



Département de Haute-Savoie
Arrondissement de Bonneville
Commune de COMBLOUX
AR_PERM_2025_232

ARRETE MUNICIPAL

Portant prescription de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'urbanisme de Combloux

Le Maire de la commune de COMBLOUX,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36, L.153-37, L. 153-40, L.153-45 à L.153-48, R.153-20 et R.153-21 ;

VU la délibération du Conseil Municipal n°089/2024 du 17 juin 2024 approuvant la révision n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Combloux, et les pièces s'y rapportant ;

Considérant la nécessité de procéder à des ajustements du règlement écrit sur certains points posant des difficultés lors de l'instructions des autorisations d'urbanisme : Hauteur de remblais, prise en compte des ouvrages parasismiques dans le calcul des reculs, débords de toits, gestion des annexes en zones A et N, modalité de calcul de la règle de hauteur, ajustement des règles de stationnements, correction d'erreurs matérielles, etc... ;

Considérant que le Code de l'Urbanisme autorise désormais, dans son article L152-6-5, par dérogation aux règles du PLU, le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que l'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, y compris pour travaux et constructions d'extension ou de surélévation ;

Considérant que l'article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme donne la possibilité de délimiter, au sein des zones urbaines et d'urbanisation future, « *des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale* » dans le règlement d'un PLU ;

Considérant également que la commune de Combloux se situe en zone tendue et que le PADD du PLU approuvé en juin 2024, affiche la volonté de soutenir la production de logements à destination des habitants permanents ;

Considérant que l'encadrement des logements dans les zones d'activités requiert l'instauration de la servitude de résidences principales au titre de l'article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme mais également l'application des majorations au titre de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que par nature les zones à vocation d'activité n'ont pas pour objet d'accueillir des logements de manière inconditionnelle, il est nécessaire de faire évoluer le règlement du PLU pour encadrer les possibilités d'accueil de logements dans ces zones.

Considérant la nécessité d'identifier plus précisément le linéaire de diversité commerciale défini au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme sur un bâtiment situé à la Cry, pour tenir compte de l'emprise commerciale existante ;

Considérant que la commune a défini autour du plan d'eau Biotope un secteur Ne correspondant à une zone naturelle à vocation de sports et loisirs dans lequel il est admis la gestion et le développement des équipements publics ou d'intérêt collectif ;

Considérant que dans la zone Ne du plan d'eau les équipements pouvant être réalisés ont vocation à répondre à un intérêt public ou collectif et que cela doit se faire uniquement dans le cadre d'équipements classés dans le domaine public

Considérant qu'au regard de ce classement en secteur Ne, il est cohérent que la commune puisse envisager la maîtrise foncière de l'ensemble du secteur et qu'un nouvel emplacement réservé puisse couvrir les parcelles qui sont vouées à devenir des parcelles communales ;

Considérant que le tracé des sentiers existants comportait une erreur au regard du parcours réel du sentier des Granites, le tracé des itinéraires repérés au titre de l'article L151-38 doit être revu ;

Considérant la volonté de la commune de maîtriser le foncier du parcours du sentier du Granite, le tracé des emplacements réservés n°49 et n°50 doit être ajusté pour correspondre au tracé des itinéraires repérés au titre de l'article L151-38 ;

Considérant qu'un bâtiment situé en zone agricole, à la Cry, et n'ayant plus de vocation agricole a été omis dans le repérage des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que le projet de Maison de l'Enfance va permettre de regrouper dans un même bâtiment les services dédiés à l'enfance et notamment la crèche, le bâtiment actuel de la crèche doit pouvoir évoluer ;

Considérant que le bâtiment actuel de la crèche se situe au cœur du village, que le classement en zone UE limite les possibilités de changement de destination, il est nécessaire de reclasser le tènement en zone UA pour permettre l'évolution du site ;

Considérant que le secteur Nv correspond à un espace de stockage et de valorisation des déchets verts ;

Considérant que le secteur du Médonnet, qui accueille depuis 2018 un site de broyage de déchets de bois, a été omis dans le repérage des secteurs Nv lors de la révision du PLU ; il est nécessaire de corriger cet oubli et de définir un secteur Nv sur le secteur concerné ;

Considérant que les besoins en stationnement exprimés actuellement sont surdimensionnés au regard du besoin réel de telles opérations ; il est nécessaire de modifier le règlement sur la partie stationnement de la zone UTh.

Considérant que la modification envisagée relève du champ d'application de la procédure de modification simplifiée (article L.153-45 et suivants du code de l'Urbanisme), dans la mesure où elle n'a pas pour effet :

- de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole et une zone naturelle et forestière,

- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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,
- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'Urbanisme relatif aux dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat,

Considérant que cette modification entre dans le cadre de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme et qu'elle peut ainsi être effectuée selon une procédure simplifiée ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du Maire ;

ARRETE

Article 1 :

Il est décidé d'engager la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Combloux selon la procédure définie à l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme. Le projet de modification simplifiée n°1 porte sur les points suivants :

- Ajustements du règlement écrit sur certains points posant des difficultés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme : hauteur de remblais, prise en compte des ouvrages parasismiques dans le calcul des reculs, débords de toits, gestion des annexes en zones A et N, modalité de calcul de la règle de hauteur, correction d'erreurs matérielles.
- Ajustement du règlement pour encadrer les possibilités d'aménagement et de construction uniquement dédiées à du service public en zone Ne.
- Ajustement du règlement pour encadrer les logements dans les zones d'activité et notamment ajout de la servitude de résidence principale au titre de l'article L51-14-1 du Code de l'Urbanisme dans les zones d'activités.
- Agrandissement du linéaire de diversité commerciale repérés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.
- Ajustement et ajout d'emplacements réservés.
- Ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme.
- Ajout d'un secteur de majoration des possibilités de construire au titre de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme.
- Classement d'un secteur en zone UA au dépend de la zone UE.
- Création d'un secteur Nv.
- Modification des règles de stationnement applicable en zone UTh.

Article 2 : Notification du projet de modification

En application de l'article L153-40 du code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de COMBLOUX sera notifié à la Préfète de Haute-Savoie et aux personnes publiques associées (visées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'Urbanisme) avant sa mise à disposition du public. Le cas échéant, les avis seront joints au dossier de mise à disposition.

Article 3 : Évaluation environnementale

En application de l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme, la ~~modification simplifiée n°1~~ doit faire l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale pour avis conforme. Au vu de cet avis conforme, le conseil municipal prendra une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. Cette décision est jointe au dossier de mise à disposition du public.

Article 4 : Mise à disposition du public

Le projet de modification simplifiée n°1 sera mis à disposition du public dans les conditions qui seront précisées par délibération du conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de celle-ci.

A l'issue de la mise à disposition, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, et des observations du public, sera approuvé par délibération du Conseil municipal.

Article 5 : Mesures de publicité

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-23 du code de l'Urbanisme. Il sera affiché en mairie de COMBLOUX durant un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera également mis en ligne sur le site internet de la commune.

La délibération d'approbation et le dossier de modification simplifiée n°1 annexé seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

Article 6 :

Les crédits afférents à cette modification sont inscrits au budget général de l'exercice 2025 en section de fonctionnement.

Article 7 :

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation est adressé à Madame la Préfète de Haute-Savoie.

Article 8 :

Le présent arrêté peut être contesté :

- Soit en saisissant le Tribunal Administratif de Grenoble d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette possibilité peut être exercée soit par voie postale, soit par l'application « Télérecours citoyens » (www.telerecours.fr).
- Soit par recours gracieux auprès du Maire adressé par écrit dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de 2 mois pour saisir le juge recommencera à courir lorsque ce recours aura été rejeté de manière expresse ou implicite par l'administration.

A COMBLOUX, le 14/10/2025

Le Maire,
Claude CHAMBEL

