

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de COMBLOUX

P.L.U. – Révision n°4



REVISION SIMPLIFIEE N°3

Secteur « Le Bartoud »

RAPPORT DE PRESENTATION

(NOTE DE SYNTHESE)

04 décembre 2008

ARCHITECTURE



Pascal GIRARD
Alain VULLIEZ

ATELIER AXE

URBANISME

Architecte Urbaniste DUG - Plasticien en environnement DNBA
Architecte Urbaniste DPLG - Expert cour d'appel de Chambéry

35, Grande Rue 74200 THONON LES BAINS

PAYSAGISME

Tél : 04 50 26 11 87
Fax : 04 50 71 29 14

E-mail : atelier.axe@wanadoo.fr

SOMMAIRE

Préambule

1	CADRE GÉNÉRAL.....	6
1.1	CONTEXTE D'URBANISME.....	6
1.2	CONTEXTE COMMUNAL :.....	6
1.3	ÉTAT INITIAL DU SECTEUR DE LE BARTOUD.....	6
2	OBJET DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°3 : PRENDRE EN COMPTE LE BATI EXISTANT.....	9
2.1	LES ENJEUX DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE.....	9
2.2	DESCRIPTION DU PROJET.....	9
2.3	LA MISE EN PLACE D'UNE PROCÉDURE DE RÉVISION SIMPLIFIÉE.....	9
3	JUSTIFICATIONS, MOTIVATIONS DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1.....	9
3.1	NOTION D'ERREUR MATÉRIELLE.....	9
3.2	CONTINUITÉ AVEC LES OBJECTIFS DU P.L.U.....	10
4	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	10
4.1	DONNÉES ENVIRONNEMENTALES.....	10
4.2	IMPACT PAYSAGER.....	10
4.3	ACTIVITÉ AGRICOLE.....	10
5	CONTENU DÉTAILLÉ DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1.....	11
5.1	P.L.U. ACTUEL : ZONAGE ET RÉGLEMENT.....	11
5.2	PLU RÉVISION N°4 - RÉVISION SIMPLIFIÉE N°3.....	11
5.3	TABLEAU DE SURFACE :.....	12

PREAMBULE

L'objet de la présente révision simplifiée porte sur la **mise en conformité du plan de zonage avec la réalité physique bâtie**. Il s'agit de corriger une erreur matérielle de mise à jour du bâti sur le fond cadastral, support du plan de zonage.

Il s'agit donc **d'opérer une rectification du tracé du fond cadastral et un ajustement du plan de zonage pour prendre en compte ces constructions existantes**.

1 CADRE GENERAL

1.1 CONTEXTE D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 3 avril 1982. Il a été révisé le 25 mai 1988 (Révision n°1). La révision n°2 du 16 décembre 1991 a été annulée le 4 avril 1994 par le tribunal administratif de Grenoble. La révision n°3 du 15 novembre 1999 a été annulée le 27 mars 2002 par le tribunal administratif de Grenoble. Il a été modifié à 3 reprises : le 28 août 2000 (Modification n°1), le 3 septembre 2001 (Modification n°2) et le 11 décembre 2001 (Modification n°3).

Le document d'urbanisme en vigueur est la révision n°4 du P.L.U. approuvé le 31 juillet 2007. Cette dernière révision s'insère dans un contexte législatif, basé sur trois lois (« Loi UH », « Loi Montagne » et « Loi SRU »).

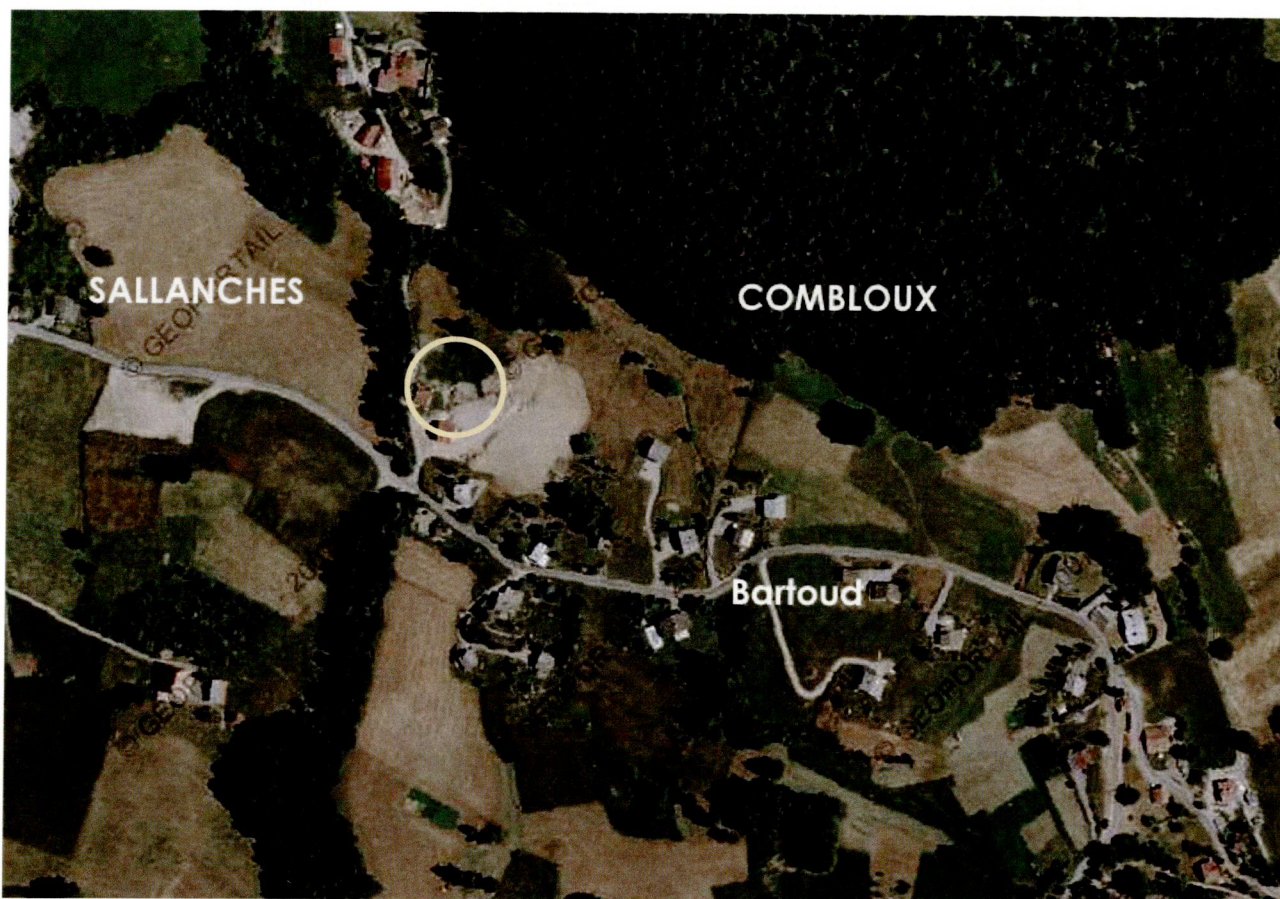
1.2 CONTEXTE COMMUNAL :

Commune de Haute-Savoie, Combloux se situe dans la moyenne vallée de l'Arve. Elle s'étend sur 1 727 ha. Située à proximité de Sallanches et de Megève, possédant un cadre de vie de qualité, elle connaît une forte pression foncière. Elle apparaît comme une commune résidentielle. Son développement urbain s'est réalisé sous forme d'habitat individuel, consommateur d'espaces et d'habitat collectif. Aujourd'hui, Combloux compte 2 096 habitants. C'est donc un territoire à la fois rural et urbain. Cette complexité rend son équilibre fragile entre la préservation des espaces naturels et agricoles et le développement de l'urbanisation.

1.3 ETAT INITIAL DU SECTEUR DE LE BARTOUD

1.3.1 LOCALISATION DU SITE

Le site d'implantation des constructions est au lieu-dit Le Bartoud, au Nord de la commune. Il s'inscrit en limite de zone urbanisée UBa du Bartoud au Sud et en limite de zone Nh (zone humide) à l'Est, dans l'interstice existant entre le ruisseau de Prémont et ses boisements et la prairie humide de molinion (zone humide). Il est proche de la limite communale avec Sallanches.



Extrait de la photographie aérienne de Combloux, site internet de Géoportail, 2008.

1.3.2 AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

• Les espaces naturels caractéristiques

Les constructions sont implantées en limite de la zone humide « Bartoud » répertoriée dans l'inventaire des zones humides transmis à la commune par la DDAF :

- Bartoud (site 15), d'une superficie de 1 ha. C'est une prairie humide de molinion à cypéracées (laiches et linaires), d'aulnes et de saules. Elle est entourée d'habitations et sert de tampon hydrique (stockage et épuration des eaux d'alimentation du torrent de la Croix puis de l'Arve).



Extrait de la carte des zones humides du rapport de présentation du PLU

Il existe également des boisements (non classés) le long du ruisseau de Prémont.

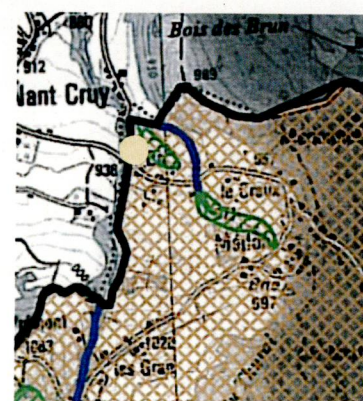
• Les zones d'aléas

Comme l'ensemble de la commune, la zone concernée est située en zone d'aléas « mouvements de terrain ».

La zone verte à proximité correspond à la zone humide.



Extrait de la carte des aléas naturels élaborée par les Services de l'Etat en novembre 2007



1.3.3 AU REGARD DU PAYSAGE

Le hameau du Bartoud apparaît clairement sur la carte ci-contre issue de l'étude paysagère du PLU.

Les boisements du ruisseau de Prémont sont également répertoriés comme « trame verte structurante liée aux ruisseaux ».

Les constructions concernées par cette présente révision simplifiée sont implantées sur les limites définissant les principales entités du domaine bâti.



1.3.4 AU REGARD DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Les constructions se situent en dehors de toutes parcelles à enjeux pour l'activité agricole (selon le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture réalisé dans le cadre de la révision générale n°4 du PLU).



Extrait de la carte agricole du diagnostic agricole, Chambre d'agriculture.

2 OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°3 : PRENDRE EN COMPTE LE BATI EXISTANT

2.1 LES ENJEUX DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Le principal enjeu est de mettre en concordance la réalité physique du site (constructions existantes) et le plan de zonage du document d'urbanisme en vigueur (P.L.U. révision n°4), tout en répondant aux objectifs communaux.

2.2 DESCRIPTION DU PROJET

Il s'agit de classer en zone Nig « gestion de l'existant » une partie des terrains d'ores et déjà bâtis. Cette démarche s'intègre dans la volonté de gestion économe et organisée de l'espace, et de prise en compte du cadre naturel et bâti, de l'activité agricole.

2.3 LA MISE EN PLACE D'UNE PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE

Le classement de ces parcelles bâties en zone « gestion de l'existant » ne peut se faire dans le cadre du P.L.U. opposable.

En effet, les parcelles concernées par ce projet de classement sont situées en zone A du P.L.U.-révision n°4, « zone agricole ».

Le règlement de la zone A permet uniquement la réalisation de constructions et installations liées à l'activité agricole, incompatible avec la vocation résidentielle de ces parcelles.

Cette modification du classement de ce secteur permet à la fois de mettre en concordance la réalité physique avec le plan de zonage du P.L.U. en prenant en compte le cadre bâti, et de protéger la zone humide adjacente en limitant la progression du bâti grâce au règlement de la zone Nig (où aucune construction nouvelle n'est autorisée).

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a introduit la révision simplifiée, procédure permettant la rectification d'une erreur matérielle (cf. chapitre 3-1) par la commune.

Le projet de classement des parcelles bâties en zone « gestion de l'existant » permet de régler une erreur matérielle et entre directement dans ce cadre de procédure simplifiée. Pour permettre sa réalisation, il est donc nécessaire de procéder à une révision simplifiée du document actuel.

3 JUSTIFICATIONS, MOTIVATIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1

3.1 NOTION D'ERREUR MATERIELLE

Selon l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme :

*« Lorsque la révision a pour objet la **rectification d'une erreur matérielle**, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. ».*

Le reclassement des parcelles bâties à vocation résidentielle de la zone agricole A en zone « gestion de l'existant » relève incontestablement d'une erreur matérielle et entre directement dans ce cadre de procédure simplifiée.

En effet, la vocation agricole apparaît incompatible avec la vocation résidentielle de ces constructions existantes. Il y avait une erreur d'implantation de ces constructions portées en zone UBa dans la révision n°4 du PLU. Il s'agit de prendre en compte la réalité de leur implantation.

Ainsi, le projet entre dans le cadre de la révision simplifiée définie par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme cité au début de ce chapitre.

3.2 CONTINUITÉ AVEC LES OBJECTIFS DU P.L.U.

Les principaux objectifs du P.L.U. – révision n°4 approuvé en 2007 sont :

- une gestion économe et organisée de l'espace
- une prise en compte du cadre naturel et bâti

L'objet de cette révision simplifiée répond exactement à ces points. Il contribue pleinement à la politique communale d'aménagement.

4 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Le projet de reclassement d'un secteur situé en dehors de tout espace naturel caractéristique ne porte pas atteinte à l'environnement. Le classement en Nig « gestion de l'existant » paraît le mieux adapté pour prendre en compte les constructions existantes tout en interdisant toute extension de cette zone bâtie (contrairement à un reclassement en zone urbaine qui aurait permis l'implantation d'autres constructions sur les parcelles concernées).

Les limites de la zone Nig sont définies au plus près des constructions existantes pour éviter la zone humide voisine et les bords du ruisseau de Prémont.

4.2 IMPACT PAYSAGER

Les nouvelles constructions s'intègrent dans l'entité paysagère bâtie du hameau de Le Bartoud. Elles ne portent atteinte ni à la perception de la trame verte structurante liée au ruisseau de Prémont, ni aux grandes trames vertes liées aux espaces agricoles.

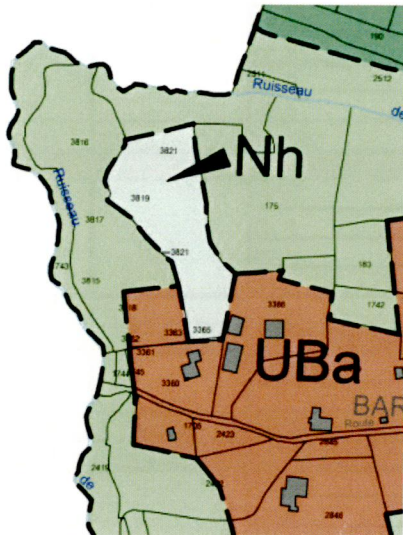
4.3 ACTIVITÉ AGRICOLE

Les constructions étant situées en dehors des espaces nécessaires à l'agriculture, l'incidence du projet de reclassement des constructions ne porte pas atteinte à cette activité agricole.

5 CONTENU DETAILLE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1

De manière concrète, seul le zonage est modifié.

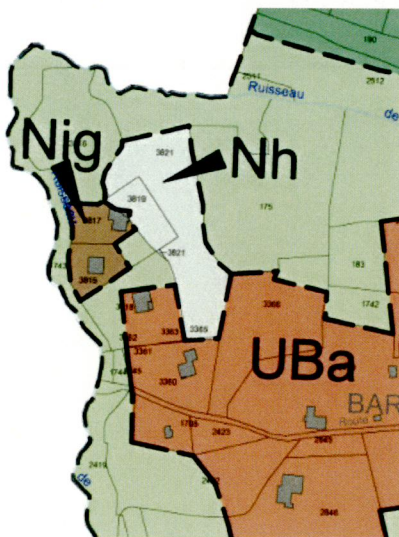
5.1 P.L.U. ACTUEL : ZONAGE ET REGLEMENT



Le plan de zonage actuel du P.L.U. classe les parcelles bâties en zone A, classement qui « protège leur vocation agricole et maintient une activité rurale traditionnelle. Toutes les constructions sont interdites sauf celles ayant un lien avec l'activité agricole. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ou pastorale ». (issu du rapport de présentation du P.L.U. - révision n°4, chapitre définition des zones).

5.2 PLU REVISION N°4 - REVISION SIMPLIFIEE N°3

5.2.1 ZONAGE :



La zone A se réduit au profit de la zone Nig, « gestion de l'existant » et prend en compte la réelle implantation du bâti.

5.2.2 REGLEMENT :

Le règlement applicable est celui de la zone Nig.

5.3 TABLEAU DE SURFACE :

Révision n°4 du P.L.U.	REVISION SIMPLIFIEE N°2		Révision n°4 du P.L.U.	REVISION SIMPLIFIEE N°3		Evolution
ZONES	SURFACES (en ha)	Pourcentage	ZONES	SURFACES (en ha)	Pourcentage	
ZONES URBAINES						
UA	9.36		UA	9.36		
UB	247.42		UB	247.42		
UBa	2.90		UBa	2.90		
UBc	10.73		UBc	10.73		
UE	3.30		UE	3.30		
UT	9.24		UT	9.24		
UX	4.96		UX	4.96		
Superficie	287.91	16.67%	Superficie	287.91	16.67%	0.00
ZONES D'URBANISATION FUTURE						
AUlb	3.47		AUlb	3.47		
AUIt	2.40		AUIt	2.40		
AUlx	7.90		AUlx	7.90		
AUI	2.10		AUI	2.10		
Superficie des zones	15.87	0.92%	Superficie des zones	15.87	0.92%	0.00
ZONES AGRICOLES						
A	498.15		A	498.03		
Superficie	498.15	28.84%	Superficie	498.03	28.84%	-0.12
ZONES NATURELLES						
N	583.82		N	583.82		
Ne	8.00		Ne	8.00		
Nh	50.10		Nh	50.10		
Nia	5.95		Nia	6.07		
Nm	0.30		Nm	0.30		
Ns	275.00		Ns	275.00		
Nsc	1.90		Nsc	1.90		
Superficie	925.07	53.57%	Superficie	925.19	53.57%	0.12
Superficie couverte par le P.L.U.	1.727.00		Superficie couverte par le P.L.U.	1.727.00		
Superficie des espaces boisés	104.00		Superficie des espaces boisés	104.00		

L'extension de la zone « gestion de l'existant » Nig est d'environ 1 200 m².