la situation de l'ancien POS ».

Avis du Commissaire enquêteur :

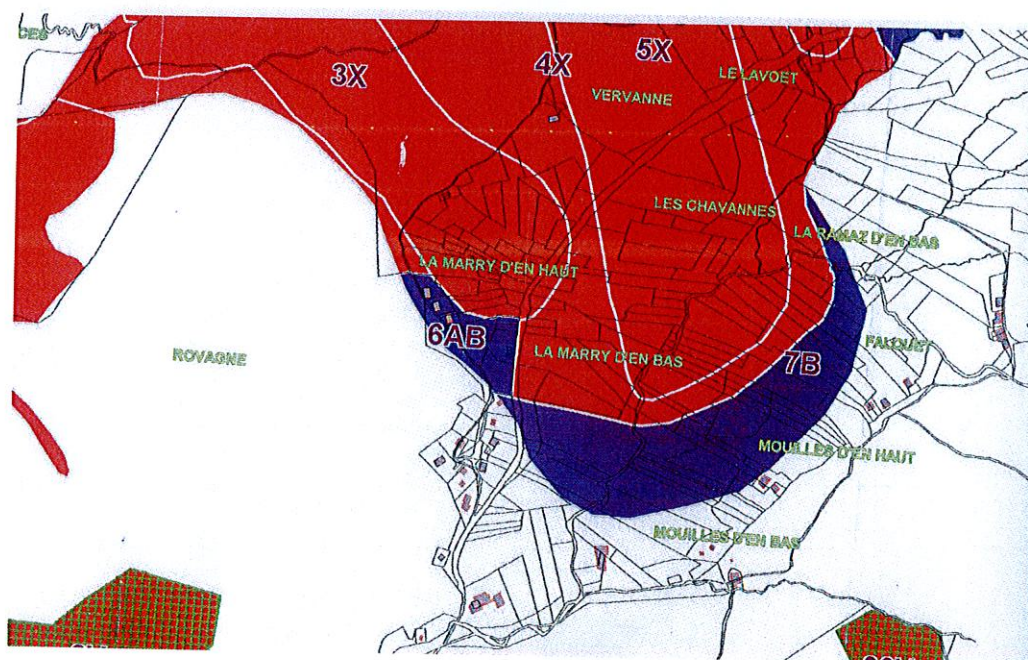
△ Ces modifications sont des erreurs commises lors de la traduction graphique du projet, qu'il convient de rectifier.

△ Il faut y ajouter d'autres erreurs à corriger : de différence de couleur entre le cartouche du plan et le zonage, de pagination dans le Règlement du PLU...

Aucune ne remet en question l'économie générale du projet.

En outre, on peut affirmer que la constructibilité du lotissement Clos Marry n'a jamais été remise en question et a également été relayée au sein de la révision du Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'avalanche de MIEUSSY qui confirme la constructibilité du secteur et qui a été approuvée début 2011, c'est à dire très récemment.

Des extraits du zonage PPR ainsi que l'Arrêté Préfectoral n°2011010-0006 de janvier 2011 approuvant la révision du PPR de MIEUSSY sont proposés ci-dessous.





PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale
des territoires

Service aménagement, risques
Cellule prévention des risques

Affaire suivie par Bruno Cornille
tél. : 04 50 33 78 18
courriel : bruno.cornille@haute-savoie.gouv.fr

Annecy, le 10 janvier 2011

LE PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Arrêté n° 2011010-0006

**d'approbation de la révision du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'avalanches
de la commune de MIEUSSY**

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L562-1 et suivant, les articles R562-1 et suivants relatifs à l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L126-1 ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du 11 novembre 2010 portant nomination de M. Philippe DERUMIGNY, Préfet, en qualité de Préfet de la Haute-Savoie ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDAF-RTM 02/01 du 30 janvier 2002 approuvant le plan de prévention des risques naturels prévisibles sur la commune de Mieussy ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDEA-2008-104 du 03 mars 2008 prescrivant la révision du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'avalanches de la commune de Mieussy ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDT-2010-722 en date du 13 août 2010 portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'avalanches de la commune de Mieussy, du lundi 27 septembre au jeudi 28 octobre 2010 ;

VU le rapport d'enquête publique, les conclusions et avis du commissaire enquêteur en date du 15 novembre 2010 ;

VU l'avis du centre régional de la propriété forestière Rhône-Alpes en date du 18 décembre 2009 ;

VU l'avis de la chambre d'agriculture de Haute-Savoie en date du 11 janvier 2010 ;

VU le rapport de la cellule prévention des risques au service aménagement, risques de la direction départementale des Territoires du mois de décembre 2010 ;

SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture ;

ARRETE

Article 1 : Est approuvé, tel qu'il est annexé au présent arrêté, le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'avalanches de la commune de Mieussy.

Le P.P.R. comprend :

- un rapport de présentation,
- un règlement,
- une carte des enjeux,
- une carte des aléas,
- une carte de localisation des événements naturels historiques,
- une carte réglementaire,

Il est tenu à la disposition du public tous les jours ouvrables, aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux :

- à la mairie de Mieussy,
- à la préfecture de la Haute-Savoie.

Article 2 : Une mention du présent arrêté sera publiée dans le journal, ci-après désigné, diffusé dans le département : le Dauphiné Libéré.

Une copie du présent arrêté sera en outre affichée pendant au moins un mois à la mairie (et portée à la connaissance du public par tout autre procédé en usage dans la commune). Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat et un exemplaire du journal sera annexé au dossier principal du P.P.R.

Le plan de prévention des risques approuvé vaut servitude d'utilité publique et sera à ce titre annexé au plan local d'urbanisme.

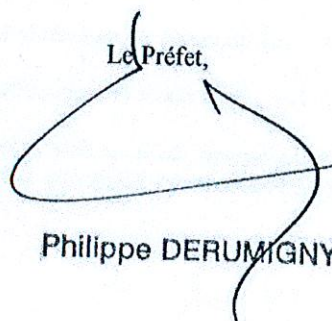
Article 3: Copie du présent arrêté sera adressée à

- 1-M. le maire de la commune de Mieussy,
- 2-M. le Directeur de cabinet à la préfecture de la Haute-Savoie,
- 3-M. le Président de la chambre d'agriculture de Haute-Savoie,
- 4-M. le Directeur du centre régional de la propriété forestière,

Article 4: La présente décision peut-être contestée, soit en saisissant le tribunal administratif de Grenoble d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa publication, soit par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ou par recours hiérarchique auprès du ministre de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement.

Article 5 : M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur départemental des territoires, M. le Maire de la commune Mieussy, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

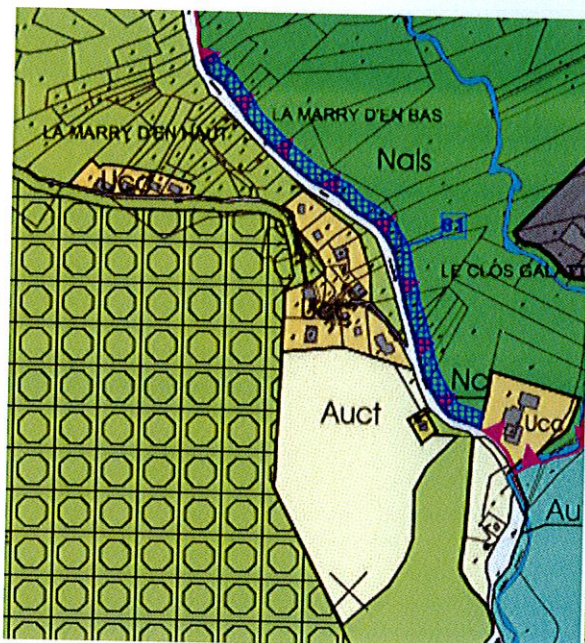
Le Préfet,



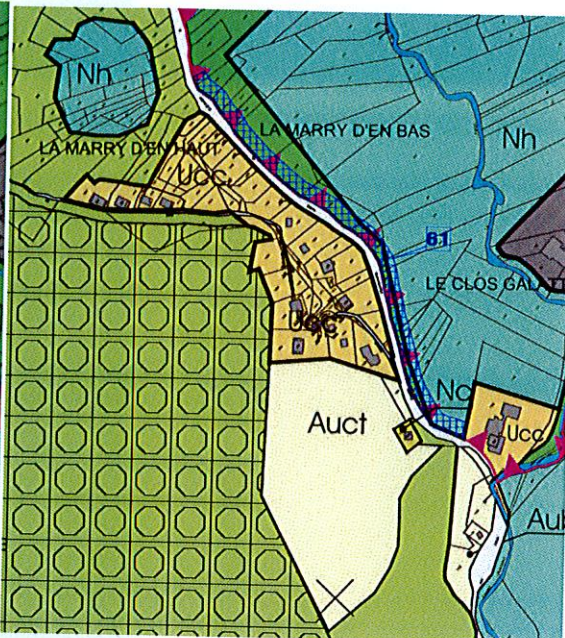
Philippe DERUMIGNY

L'ensemble des éléments ci-dessus permet de confirmer qu'il s'agit bien d'une erreur matérielle et que le nouveau zonage Ucc proposé sur le secteur concerné ne remet pas en cause l'économie générale du projet de développement de la commune.

Le nouveau zonage reprend ainsi les contours du zonage NAd du POS partiel valant PLU de SOMMAND, jusqu'à la limite des emprises du lotissement Clos Marry.



Zonage du PLU 2013



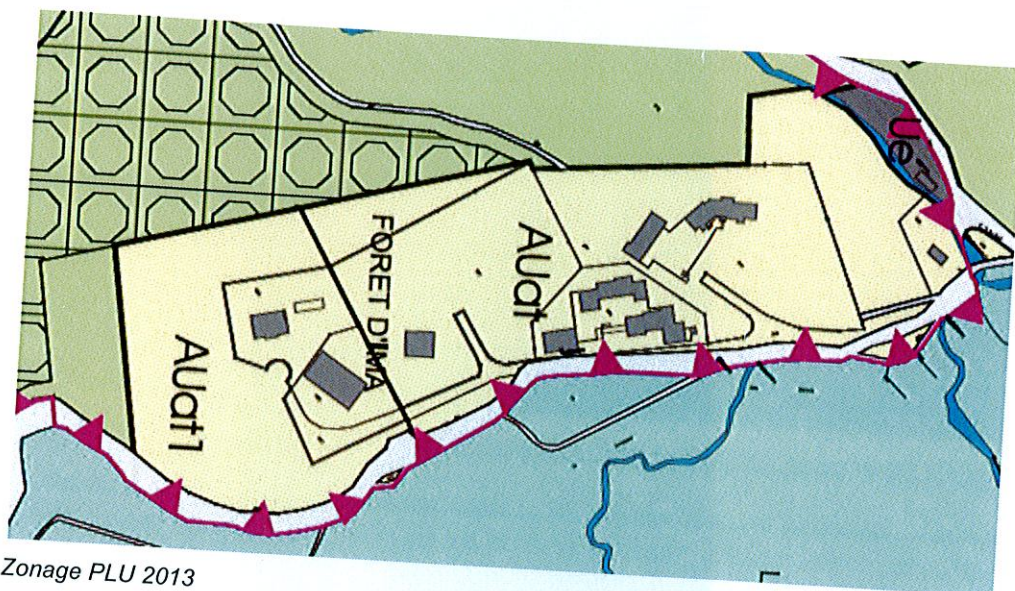
Zonage après modification n°1 du PLU

Secteur Forêt d'Ima

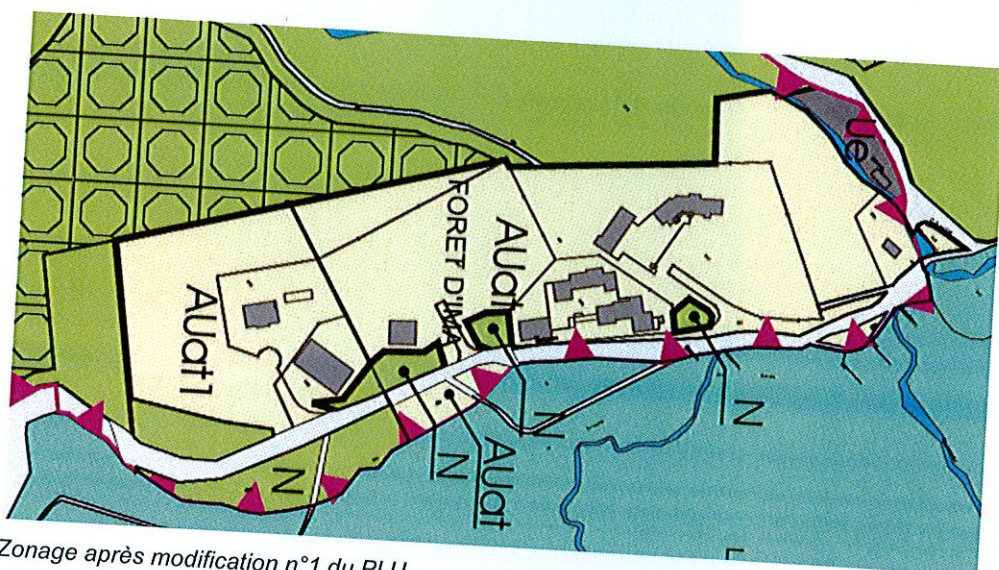
Toujours à Sommand, les services de l'Etat ont demandé que le périmètre de la zone AUat1 soit identique au périmètre défini par l'UTN. A ce titre, un ajustement de zonage est proposé et une partie de la zone AUat1 est reclassée en zone N.



Extrait du dossier UTN de Sommand



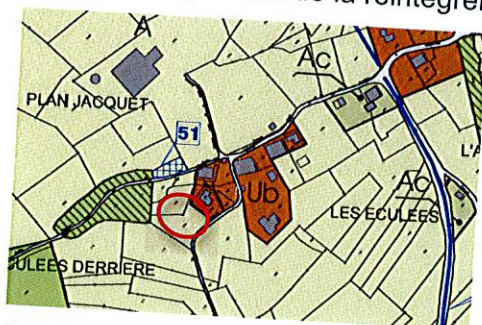
Zonage PLU 2013



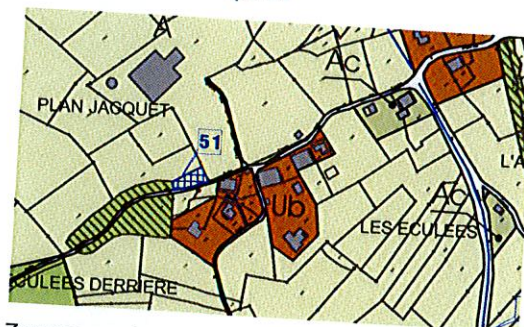
Zonage après modification n°1 du PLU

L'ERREUR MATERIELLE DES ECULEES

Une construction existante a par erreur été laissée en zone agricole dans le hameau des Eculées. Il s'agit donc de la réintégrer dans la zone Ub limitrophe.



Zonage PLU 2013

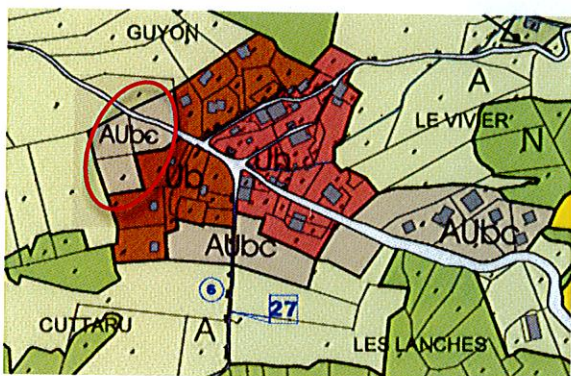


Zonage après modification n°1 du PLU

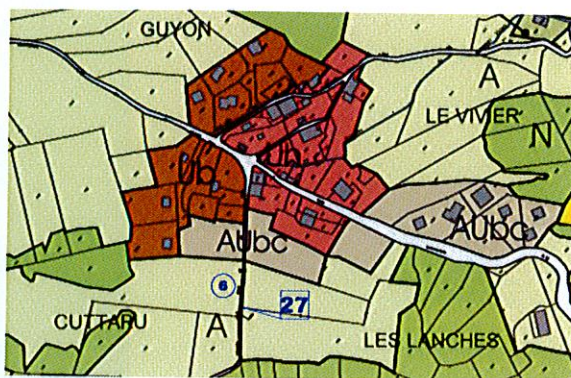
LE DECLASSEMENT DES ZONES JUGEES EN DISCONTINUITE

Les services de l'Etat avaient demandé (lors des avis des personnes publiques associées et de l'examen du dossier au titre de l'article L122-2 du Code de l'urbanisme) un certain nombre de déclassements de zones de constructibilité future vers de la zone agricole. La commune n'avait pas suivi l'ensemble de ces demandes, ce qui sera désormais corrigé par la modification n°1 du PLU, objet du présent dossier.

Au Vivier, la zone AUbc et qui constituait un redressement de zonage en limite du hameau est supprimée.

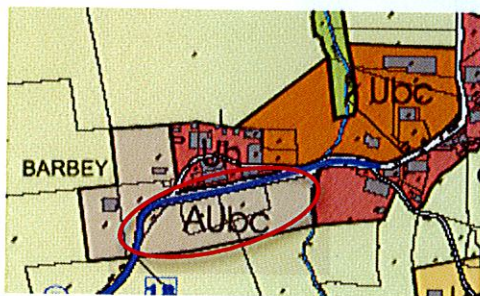


Zonage PLU 2013

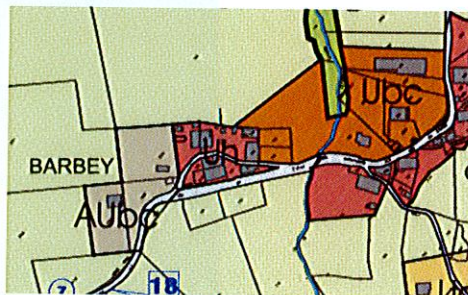


Zonage après modification n°1 du PLU

A Barbey, l'extension de la zone AUbc en contrebas de la route est supprimée.

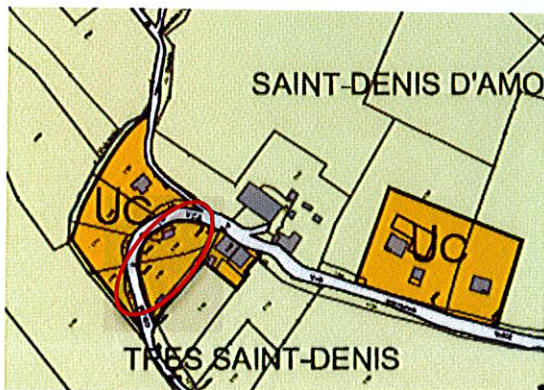


Zonage PLU 2013

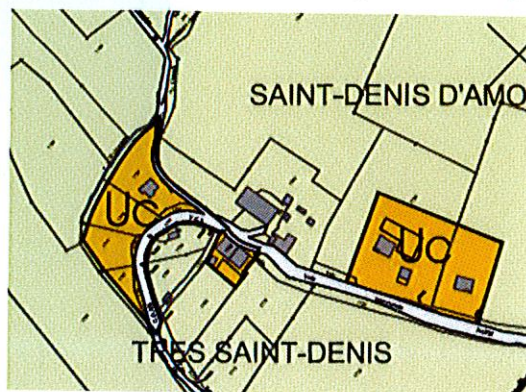


Zonage après modification n°1 du PLU

A Très Saint-Denis, l'extension de la zone Uc à l'Est de la route est également supprimée.

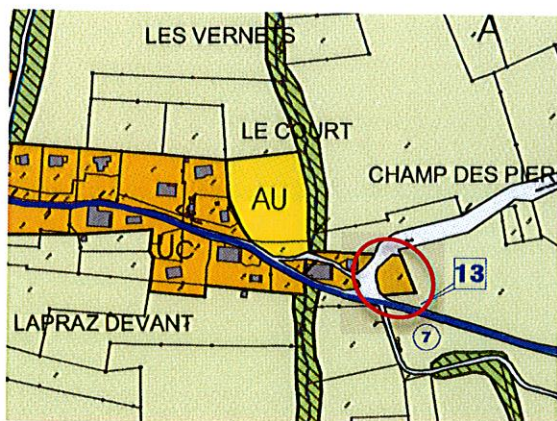


Zonage PLU 2013

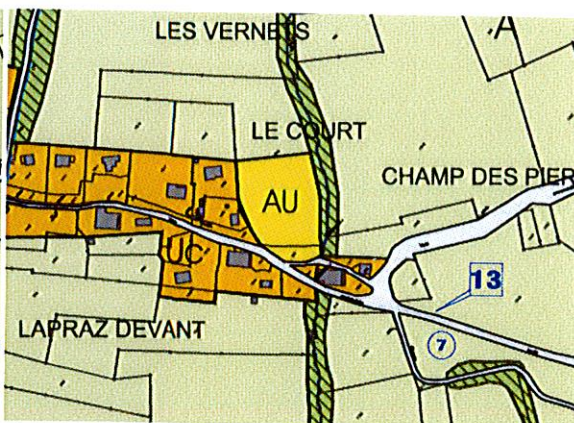


Zonage après modification n°1 du PLU

Aux Champs de Pierre, l'extension d'urbanisation réalisée entre l'arrêt et l'approbation du PLU 2013 sera retirée.

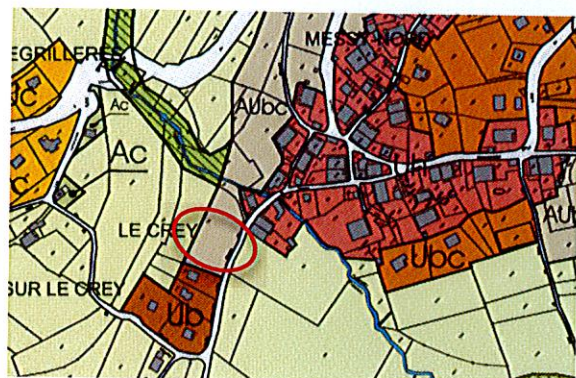


Zonage PLU 2013

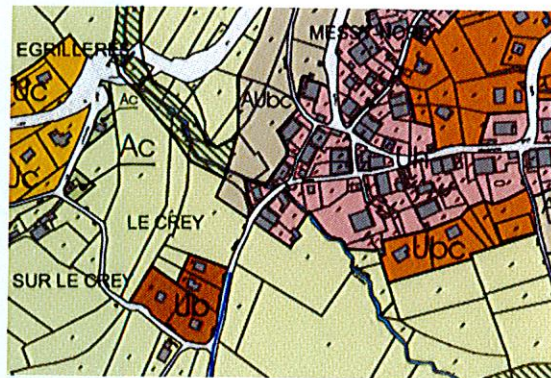


Zonage après modification n°1 du PLU

Au Crey, le corridor écologique classé AUbc est reclassé en zone agricole A.



Zonage PLU 2013



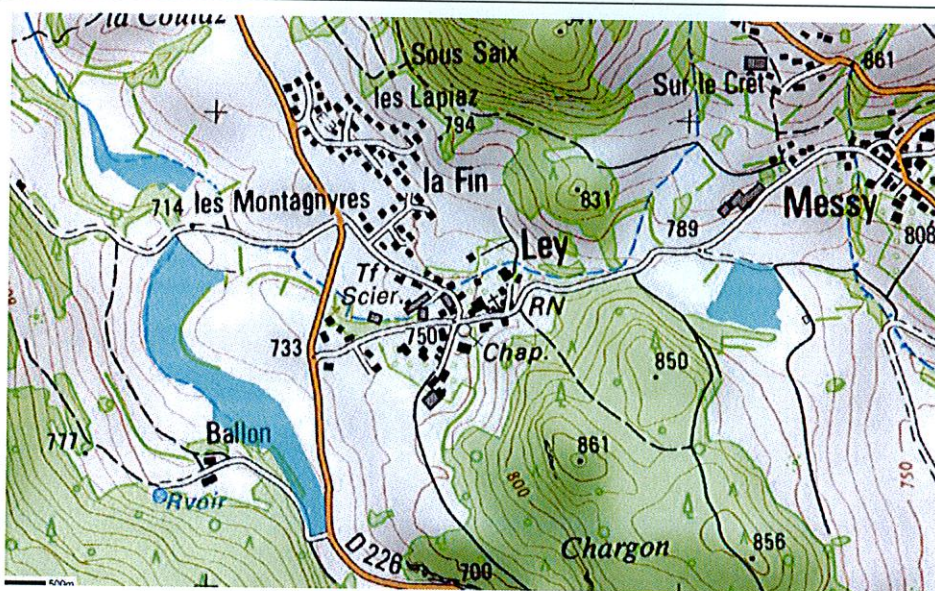
Zonage après modification n°1 du PLU

LA MISE A JOUR DES ZONES HUMIDES

Les services de l'Etat ont également demandé que le zonage des zones humides identifiées dans le Porter à connaissance de l'Etat soit reporté en intégralité sur le document graphique du PLU modifié.

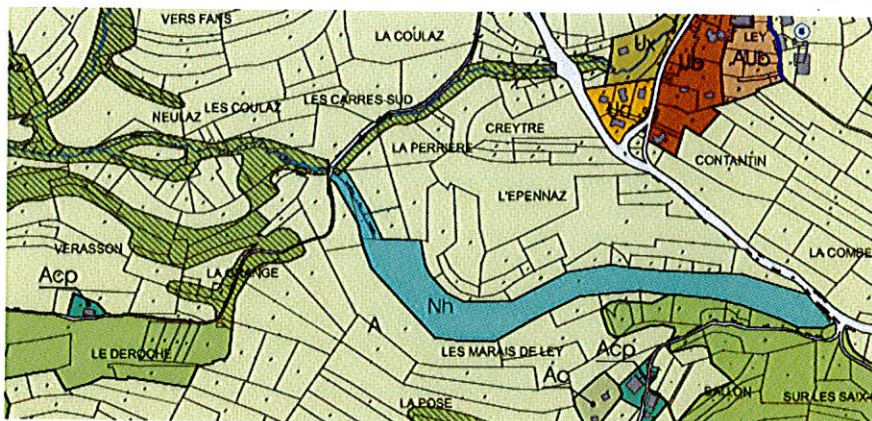
A ce titre, plusieurs zones humides repérées notamment sur le site de la DREAL ont été rajoutées.

Le Marais de Ley



Extrait du zonage disponible sur le site de la DREAL en septembre 2013

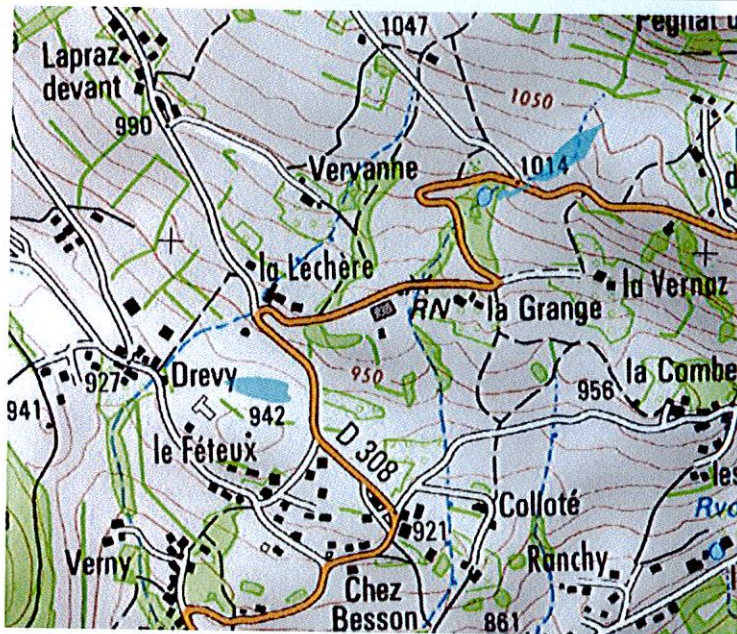
La zone Nh du Marais du Ley déjà repérée sur le PLU de MIEUSSY est agrandie et une nouvelle zone Nh est proposée dans le secteur de voisin de Neulaz.



Zonage PLU 2013

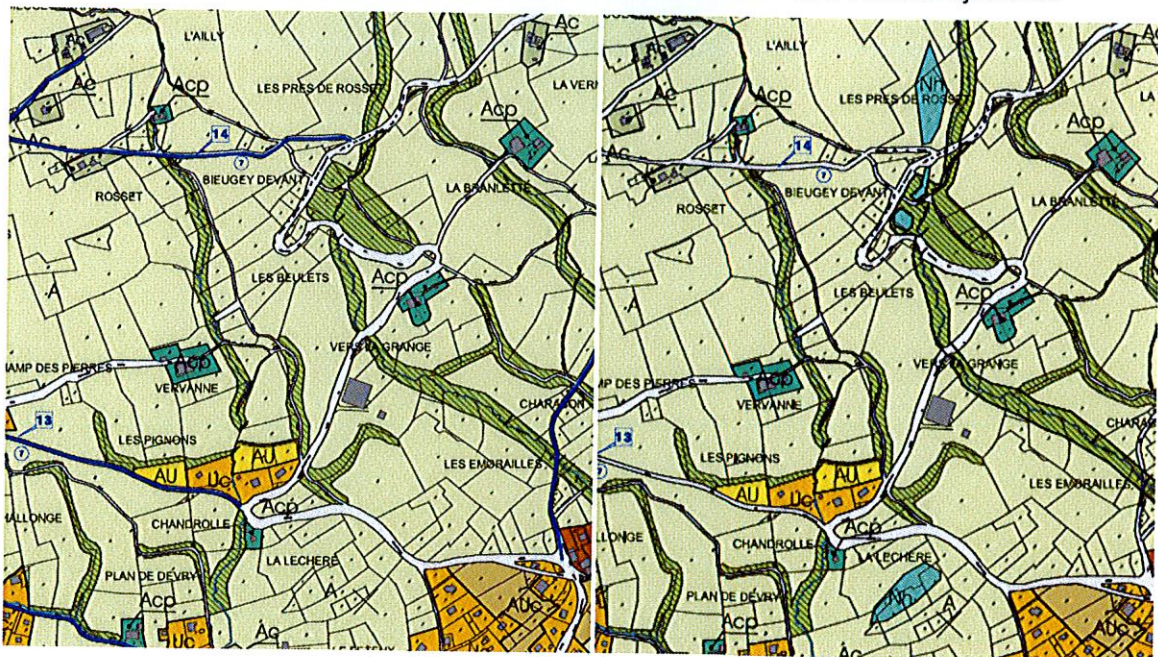
Zonage après modification n°1 du PLU

Drevy – Les Prés de Rosset



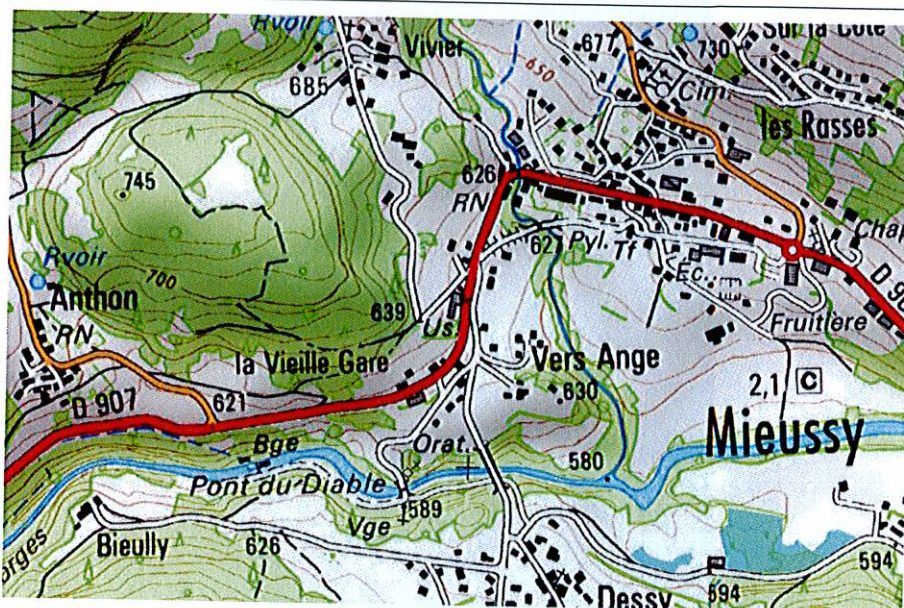
Extrait du zonage disponible sur le site de la DREAL en septembre 2013

Les deux petites zones humides identifiées sur le site de la DREAL sont rajoutées.



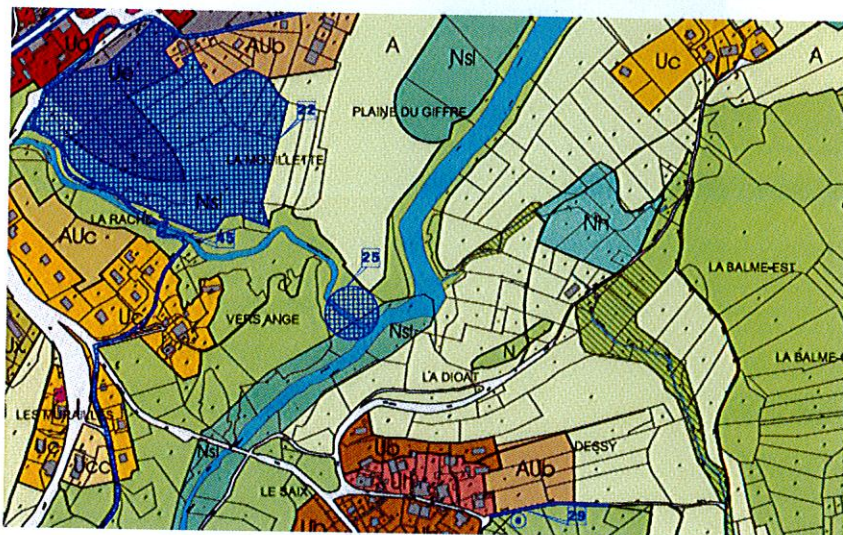
Zonage PLU 2013

Zonage après modification n°1 du PLU

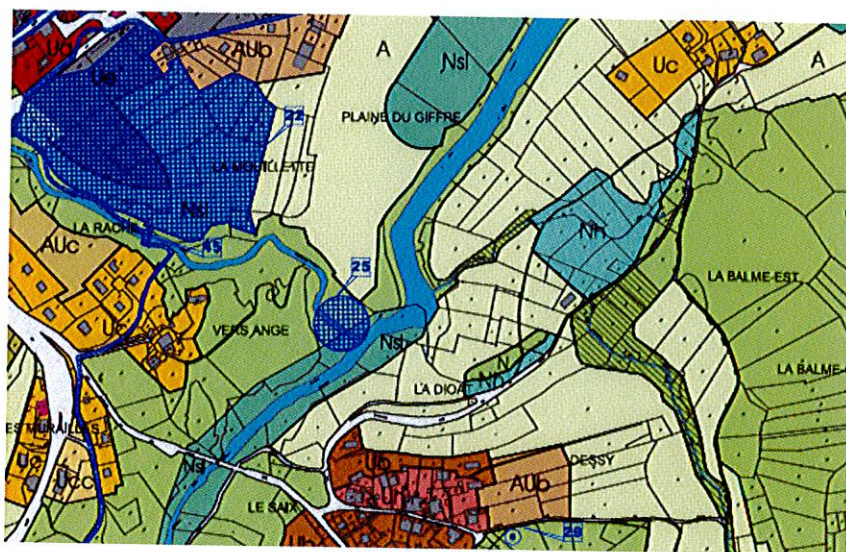


Extrait du zonage disponible sur le site de la DREAL en septembre 2013

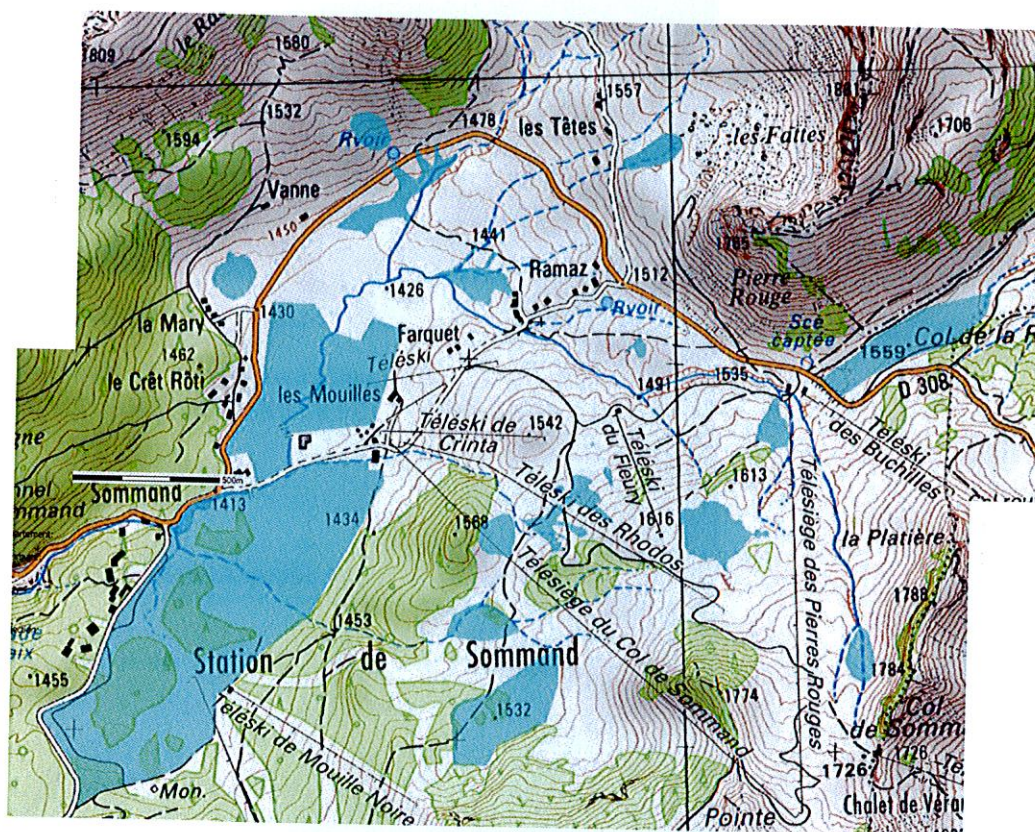
La zone Nh de Créan déjà repérée sur le PLU de MIEUSSY est agrandie et une nouvelle zone Nh est proposée dans le secteur de voisin de La Dioat.



Zonage PLU 2013

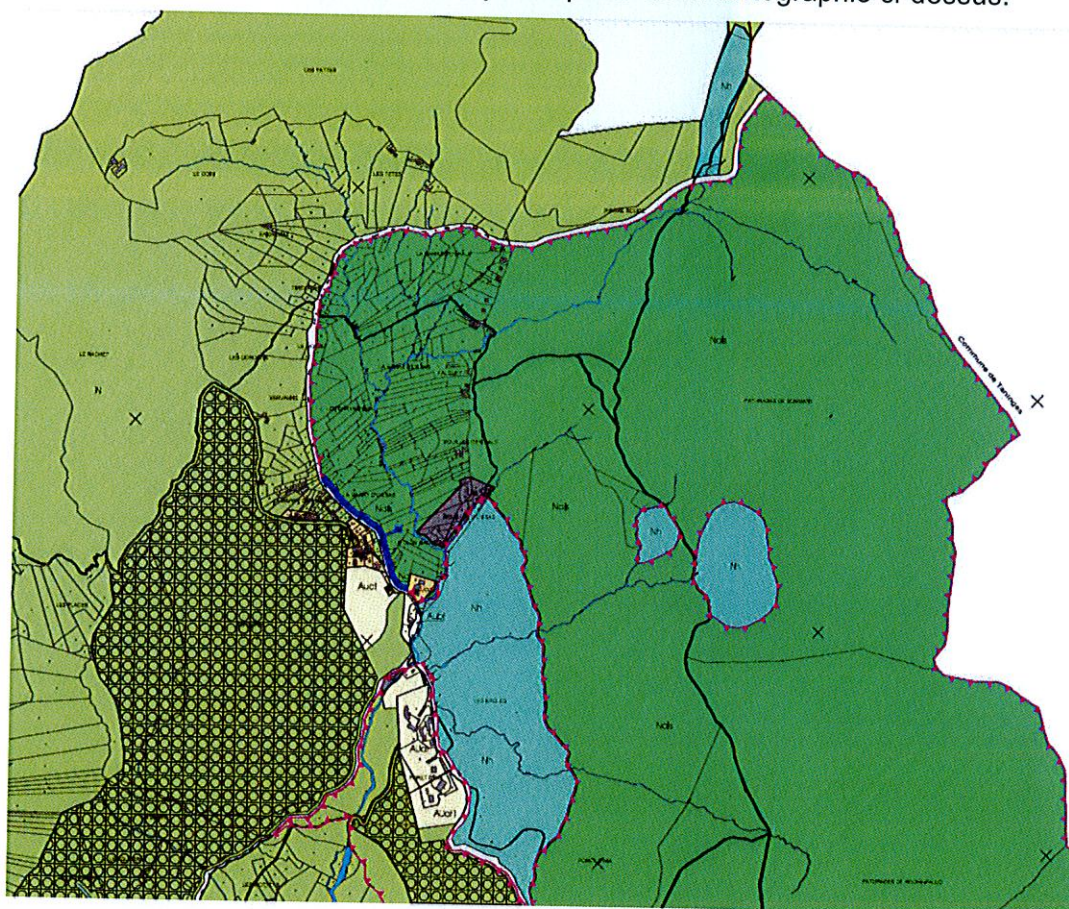


Zonage après modification n°1 du PLU

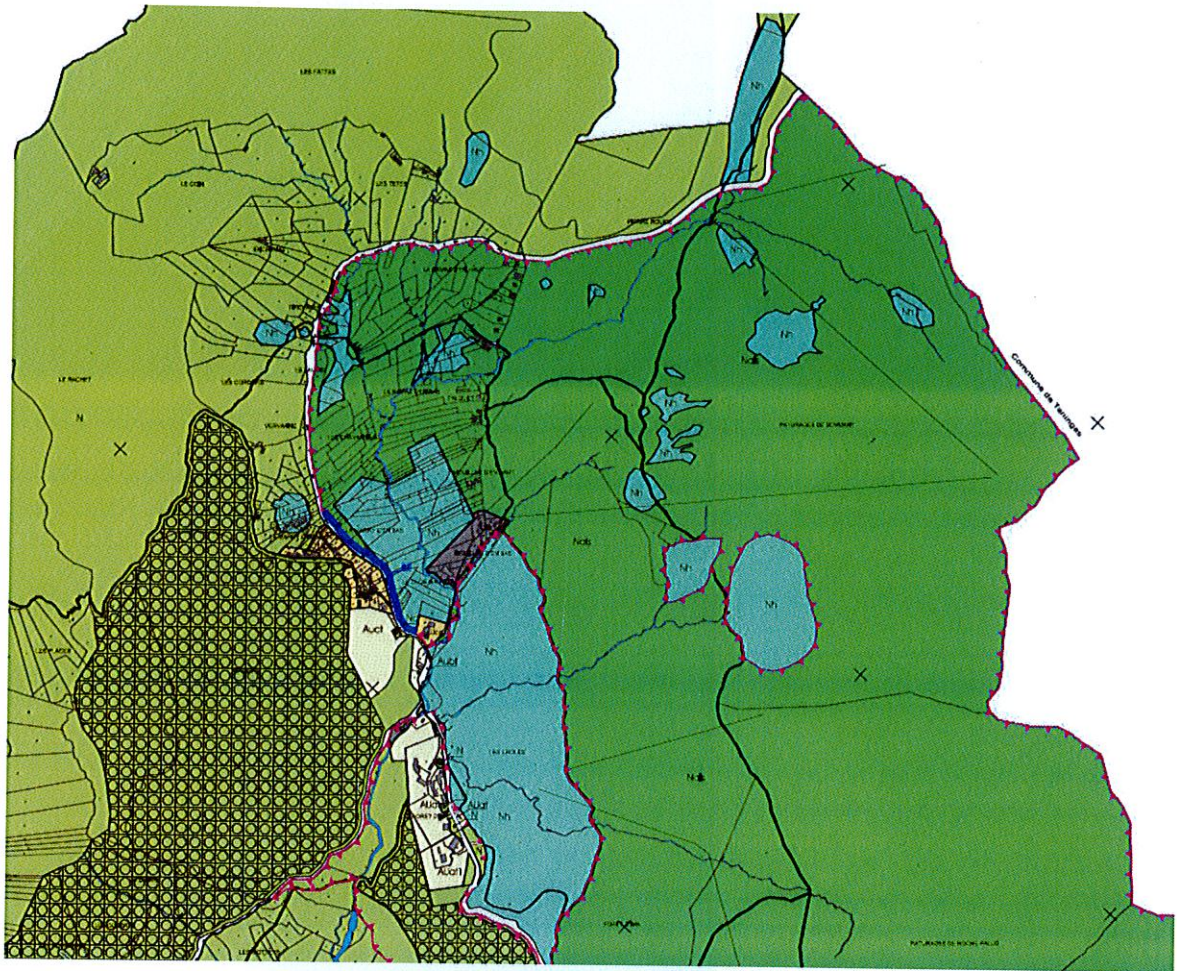


Extrait du zonage disponible sur le site de la DREAL en septembre 2013

L'ensemble des zones Nh est mis à jour à partir de la cartographie ci-dessus.



Zonage PLU 2013



LE RECLASSEMENT DE DEUX SECTEURS Ua ET Uc EN SOUS SECTEURS Ua1 ET Ucc

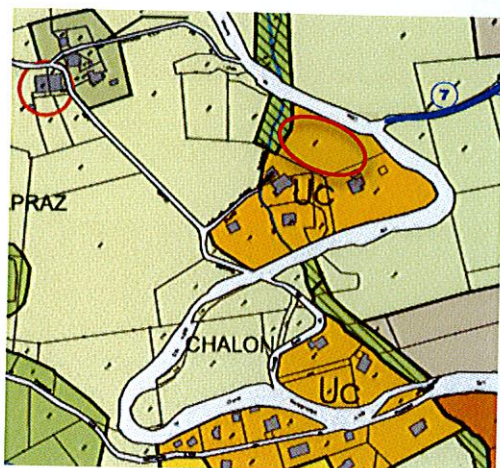
Au centre bourg, la zone Ua est constituée de parcelles assez grandes sauf dans les deux triangles localisés entre la route départementale, la voie d'accès aux écoles et la petite zone Ue située face au site scolaire.

Dans ces deux secteurs limités composés de parcelles très petites, le CES de 0,30 ne permet pas de réaliser des gabarits caractéristiques d'un centre bourg c'est pourquoi un secteur Ua1 est créé pour permettre une meilleure densification, sans limite de CES.

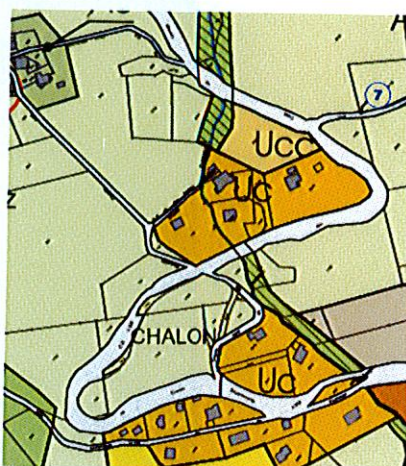


Zonage après modification n°1 du PLU

A Chalon, la zone Uc a été appliquée sur l'ensemble du secteur alors qu'une parcelle non construite ne peut pas recevoir d'assainissement individuel. A ce titre, il est proposé de reclasser cette parcelle en secteur Ucc, qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation du tènement à la réalisation de l'assainissement collectif.



Zonage PLU 2013



Zonage après modification n°1 du PLU

LE REGLEMENT

Zone Ua

Afin de permettre l'urbanisation d'une partie du centre bourg dans des gabarits identiques à ceux existants dans le village et assurer ainsi un renouvellement urbain qualitatif en terme d'insertion architecturale, un sous-secteur Ua1 de la zone Ua est créé, dans lequel le CES n'est pas limité.

Article Ua9 :

La mention suivante est rajoutée

« Dans le secteur Ua1, le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité. »

Zone Uc

Article Uc7 :

Afin d'assurer une meilleure gestion des annexes dans la zone Uc et permettre la réalisation d'un nombre entier de places de stationnements, la longueur maximale des annexes passe de 13 à 15 mètres. A ce titre, la mention relative à la gestion des constructions annexes est modifiée comme suit :

La mention suivante

« Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 13 m, et qu'aucune façade ne dépasse 9 m. »

Est remplacée par la mention

« Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 15 m, et qu'aucune façade ne dépasse 9 m. »

Zone AUat

Il est demandé, dans le secteur de développement de l'urbanisation touristique de Sommand, de faire référence aux prescriptions de l'autorisation L'UTN.

L'article AUat 2 (Occupations admises sous conditions) de la zone AUta et des secteurs AUat1, AUbt et AUct :

"ARTICLE AUat 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques."

Sera ainsi complété comme suit :

"2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
 - d'être sans effet à leur égard,
 - de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
 - d'être imposés par des considérations architecturales particulières,
- nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Par ailleurs et en outre, le développement de l'urbanisation des zones AUat et secteurs AUat1, AUbt et AUct correspondant au développement de la station de Sommand sera autorisé lorsque l'ensemble des conditions préalables fixées dans l'article 2 de l'arrêté d'autorisation d'UTN du 14 octobre 2009 seront remplies."

CONCLUSION

Les modifications apportées au P.L.U. ne concernent aucun espace boisé classé au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme, ne réduisent pas une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et enfin, ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Les corrections apportées au sein du document graphique et du règlement ne viennent que confirmer les efforts de recentrage de l'urbanisation opérés dans le PLU approuvé en février 2013.

Il apparaît donc que l'équilibre du document préexistant n'a pas été rompu et que les présentes modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD.

La procédure développée dans ce dossier entre donc bien dans le cadre de la modification du P.L.U. conformément à l'article L 123.13 du Code de l'urbanisme.

Il est enfin rappelé que les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.