

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune d'ARTHAZ - PONT - NOTRE - DAME

MODIFICATION N°2 DU PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

Mai 2023

La révision générale du PLU de la commune de ARTHAZ PONT-NOTRE-DAME a été approuvée le 20 mars 2017.

Une modification simplifiée N°1 a été approuvée le 6 juillet 2021.

Une modification N°1 a été approuvée le 13 septembre 2022.

Désormais, le Maire et le conseil municipal d'ARTHAZ-PONT-NOTRE-DAME souhaite désormais engager une procédure de modification N°2.

Ainsi, par une délibération du conseil municipal en date du 2 mai 2023 et un arrêté du Maire en date du 3 mai 2023, la commune d'ARTHAZ-PONT-NOTRE-DAME a décidé de lancer une procédure de modification N°2 de son document d'urbanisme.

La modification N°2 portera sur les 5 objets suivants.

1/- La modification de la zone UE située au centre du village

La zone UE du centre et qui supporte le bâtiment de la poste sera déclassée et reclassée en zone UHv afin de permettre la réalisation d'un programme de logements/commerces/services dans le centre du village.

Il s'agit d'un important projet qui permettra à la commune de revitaliser son centre bourg en le rendant attractif grâce, notamment, à la pluridisciplinarité des services apportées.

Ce classement sera par ailleurs cohérent avec la zone centrale voisine elle-même classée UHv.

Enfin, cette modification sera justifiée à l'appui d'un projet d'aménagement du centre réalisé par le CAUE et qui sera annexé à la modification N°2.

2/ - La modification de l'OAP N°1

L'OAP N°1 prévoit l'urbanisation d'un secteur situé en zone 1UAHv, secteur divisé en deux parties puisque traversé par une noue paysagère à conserver et à aménager.

L'objectif de cette OAP consiste notamment à *« conforter le centre village par des modes d'urbanisation qui optimisent la consommation d'espace et structurent le secteur. »* comme à *« poursuivre la diversification de l'offre de logements, tout en favorisant la mixité sociale »*, et également à *« contribuer au développement de l'armature des espaces publics et collectifs au centre-village. »*

Par ailleurs le périmètre concerné par l'OAP N°1 comprend trois sous-secteurs S1, S2 et S3, chaque secteur disposant de sa voie d'accès et de desserte.



A la réflexion, si les élus ne remettent pas en cause le principe d'aménagement de la zone et de ses 3 sous-secteurs, ils souhaitent néanmoins modifier certains principes d'aménagement et surtout étaler l'urbanisation dans le temps.

Ainsi le sous-secteur S1 deviendra le sous-secteur S2 et le sous-secteur S2 deviendra le sous-secteur S1.

Il sera précisé que le sous-secteur S2 ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après l'aménagement complet du sous-secteur S1 et que le sous-secteur S3 ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après l'aménagement complet du sous-secteur S2.

Par ailleurs, dans un souci de cohérence et pour limiter l'artificialisation du sol, les sous-secteurs S1 et S2 devront faire l'objet d'une seule et même desserte.

Enfin la noue paysagère sera conservée telle quelle avec les liaisons « modes doux », celles-ci demeurant pour lier les sous-secteurs S1 et S2 au centre village et à la zone UE où est située la mairie. Une liaison piétonne sera rajoutée pour relier le secteur S3 aux secteurs S1 et S2.

3/ - La modification de l'OAP N°2

Le PLU prévoit une zone d'activités économiques de quelques parcelles (dont deux grandes parcelles appartenant à la commune) située en continuité d'une zone d'habitation pavillonnaire et encadrée par deux routes et une autoroute.

Il ne peut s'agir que de quelques activités artisanales dans la mesure où les activités économiques sont de compétence communautaire.

Par ailleurs, il s'avère que la commune manque de places de stationnements et que ce secteur serait propice à recevoir ce type d'équipement public.

Si le règlement écrit prévoit bien que la zone 1AUX a vocation à être ouverte à l'urbanisation pour le développement d'activités artisanales, il précise qu'une mixité est possible avec l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général.

Néanmoins l'OAP N°2 concernant le périmètre de la zone 1AUX n'est pas aussi précise, notamment au niveau du chapitre relatif aux enjeux d'aménagement. Il conviendra d'étoffer ce chapitre pour bien souligner la vocation mixte de la zone (activités économiques et équipements publics) et non seulement les activités économiques.

Il conviendra également de modifier le schéma de principe (en page 13 des OAP), l'aire d'accueil et de stationnement proposée n'étant plus pertinente.

Il conviendra enfin de modifier les principes d'accès et desserte pour ne plus imposer le sens unique initialement prévu mais laisser le choix des accès en fonction des futurs aménagements.

4/ - Le reclassement d'une parcelle appartenant au domaine autoroutier que celui-ci rétrocède à la commune

Les autorités autoroutières proposent de rétrocéder à la commune une parcelle dont ils n'ont plus l'utilité.

Cette parcelle de 2 823 m² longe pour partie la zone UE du centre où est située l'école et pour une autre partie la zone UHv destinée à renforcer la multifonctionnalité du centre village.

Il conviendrait par conséquent de classer cette parcelle en zones UE et UHv, pour les parties les jouxtant.

5/ - La correction du règlement écrit en article 7 de la zone UH

L'article UH 7 précise la phrase suivante :

« Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 2 mètres. »

Or cette phrase est située à la fin du paragraphe relatif à la zone UH hors secteur UHv, soit un secteur spécifique de la zone UH.

Néanmoins cette règle doit pouvoir s'appliquer dans l'ensemble de la zone UH et non seulement à un sous-secteur de ladite zone.

Il conviendrait par conséquent d'insérer cette phrase dans la zone UH avant les règles spécifiques applicables aux 2 secteurs de la zone UH.

2/ LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

La modification N°2 du PLU porte ainsi sur les 4 objets suivants :

1/ - La modification de la zone UE située au centre du village

2/ - La modification de l'OAP N°1

3/ - La modification de l'OAP N°2

4/ - Le reclassement d'une parcelle appartenant au domaine autoroutier que celui-ci rétrocède à la commune

5/ - La correction du règlement écrit en article 7 de la zone UH

3/ LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

L'article L.153.31 du code de l'urbanisme énonce que « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme énonce que " *Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*"

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme prévoit une procédure de modification simplifiée *"lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle."*

Les modifications souhaitées ne portent pas sur les orientations définies dans le PADD, ni ne réduit un espace boisé, une zone naturelle ou agricole, pas plus qu'il ne réduit des protections particulières

Celles-ci concernent uniquement de modifier le règlement graphique, le règlement écrit et deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

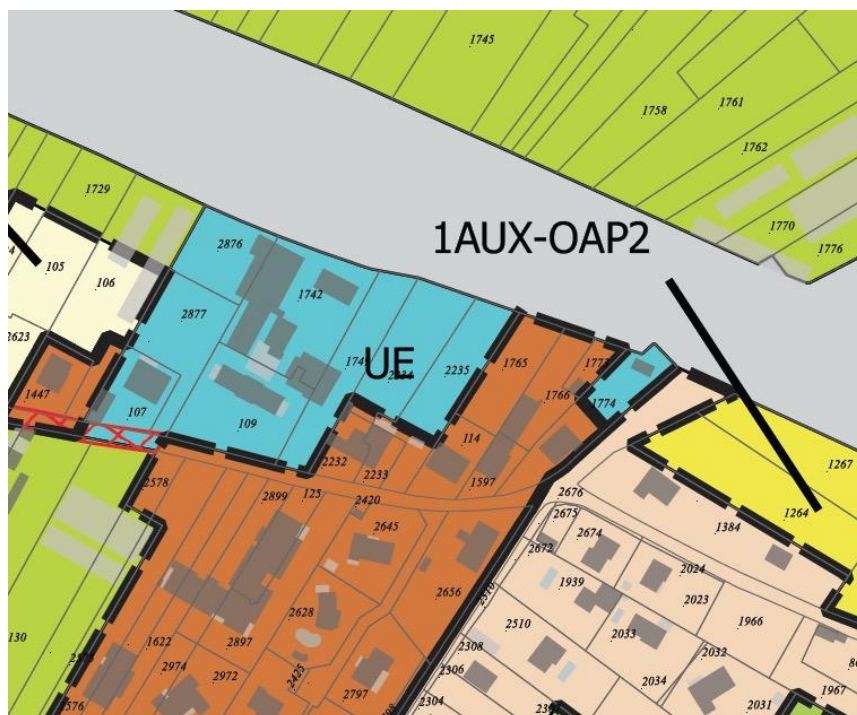
Il apparaît donc que la procédure à suivre dans ce dossier entre bien dans le cadre de la modification du PLU conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme.

4/ LES DOCUMENTS MODIFIES ET LES DISPOSITIONS INTEGREES DANS LES DOCUMENTS MODIFIES

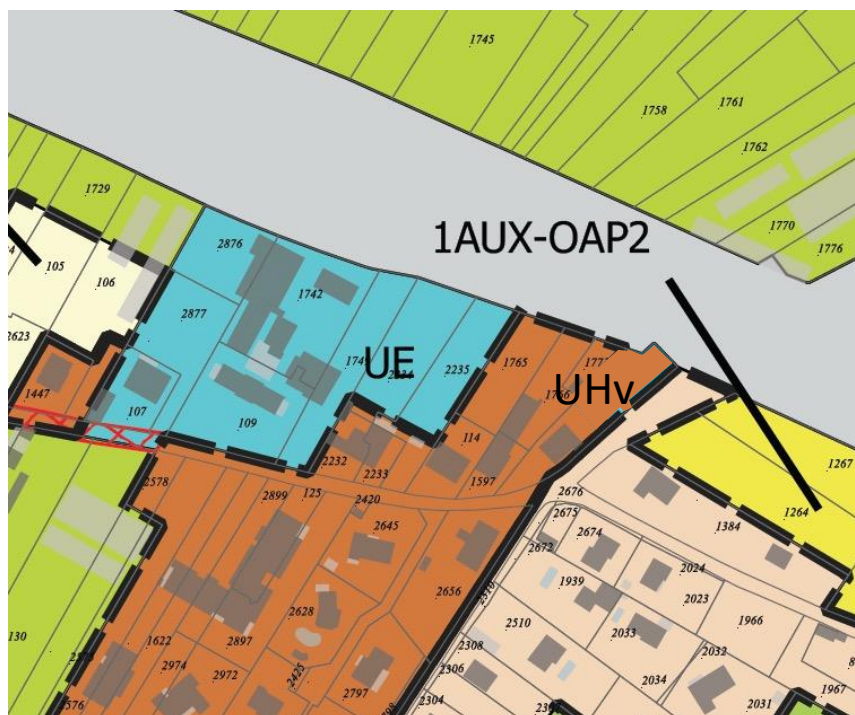
1/ - La modification de la zone UE située au centre du village

Afin de faciliter le projet d'aménagement du centre-bourg, la zone UE où est située la poste sera classée en zone UHv.

Le règlement graphique actuel :



Sera remplacé par le règlement graphique suivant :



2/ - La modification de l'OAP N°1

Afin d'étaler l'urbanisation du périmètre de l'OAP N°1 dans le temps et de mieux organiser l'aménagement à venir par phases :

- le sous-secteur S1 deviendra le sous-secteur S2 et le sous-secteur S2 deviendra le sous-secteur S1 ;
- le sous-secteur S2 ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après l'aménagement complet du sous-secteur S1 et le sous-secteur S3 ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après l'aménagement complet du sous-secteur S2.

Les sous-secteurs S1 et S2 devront faire l'objet d'une seule et même desserte.

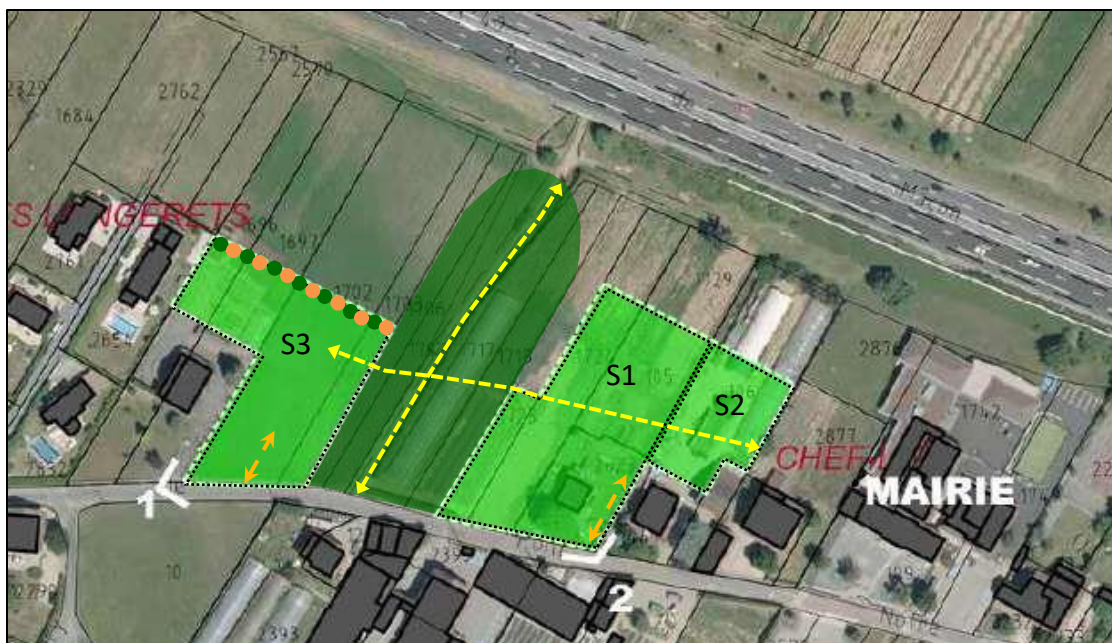
La noue paysagère sera conservée telle quelle avec les liaisons « modes doux », celles-ci demeurant pour lier les sous-secteurs S1 et S2 au centre village et à la zone UE où est située la mairie. Une liaison piétonne sera rajoutée pour relier le secteur S3 aux secteurs S1 et S2.

Ainsi et plus concrètement :

Les principes d'aménagement de l'actuelle OAP N° 1 :

Accès et desserte :

Trois accès au secteur depuis la RD211 sont autorisés.



3/ - La modification de l'OAP N°2

Afin de bien préciser la vocation mixte de la zone 1Aux comme indiquée dans le règlement écrit, en page 12 du document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le premier paragraphe du chapitre intitulé « Les enjeux d'aménagement » suivant :

« Soutenir l'économie locale en permettant un redéploiement de l'artisanat local et l'implantation de nouvelles activités au sein d'un espace accessible, fonctionnel et aménagé »

Sera complété comme suit :

« Soutenir l'économie locale en permettant un redéploiement de l'artisanat local et l'implantation de nouvelles activités au sein d'un espace accessible, fonctionnel et aménagé mais également et complémentaiement satisfaire le besoin en équipements publics d'intérêt général et collectif et notamment favoriser l'implantation de places de parkings. »

Il s'agira également de modifier le schéma de principe en supprimant l'aire d'accueil et de stationnement qui pourra s'installer dans le secteur concerné par l'OAP n°2 jugé le plus idoine.

Le schéma de l'actuelle OAP N° 2 :

Concernant les principes d'accès et desserte, il n'apparaît à la réflexion pas utile d'imposer le sens unique initialement prévue mais laisser le choix des accès en fonction de l'implantation et de l'optimisation des futurs aménagements et constructions.

Ainsi le paragraphe actuel :

« Accès et desserte :

Un seul accès au secteur, depuis la RD 202, est autorisé, à aménager et à positionner selon les besoins de l'opération et en accord avec les services compétents.

A partir de cet accès, la voirie de desserte interne de l'opération, à positionner selon les besoins de l'opération doit :

- Etre en sens unique et se prolonger jusqu'à la voie communale dite « Route de la Chapelle », sur laquelle doit être positionnée et aménagée la sortie du secteur.
- Permettre une bonne optimisation des lots à bâtir.
- Etre mixte (piéton/automobile) »

Sera remplacé par le paragraphe suivant :

« Accès et desserte :

L'accès au secteur sera possible soit depuis la route de la Chapelle soit depuis la Route Départementale 202.

A partir de ces accès, la voirie de desserte interne de l'opération, à positionner selon les besoins de l'opération doit :

- Permettre une bonne optimisation des lots à bâtir.
- Etre mixte (piéton/automobile) ».

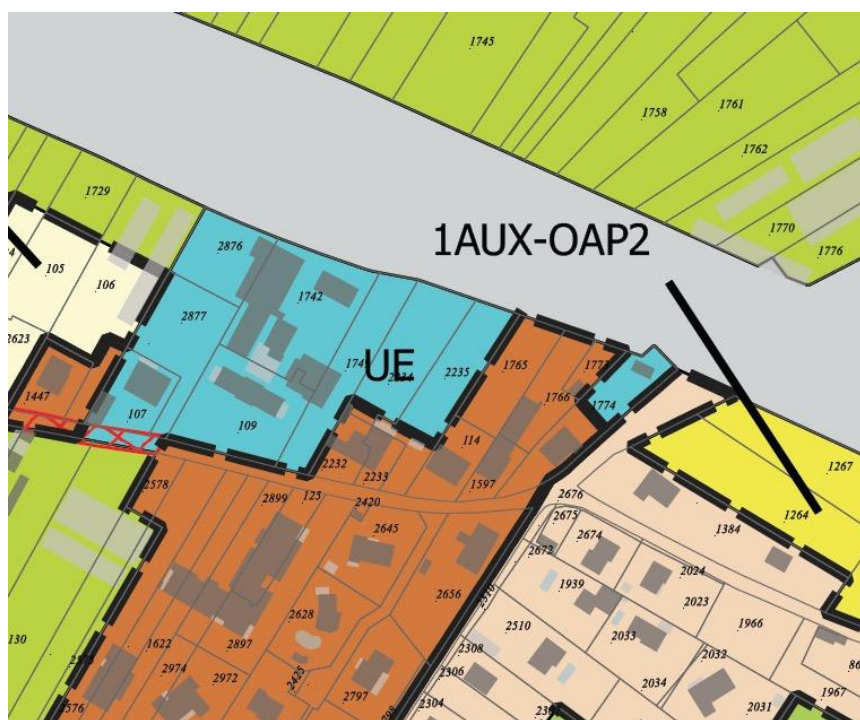
4/ - Le reclassement d'une parcelle appartenant au domaine autoroutier que celui-ci rétrocède à la commune

La parcelle rétrocédée de 2 823 m² longe pour partie la zone UE du centre où est située l'école et pour une autre partie la zone UHv destinée à renforcer la multifonctionnalité du centre village.

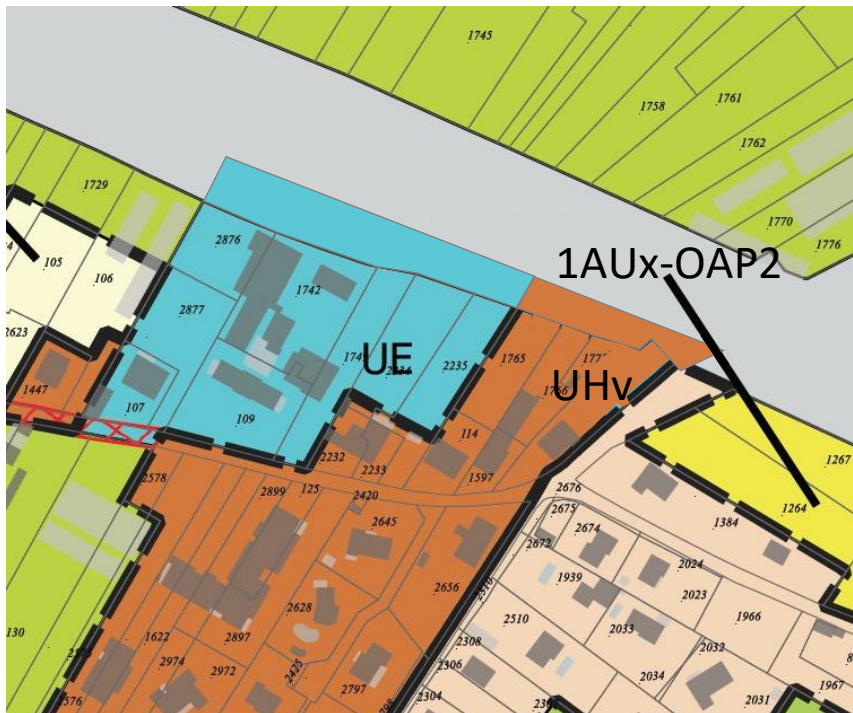
Il s'agit par conséquent de classer cette parcelle (*repérée en rouge sur la photo aérienne ci-dessous – Source Geoportail.rgd.fr*) en zones UE et UHv, pour les parties les jouxtant.



Ainsi le règlement graphique actuel :



Sera remplacé par le règlement graphique suivant :



5/ - La correction du règlement écrit en article 7 de la zone UH

Le règlement écrit suivant :

Article.7.UH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte. Au-delà de 1,20m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes,
- le terrain d'assiette de la voie interne de l'opération pour les lotissements et PVD.

Dans le secteur UHv et les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/3$), sans pouvoir être inférieure à 4 m. (cf schéma en annexe)

Dans la zone UH hors secteur UHv :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m. (cf schéma en annexe)

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 4 m de la limite séparative dans les cas suivants :

- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de même hauteur, érigée en limite mitoyenne,
- construction ou reconstruction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen.

Dans ce cas, les constructions doivent être implantées à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des lignes de construction des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par

rapport à cet alignement, et en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle, un recul minimum de 4 m. (cf schéma en annexe)

Les façades sur rue de constructions concernées pourront admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade,

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, et que la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 8 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades ou des toitures bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ni toiture ne dépasse 8 m,
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m. par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant, (cf schéma en annexe)
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m. minimum.

Sera remplacé par le règlement écrit suivant :

Article.7.UH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte. Au-delà de 1,20m, seul le surplus est pris en compte.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m. minimum.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes,
- le terrain d'assiette de la voie interne de l'opération pour les lotissements et PVD.

Dans le secteur UHv et les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/3$), sans pouvoir être inférieure à 4 m. (cf schéma en annexe)

Dans la zone UH hors secteur UHv :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m. (cf schéma en annexe)

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 4 m de la limite séparative dans les cas suivants :

- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de même hauteur, érigée en limite mitoyenne,
- construction ou reconstruction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen.

Dans ce cas, les constructions doivent être implantées à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des lignes de construction des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement, et en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle, un recul minimum de 4 m. (cf schéma en annexe)

Les façades sur rue de constructions concernées pourront admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade,

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, et que la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 8 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades ou des toitures bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ni toiture ne dépasse 8 m,
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m. par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant, (cf schéma en annexe)
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.