

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de COMBLOUX

P.L.U. – Révision n°4



REVISION SIMPLIFIEE N°2

Secteur Le Champet

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 CHAMPET.....	6
2	OBJET DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2 : RECTIFIER LE TRACÉ DE L'ER.48 ET LE PLAN DE ZONAGE AU NIVEAU DE LA PROPRIÉTÉ PAGET.....	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
2.4	ARTICLE L.122-2 DU CODE DE D'URBANISME.....	9
3	JUSTIFICATIONS, MOTIVATIONS DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2.....	10
3.1	NOTION D'ERREUR MATÉRIELLE.....	10
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.....	11
5	CONTENU DÉTAILLÉ DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2.....	11
5.1	P.L.U. – RÉVISION N°4 ACTUEL : ZONAGE ET RÉGLEMENT.....	11
5.2	PLU RÉVISION N°4 - RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2.....	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 contextuelle.** Il s'agit de corriger une erreur matérielle relative au tracé d'un chemin piéton, (emplacement réservé n°48) coupant en deux une propriété bâtie récente ainsi qu'une erreur d'emplacement de la construction de cette propriété. Il en découle la nécessité de mettre à jour le plan de zonage pour que l'ensemble de la construction soit en zone UB.

Il s'agit donc **d'opérer un ajustement du plan de zonage pour rectifier le tracé de l'emplacement réservé et classer en zone urbanisée la propriété concernée.**

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 CHAMPET

1.3.1 LOCALISATION DE LA PROPRIETE CONCERNEE



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

La propriété dite Paget est située au lieu-dit Le Champet, en périphérie Sud du chef-lieu. Elle s'inscrit en limite de la zone UB avec une enclave agricole entre la construction et le chemin du

Champet. L'emplacement réservé qui la coupe en deux relie le centre du chef-lieu à Plan Morand (ER n°48).

1.3.2 AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

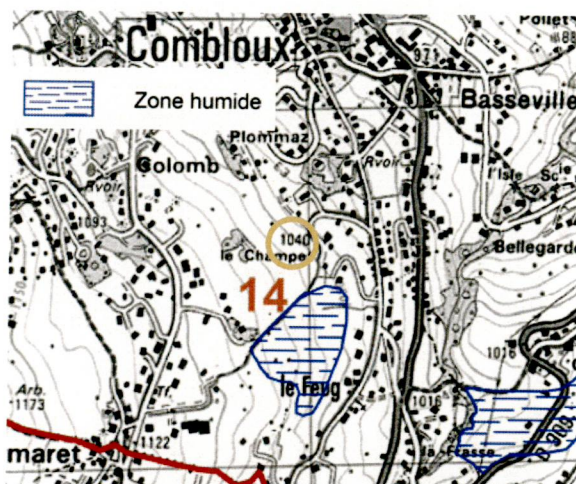
• Les espaces naturels caractéristiques

La propriété se situe non loin d'une zone humide répertoriée à l'inventaire de la D.D.A.F. :

- Le Feug, d'une superficie de 5,5 ha. Semi-humide, cette zone de pâturage présente une molinie et des laiches par tâches. Quelques plantes rares de type orchidées sont probables.

La propriété ne se situe pas sur cette zone humide.

Extrait de la carte des zones humides du rapport de présentation de la révision n°4 du PLU



• Les zones d'aléas

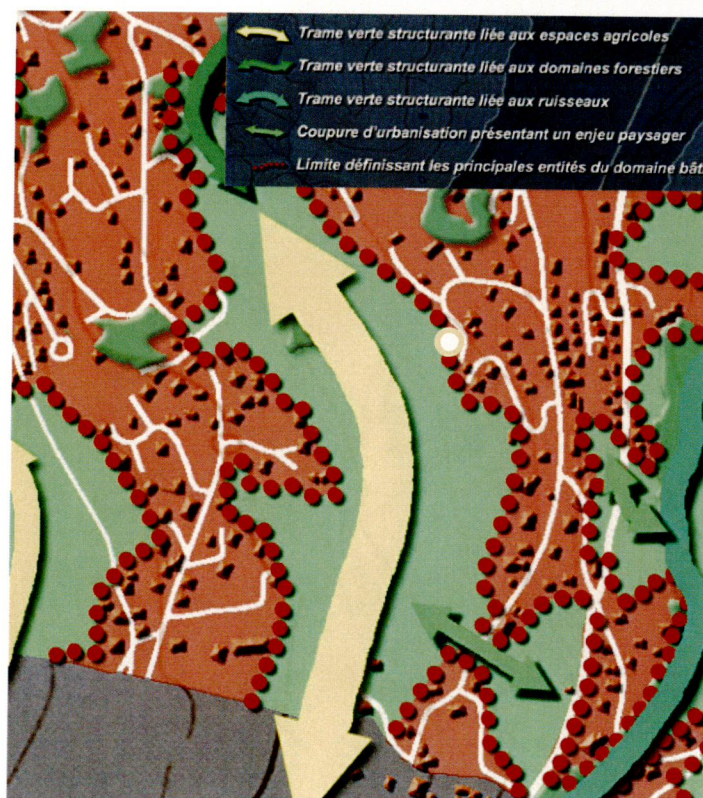
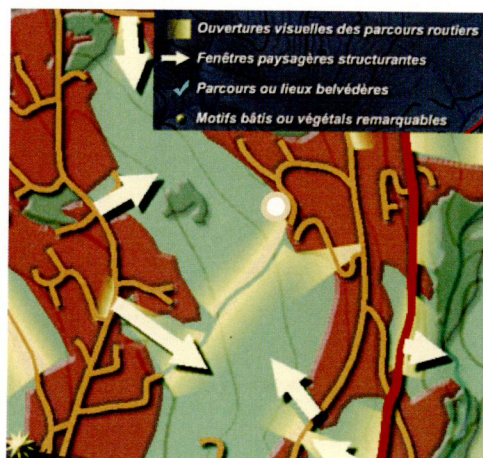
La propriété se situe en zone d'aléas « mouvements de terrain » comme l'ensemble de la commune.

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



1.3.3 AU REGARD DU PAYSAGE

Les extraits de cartes ci-dessous, issues de l'étude paysagère de la révision n°4 du P.L.U., montre une propriété située en limite d'une trame verte structurante liée aux espaces agricoles. Le chemin piéton concerné par l'ER48 participe aux ouvertures visuelles sur le paysage combloran.



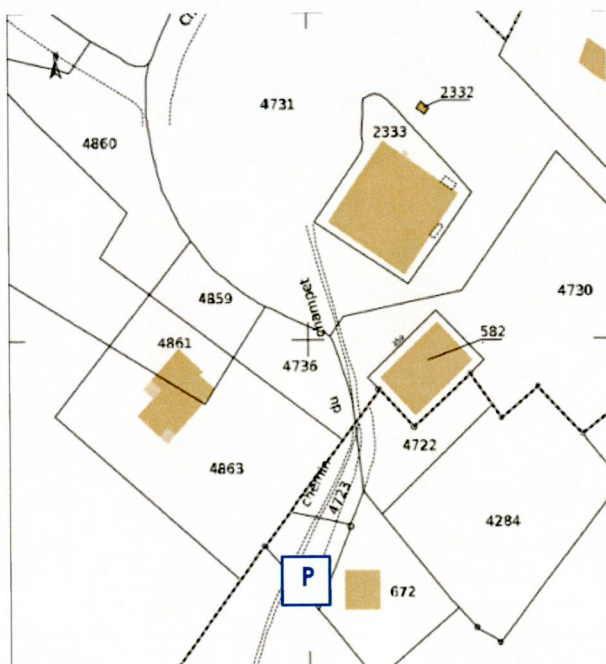
1.3.4 AU REGARD DE L'ACTIVITE AGRICOLE



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

L'ensemble de la propriété se situe en dehors de toute exploitation agricole et des terrains nécessaires à l'activité des exploitations (voir carte agricole). Toutefois, un accès aux terrains de pâture situés au sud peut se faire depuis le chemin du Champet, qui longe la propriété. Afin de conserver cet accès, une enclave A a été conservée au plan de zonage du PLU.

1.3.5 AU REGARD DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE



Le fond cadastral du document graphique de la révision n°4 du PLU ne reflète pas la réalité bâtie, ni les limites actuelles des parcelles. L'extrait du cadastre ci-joint précise les limites et numéros de parcelles et l'emplacement exact du bâti à ce jour, ainsi que l'emplacement du parking.

Extrait du fond cadastral depuis le site internet cadastre.gouv.fr

2 OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°2 : RECTIFIER LE TRACE DE L'E.R.48 ET LE PLAN DE ZONAGE AU NIVEAU DE LA PROPRIETE PAGET.

2.1 LES ENJEUX DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Les trois principaux enjeux sont :

- de respecter la propriété privée de M. Paget et l'usage de ces terrains
- de mettre en concordance la réalité physique du site (limites actuelles de parcelles et implantation de la construction) et le plan de zonage du document d'urbanisme en vigueur (P.L.U. révision n°4).
- de modifier l'emplacement réservé n°48 pour prendre en compte l'usage agricole de la parcelle adjacente (n°4246) et le parking existant.

2.2 DESCRIPTION DU PROJET

Il s'agit de rectifier le tracé de l'emplacement réservé n°48 au niveau de Le Champet, en le matérialisant sur le tracé du chemin existant le long des différentes propriétés et parcelles.

Il s'agit également d'étendre la zone UB pour prendre en compte la construction actuelle (mise à jour du cadastre).

Il s'intègre dans la volonté de conserver une cohérence entre espace public et espace privé, et de ne pas porter atteinte à la propriété privée.

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

Cette rectification du tracé du chemin piéton et le classement en UB des terrains concernés par la construction ne peut se faire dans le cadre du P.L.U. opposable.

En effet, le nouveau tracé de l'emplacement réservé longe de nouvelles parcelles. Il s'insère sur un chemin existant en limite de plusieurs propriétés.

La rectification du tracé permet de mettre en concordance la réalité physique avec le plan de zonage du P.L.U. et de rendre la totalité de l'usage de ces terrains au propriétaire concerné.

De plus, seule la moitié de la construction est en zone UB ; l'autre moitié en zone A, à vocation agricole. Or, cette construction n'a aucun caractère agricole.

Le reclassement de ce secteur permet à la fois de mettre en concordance la réalité physique avec le plan de zonage du P.L.U., et de protéger la propriété privée.

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 rectification du tracé de l'E.R. et le reclassement de moitié de parcelles en UB relève incontestablement d'une erreur matérielle et entre directement dans ce cadre de procédure simplifiée.. Pour permettre leurs réalisations, il est donc nécessaire de procéder à une révision simplifiée du document actuel.

2.4 ARTICLE L.122-2 DU CODE DE D'URBANISME

L'ouverture à l'urbanisation des parcelles concernées entraîne obligatoirement l'application de l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, après passage en « Commission des Sites », une demande de dérogation sera faite au préfet afin de permettre ce classement en « UB » d'une partie de la propriété concernée, initialement classée « A ».

3 JUSTIFICATIONS, MOTIVATIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°2

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 projet de rectification du tracé de l'E.R. sur le chemin existant et le reclassement de la seconde moitié de la construction en UB afin de prendre en compte la réalité d'implantation de la construction, relève incontestablement d'une erreur matérielle et entre directement dans ce cadre de procédure simplifiée.

En effet, le tracé de l'emplacement réservé n°48 grevant le propriétaire de l'usage d'une partie de ces terrains apparaît incompatible avec la protection de la propriété privée et l'intérêt de la commune de ne pas avoir à acquérir des terrains pour construire un cheminement piéton alors qu'un tracé existe d'ores et déjà en parallèle.

De plus, le classement de l'ensemble de la construction en UB semble logique puisque son affectation n'a aucune vocation agricole.

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.

L'un des principaux objectifs du P.L.U. – révision n°4 approuvé en 2007 est **de gérer de façon économe et organisée l'espace communal**.

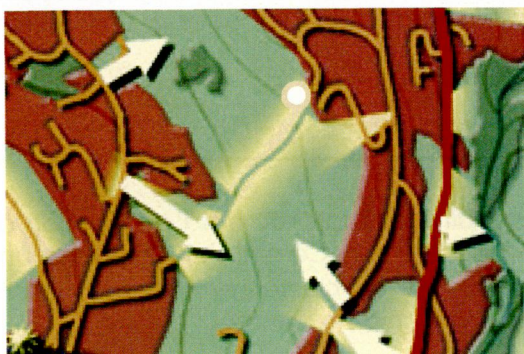
L'objet de cette révision simplifiée répond exactement à ce point. Il contribue pleinement à la politique communale d'aménagement.

4 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Le projet de modification du zonage s'inscrit dans la prise en compte de l'existant. Il n'y a donc pas d'impact sur les espaces naturels caractéristiques ou sur les aléas, puisque le milieu naturel et physique n'est pas modifié.

4.2 IMPACT PAYSAGER



La propriété s'inscrit en limite de zone bâtie. Elle s'intègre à un ensemble de constructions formant une limite physique d'ores et déjà identifiée dans l'étude paysagère de la révision n°4 du P.L.U.. La rectification du plan de zonage ne porte pas atteinte à cette limite et entérine sa présence réelle.

Quant au cheminement piéton, la correction de son tracé sur un chemin existant permet d'assurer son

maintien à long terme ; chemin qui participe pleinement à la perception du paysage combloran.

4.3 ACTIVITE AGRICOLE

La propriété ne concerne aucune parcelle assujettie à une exploitation agricole (voir carte agricole).

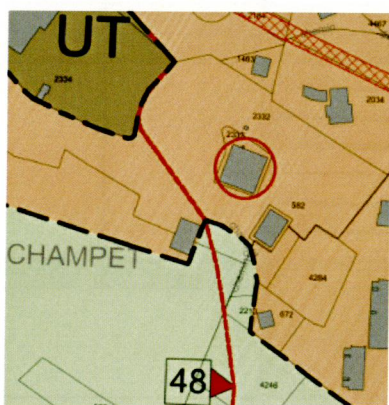
Toutefois, afin de conserver un passage agricole potentiel suffisant en limite de parcelle pour l'accès aux pâtures situées au nord, la rectification du zonage laisse une large bande de terrain en zone A agricole.

Il n'y a donc pas d'impact sur l'activité agricole, puisque la construction existe déjà. Il s'agit de conserver une potentialité d'usage pour l'activité agricole et le maintien d'une ouverture paysagère depuis le chemin.

5 CONTENU DETAILLE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°2

De manière concrète, seul le zonage est modifié.

5.1 P.L.U. – REVISION N°4 ACTUEL : ZONAGE ET REGLEMENT



Le plan de zonage actuel du P.L.U. indique le tracé de l'emplacement réservé sur :

- le milieu de la parcelle n°4731
- la propriété de M. Paget (parcelles n°4861 et 4863) et classe la zone concernée par ce tracé en A

Ce classement en A (et son règlement) « 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°2

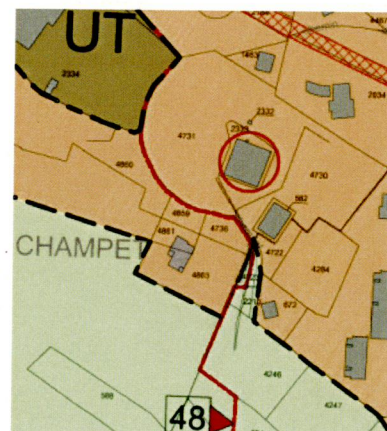
5.2.1 ZONAGE :

Le tracé de l'emplacement réservé (E.R.) n°48 s'incurve pour suivre le chemin du Champet existant.

La zone A se réduit au profit de la zone urbanisée UB adjacente : les parcelles concernées par l'ancien tracé de l'emplacement réservé sont classées pour partie en UB, tout en maintenant un passage agricole en A et une ouverture paysagère.

5.2.2 REGLEMENT :

Le règlement applicable est celui de la zone UB.



5.3 TABLEAU DE SURFACE :

Révision n°4 du P.L.U.		REVISION SIMPLIFIEE N°1		Révision n°4 du P.L.U.		REVISION SIMPLIFIEE N°2		Evolution
ZONES	SURFACES (en ha)	Pourcentage		ZONES	SURFACES (en ha)	Pourcentage		
ZONES URBAINES								
UA	9.36			UA	9.36			
UB	247.26			UB	247.42			
UBa	2.90			UBa	2.90			
UBc	10.73			UBc	10.73			
UF	3.30			UF	3.30			
UIT	9.24			UIT	9.24			
UX	4.96			UX	4.96			
Superficie	287.75	16.66%		Superficie	287.91	16.67%	0.16	
ZONES D'URBANISATION FUTURE								
AUb	3.47			AUb	3.47			
AUf	2.40			AUf	2.40			
AUx	7.90			AUx	7.90			
AU	2.10			AU	2.10			
Superficie des zones	15.87	0.92%		Superficie des zones	15.87	0.92%	0.00	
ZONES AGRICOLES								
A	498.31			A	498.15			
Superficie	498.31	28.85%		Superficie	498.15	28.84%	-0.16	
ZONES NATURELLES								
N	583.82			N	583.82			
Ne	8.00			Ne	8.00			
Nh	50.10			Nh	50.10			
Nia	5.95			Nia	5.95			
Nm	0.30			Nm	0.30			
Ns	275.00			Ns	275.00			
Nsc	1.90			Nsc	1.90			
Superficie	925.07	53.57%		Superficie	925.07	53.57%	0.00	
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 urbanisée UB est d'environ 1600m².