

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME SAVIGNY



0.9

NOTICE EXPLICATIVE DES AMENDEMENTS POST-ENQUÊTE PUBLIQUE APPORTÉS AU PLU

APPROBATION DU PLU	VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 12/11/2020
ENQUÊTE PUBLIQUE	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 12/06/2020 AU 18/07/2020
ARRÊT DU PLU	DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 12/09/2019
MAÎTRE D'OEUVRE DU PLU	URBEO <small>URBANISME</small> BIOTOPE <small>ENVIRONNEMENT</small> DELSOL AVOCATS <small>JURIDIQUE</small>

INTRODUCTION	5
LISTE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CORRECTIONS APPORTÉES	7
LISTE DES REMARQUES DU PUBLIC ET CORRECTIONS APPORTÉES	21
LISTE DES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET CORRECTIONS APPORTÉES	157

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Savigny arrêté par délibération du Conseil Municipal le 12/09/2019 a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC) pendant plus de 3 mois, d'octobre à janvier 2020. Sept personnes publiques se sont exprimées sur le projet de PLU de Savigny :

- Préfecture - Services de l'Etat - DDT de Haute-Savoie (14/01/2020),
- Communauté de Communes du Genevois (16/01/2020),
- Chambre de Commerce et d'Industrie (06/01/2020),
- Chambre d'Agriculture savoie Mont-Blanc (18/12/2019),
- Conseil Départemental de Haute-Savoie (10/12/2019),
- Aster - Conservatoire des Espaces Naturels de Haute-Savoie (22/11/2019),
- Réseau de Transport d'Electricité RTE (14/11/2019).

ainsi que la Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers - CDPENAF (14/01/2020).

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale n'a pas formulé d'avis sur l'évaluation environnementale du projet de PLU dans le délai de trois mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme (constat signifié au 27/02/2020).

Ce même projet de PLU a été soumis à l'avis du public au cours d'une enquête publique qui s'est déroulée entre le 12/06/2020 et le 18/07/2020. Le commissaire enquêteur en charge du suivi de l'enquête publique a organisé 5 permanences :

- vendredi 12/06/2020 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 24/06/2020 de 8h30 à 12h00,
- jeudi 02/07/2020 de 16h00 à 20h00,
- samedi 11/07/2020 de 9h00 à 12h00,
- jeudi 16/07/2020 de 15h00 à 18h00.

Le commissaire enquêteur a recueilli 42 observations différentes et 4 remarques orales qui ont été formulées via les dispositifs suivants :

- 39 visites,
- 16 courriers
- 13 observations sur le registre numérique d'enquête publique,
- 14 observations sur le registre papier d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions définitives le 28/08/2020.

De manière synthétique, le commissaire enquêteur a émis un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision générale du PLU de Savigny, assorti de deux réserves :

- la réduction du potentiel de constructibilité des zones Nj (diminution du nombre, de la taille et de la localisation des annexes) allant jusqu'à la suppression de certaines zones Nj identifiées,
- la réduction des possibilités d'évolution du STECAL avec interdiction des changements de destination.

et de trois recommandations :

- revoir les classements en EBC pour les secteurs ne présentant pas d'entité arborée élargie. Si des arbres isolés nécessitent d'être protégés, une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme semble plus adaptée,
- élargir les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux et reformuler la servitude de mixité sociale conformément à l'avis de la CCG,
- prendre en compte les demandes de modifications formulées par les PPA (notamment la chambre d'agriculture) quand elles mettent en avant des points de blocage pour le développement futur des exploitations agricoles.

Le présent document synthétise les modifications apportées au dossier de PLU par rapport au projet établi en phase d'arrêt ainsi que les réponses aux observations du public et des personnes publiques associées et consultées.

Par mesure de lisibilité, les amendements au dossier sont signifiés par un code couleur :

- en vert figurent les propositions intégrées totalement dans le dossier d'approbation du PLU,
- en orange correspondent les propositions prises en compte partiellement ou ayant nécessité des ajustements,
- en rouge, il s'agit des propositions qui ne sont pas intégrées dans le dossier final soumis à l'approbation.

Les secteurs impactés par une modification de règlements graphiques sont cartographiés.

AMENDEMENTS AU DOSSIER PLU

Liste des remarques des PPA
et corrections apportées

SYNTHESE DES REMARQUES DES PPA & PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION

Avis favorable
Avis favorable Avec réserves
Avis défavorable
Absence d'AVIS global

Personnes Publiques Associées et Consultées	Avis sur le PLU	N°	Remarques des Personnes Publiques Associées
Préfecture de Haute-Savoie – DDT74	Avis favorable	1	Compléter le rapport de présentation sur la justification des besoins ayant conduit à l'extension de la zone UE au Nord-Est du village. A défaut, il faudrait reclasser en zone A ou N le secteur
		2	Le PLU mériterait une OAP thématique dédiée au paysage
		3	Compléter le règlement en zone A et N tous sous-secteurs confondus (sauf zone Nr) afin que les exhaussements et/ou les affouillements soient strictement nécessaires et liés à l'activité agricole

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements
Proposition non suivie

Pièces du PLU	Avis du Commissaire Enquêteur	Réponses aux remarques & prises en compte dans le PLU
1.3.Explication des choix	Avis favorable	L'extension de la zone UE couvre un secteur où un hangar communal a été construit durant la période d'élaboration du PLU. Le bâtiment ne figurait pas sur le cadastre.
3.0.OAP		Un complément d'OAP thématique n'apparaît pas opportun car : - les secteurs très sensibles sont protégés en zone Ap (inconstructible), - les nouveaux secteurs de développement (zone AU) sont couverts par une OAP sectorielle - les éléments constitutifs du paysage (ripisylve, haie) sont protégés soit par des EBC soit par des haies protégées, - les grands espaces ouverts en zone A sont réglementés par des dispositions concernant la végétalisation périphérique, l'insertion dans le pente et le volume des bâtiments agricoles.
4.1.Règlement – pièce écrite	Avis favorable	<p>Etant donné la diversité des objectifs à atteindre selon les zones A et N, le règlement est corrigé de la manière suivante en matière d'exhaussement et d'affouillement. Sont autorisés sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En zone A, les affouillement et exhaussement : <ul style="list-style-type: none"> - s'ils sont strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration. - s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés (bâtiments agricoles, annexes, voiries, espaces de stockage...) sur leur terrain d'assiette, dans la limite de 1 mètre ou selon une hauteur supérieure si les volumes de remblais s'équilibrent avec les déblais. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En zone Acor : Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement y compris agricole sauf ceux liés et nécessaires à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels, à la restauration des milieux naturels et des corridors écologiques, à la desserte de terrains agricoles. - En zone Ap : Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement y compris agricole sauf ceux liés et nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à la prévention des risques naturels, à la desserte de terrains agricoles. - En zone N : Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation forestière, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou à la restauration des milieux naturels, - En zone Ne : non réglementé - En zone Nj : Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à la réalisation de construction autorisée, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou à la restauration des milieux naturels, - En zone Nzh : Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'amélioration du fonctionnement hydraulique, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou au maintien des caractéristiques écologiques des milieux naturels. <p>Sont autorisés sous condition en zone Nr : les affouillements et exhaussements dans la limite de 1,50 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel existant s'ils sont accompagnés d'aménagements paysagers..</p>

Avis favorable
Avis favorable Avec réserves
Avis défavorable
Absence d'AVIS global

		4	Il est recommandé une écriture plus large pour les changements de destination que celle limitant à la création de 2 logements maximum par unité bâtie.
		5	Réduire la surface d'emprise au sol et la distance maximale d'implantation (à 10 mètres) par rapport à la construction principale pour les annexes situées en zones A et N (car règles trop permissives)
		6	Mettre en cohérence les bâtiments agricoles repérés et les bâtiments récents ou en cours de construction non cadastrés
		7	Dans le STECAL, préciser que le projet vise à une extension limitée de la construction existante et à des adaptations mineures, sans en changer l'usage, d'une dizaine de m²
		8	Ajouter une OAP thématique permettant d'aller plus loin dans la protection du patrimoine
		9	Retirer les mentions relatives aux financements des logements locatifs sociaux (type PLU ou PLS)
		10	Compléter le règlement pour que l'extension du bâtiment des chasseurs ne soit pas bloquée par la zone de constructibilité limitée (aléas faibles) se limitant à l'extension de bâtiments agricoles existants.
		11	Mettre à jour la liste des Servitudes d'Utilité Publique. La commune doit prendre un arrêté procédant à l'abandon du captage du « Vernay ». Il n'y aura ainsi plus de SUP sur la commune
		12	Ajouter la délibération DPU au PLU
		13	Mettre en conformité les points d'eau incendie au regard des risques à défendre pour le développement urbain
		14	Remise du PLU au format CNIG

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements
Proposition non suivie

4.1.Règlement – pièce écrite		La règle relative au changement de destination des bâtiments agricoles est maintenue afin de ne pas démultiplier le nombre de logements et de stationnement dans les hameaux secondaires tout en permettant une évolution des bâtiments existants
4.1.Règlement – pièce écrite		Dans toutes les zones A, il n'est désormais autorisé plus qu'une seule annexe d'une surface de 30m ² maximum (hors piscine), située à 10 mètres maximum du bâtiment principal. En zone N, le règlement n'est pas modifié : toutes les nouvelles constructions sont interdites dont les annexes.
4.2.Règlement – pièce graphique		La dernière version cadastrale connue est utilisée comme fond de plan pour le règlement graphique
1.3.Explication des choix 4.1.Règlement – pièce écrite		Il sera ajouté dans le règlement de la zone N que « Sont interdits en outre dans les STECAL : les changements d'usage et de destination des bâtiments existants. »
3.0.OAP	Avis favorable mais l'ajout d'une OAP thématique ne peut être ajoutée à ce stade de la procédure	Le règlement portant sur les bâtis protégés au titre du patrimoine local se focalise sur deux mesures de protection : le maintien de la forme des porches et portes cintrés et sur les dépassées de toiture. Le règlement s'applique avec une valeur de conformité. Il n'apparaît dès lors pas nécessaire de compléter d'une OAP thématique supplémentaire les mesures de protection patrimoniale.
4.1.Règlement – pièce écrite		Les mentions relatives aux financements des logements locatifs sociaux (type PLU ou PLS) sont retirées des différentes règles portant la mixité sociale dans le PLU.
4.1.Règlement – pièce écrite	Avis favorable	Pour les secteurs de constructibilité limitée liés à la présence d'aléas naturels faibles, il est précisé que : Sont interdits : - les constructions nouvelles hors STECAL, - les changements d'usage ou de destination des bâtiments existants, - l'aménagement de bâtiments existants conduisant à la création de nouveaux logements, - tout aménagement, installation, ouvrage, travaux ou dépôt non lié à l'activité agricole ou forestière sauf s'ils visent à la prévention des risques naturels, à la gestion des eaux pluviales, à la restauration de corridors écologiques, à la réalisation de réseaux de desserte énergétique ou de télécommunication. Sont autorisés sous condition : - les extensions de bâtiments agricoles existants dans la limite de 30% d'emprise au sol des bâtiments existants sur un même tènement. - les reconstructions à l'identique.
5.1.Servitudes d'Utilité Publique		Un arrêté municipal sera pris et la liste des SUP mise à jour
5.4.1.Délibération DPU		Une délibération complémentaire sera prise et annexée au PLU
		Le développement urbain est plus réduit que celui proposé au PLU 2007. La mise en conformité sera réalisée de manière opérationnelle, en dehors du PLU.
		Le PLU sera bien remis au format CNIG tel que prévu

Avis favorable
Avis favorable Avec réserves
Avis défavorable
Absence d'AVIS global

CDPENAF	Avis favorable	15	Compléter le rapport de présentation sur la justification des besoins ayant conduit à l'extension de la zone UE au Nord-Est du village. A défaut, il faudrait reclasser en zone A ou N le secteur
		16	Compléter le règlement en zone A et N tous sous-secteurs confondus (sauf zone Nr) afin que les exhaussements et/ou les affouillements soient strictement nécessaires et liés à l'activité agricole
		17	Réduire la surface d'emprise au sol et la distance maximale d'implantation (à 10 mètres) par rapport à la construction principale pour les annexes situées en zones A et N (car règles trop permissives)
		18	Prévoir une distance de 100 mètres pour l'implantation des seules nouvelles exploitations agricoles par rapport aux constructions non agricoles
		19	Préciser pour le STECAL que le projet vise à une extension limitée de la construction existante et à des adaptations mineures sans en changer l'usage d'une dizaine de m ² , et non une construction nouvelle à vocation de loisirs de 90m ² d'emprise au sol

Prise en compte totale de la proposition

Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements

Proposition non suivie

1.3.Explication des choix	Avis favorable	L'extension de la zone UE en continuité des différents équipements publics vise au développement de locaux techniques municipaux.
4.1.Règlement – pièce écrite		<p>Etant donné la diversité des objectifs à atteindre selon les zones A et N, le règlement est corrigé de la manière suivante en matière d'exhaussement et d'affouillement. Sont autorisés sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none">- En zone A, les affouillement et exhaussement :<ul style="list-style-type: none">- s'ils sont strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration.- s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés (bâtiments agricoles, annexes, voiries, espaces de stockage...) sur leur terrain d'assiette, dans la limite de 1 mètre ou selon une hauteur supérieure si les volumes de remblais s'équilibrent avec les déblais. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">- En zone Acor : Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement y compris agricole sauf ceux liés et nécessaires à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels, à la restauration des milieux naturels et des corridors écologiques, à la desserte de terrains agricoles.- En zone Ap : Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement y compris agricole sauf ceux liés et nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à la prévention des risques naturels, à la desserte de terrains agricoles.- En zone N : Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation forestière, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou à la restauration des milieux naturels,- En zone Ne : non réglementé- En zone Nj : Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à la réalisation de construction autorisée, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou à la restauration des milieux naturels,- En zone Nzh : Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'amélioration du fonctionnement hydraulique, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou au maintien des caractéristiques écologiques des milieux naturels. <p>Sont autorisés sous condition en zone Nr : les affouillements et exhaussements dans la limite de 1,50 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel existant s'ils sont accompagnés d'aménagements paysagers..</p>
4.1.Règlement – pièce écrite		Dans les zones A et Nj, il ne sera autorisé plus qu'une seule annexe d'une surface de 30m ² maximum (hors piscine), située à 10 mètres maximum du bâtiment principal
4.1.Règlement – pièce écrite		<p>Le règlement de la zone A concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est complété de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour les nouveaux sites d'exploitation agricole, les nouvelles constructions ou installations agricoles si elles sont implantées à plus de 100 mètres de bâtiments tiers existants
1.3.Explication des choix 4.1.Règlement – pièce écrite		Il sera ajouté dans le règlement de la zone N que « Sont interdits en outre dans les STECAL : les changements d'usage et de destination des bâtiments existants. »

Avis favorable
Avis favorable Avec réserves
Avis défavorable
Absence d'AVIS global

<p align="center">CCG Communauté de Communes du Genevois</p>	<p align="center">Avis favorable</p>	20	<p>Préciser les projections démographiques car sur une période de 13 ans, la moyenne de construction s'établit d'après les calculs de la CCG à 13/14 logements / an. De même, le projet d'évolution démographique avoisinerait +3,5% que 2,8%. Entre 2014 et 2019, 35 logements ont été réalisés, il resterait donc à l'horizon du PLU (2027) 145 logements à réaliser. Avec une densité de 25 logements / hectare, 5,8 ha seraient nécessaires pour répondre au projet (4 ha de dents creuses et 1 ha d'extension).</p> <p>Préciser les calculs de production de logements : Sur la base de 2,5 hbt/lt, la production de logement représenterait 150 logements au lieu de 180 logements.</p> <p>Préciser le potentiel de logements en réhabilitation dans les hameaux, en changement de destination, en renouvellement urbain</p>
		21	<p> limiter les constructions dans les zones Nj</p>
		22	<p> Appliquer un taux de 10% de logements sociaux à la totalité de la production totale de logements. Etendre le secteur de mixité sociale à toutes zones susceptibles d'accueillir des programmes de logements collectifs</p>
		23	<p> Mettre en adéquation la rédaction de la servitude de mixité sociale avec le programme de construction de l'OAP en matière d'accession sociale</p>
		24	<p> Modifier la servitude de mixité sociale de la manière suivante : « Tout programme de logements supérieurs à 700m² de surface de plancher OU comportant 8 logements ou plus »</p>

Prise en compte totale de la proposition

Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements

Proposition non suivie

1.0.Rapport de présentation		<p>Savigny comptait 849 habitants en 2016, date prise comme base de calcul pour les projections démographiques. Avec un taux de croissance annuel de 2,88% développé à l'horizon 2027, le PLU est dimensionné pour accueillir 1160 habitants (soit en-deçà d'un seuil fixé à 1200 habitants par la collectivité). Entre 2016 et 2027, Savigny pourrait ainsi gagner environ 310 habitants supplémentaires.</p> <p>En prenant en compte le desserrement des ménages avec une taille moyenne des ménages à 2,50 habitants / résidence principale et un maintien du taux de résidence principale sur le parc global de logements à 85% (comme constaté en 2016), le nombre de logements supplémentaires entre 2016 et 2027 est évalué à 166 logements. Entre 2014 et 2016, seulement 4 logements ont été mis en chantier (d'après SITADEL). Ainsi, sur la période 2014-2027, 170 nouveaux logements sont attendus. Sur la période 2014-2027, cela représente environ 13 nouveaux logements par an.</p> <p>Sur les 166 logements à réaliser sur la période 2016-2027 :</p> <ul style="list-style-type: none">- 10 logements potentiels pourraient être créés au titre des changements de destination (2 logements par ferme, à raison des 5 fermes identifiées).- 12 logements potentiels pourraient être créés en densification urbaine par division parcellaire. 36 terrains ont été repérés comme pouvant faire l'objet d'une densification, un tiers a été jugé réellement mobilisable dans le cadre du PLU, soit 12 logements. Les 36 terrains correspondent aux critères suivants : terrains originellement de plus de 1000m² dont la division permettrait la création d'unités foncières minimum de 500m², localisées à plus de 6 mètres du bâtiment principale. <p>Concernant les logements vacants, le scénario repose sur une légère diminution par rapport à aujourd'hui du taux de vacance fixé à 6% (ce qui permet une fluidité du marché immobilier).</p> <p>Sur 166 logements, 144 lgt nécessitent des besoins fonciers (hors changement de destination et densification). Avec une densité moyenne de 25 logements par hectare pour la réalisation de 144 nouveaux logements, 5,8 hectares seraient à mobiliser.</p> <p>Les gisements fonciers de la commune effectivement urbanisables, inscrits au règlement graphique, représentent 5,7 ha (dont 2,6 ha sont d'ores et déjà urbanisés soit 45,9% du foncier inscrit au PLU) parmi lesquels :</p> <ul style="list-style-type: none">- 1,17 ha de dents creuses (dont 0,05 ha déjà urbanisées soit 4,6%),- 1,93 ha de dents creuses périphériques (dont 0,49 ha déjà urbanisées soit 25,4%),- 2,55 ha d'extensions urbaines (dont 2,05 ha déjà urbanisées soit 80,4%).
4.1.Règlement – pièce écrite		En zone Nj, il n'est désormais autorisé plus qu'une seule annexe d'une surface de 30m ² maximum (hors piscine), située à 10 mètres maximum du bâtiment principal
4.1.Règlement – pièce écrite		170 logements étant prévus dans le programme global de constructions de la commune, 17 logements sociaux sont donc à réaliser. La servitude de mixité sociale est étendue à toutes les zones UA et UB de la commune.
4.1.Règlement – pièce écrite		
4.1.Règlement – pièce écrite	Prendre en compte Les avis	Etant donné le fort éparpillement parcellaire susceptible d'accueillir des programmes de logements, le faible nombre de logements par programme envisageable et l'ambition de créer 17 logements sociaux, il est proposé d'abaisser les seuils de déclenchement de la servitude à 500m ² OU comportant 5 logements ou plus.

Avis favorable
Avis favorable Avec réserves
Avis défavorable
Absence d'AVIS global

		25	Modifier la servitude de mixité sociale de manière plus flexible : «Pour toute opération créant plus de 700m² de surface de plancher à usage d'habitation et plus de 8 logements, un minimum de 25% de la surface de plancher du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements sociaux (locatifs social ou accession sociale) dont a minima 20% au locatif social.
		26	Proposer une OAP thématique patrimoniale, architecturale ou environnementale
		27	Améliorer la lisibilité des trames de couleur délimitant l'OAP du grand Pré et la zone de mixité sociale qui se chevauchent sur le plan
		28	Intégrer des règles favorisant la qualité architecturale pour les zones UE et AU
		29	Modifier la zone Acor au Sud du Chef-Lieu pour la faire correspondre au corridor cartographié au SCOT, et être au plus près de l'exploitation existante. Les activités de l'exploitant sont à favoriser plutôt vers le hameau qu'au Sud de l'exploitation
		30	Veiller à ce que la règle des cellules photovoltaïque non visibles depuis l'espace public n'entravent pas le développement des énergies renouvelables.
		31	Privilégier les haies d'essences locales aux clôtures
		32	Mieux encadrer réglementairement les potentielles divisions parcellaires
		33	Mettre à jour les annexes sanitaires
		34	Mettre à jour l'annexe « déchet »
		35	Il est relevé un manque d'ambition en matière de transition écologique (pas de création de coefficient d'espaces verts, pas d'incitation aux énergies renouvelables, traitement des stationnement, OAP thématiques)
		36	Page 8, supprimer « chevériérois »
		37	Pages 101-107, mettre en adéquation la cartographie des emplacements réservés et les fiches explicatives
		38	Pages 100,104,106 : fautes de frappe (teechnique, hauteur, ceet)
CCI Haute-Savoie	Avis favorable	39	Absence de remarque prescriptive

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements
Proposition non suivie

4.1.Règlement – pièce écrite	La servitude de mixité sociale est modifiée de la manière suivante : Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-15, tout programme de logements supérieurs à 500m ² de surface de plancher ou comportant 5 logements ou plus, doit comprendre un minimum de 25% de sa surface de plancher affectés à des programmes de logements sociaux (locatif social ou accession sociale) dont 20% minimum de locatif sociaux.
3.0.OAP	
4.2.Règlement – pièce graphique	
4.1.Règlement – pièce écrite	En zone AU, la qualité architecturale sera définie en phase « projet » lors de la définition de l'opération d'aménagement d'ensemble. En zone UE, il est proposé d'adopter les mêmes règles architecturales pour les façades et toitures que la zone UB voisine.
4.2.Règlement – pièce graphique	La zone Acor correspondant à la traduction de corridor écologique s'inscrit dans la trame définie par le SCOT Genevois définition un corridor entre le Sud du Chef-Lieu et les hameaux de Chavannes / Nyoux. Le bureau d'études en environnement a précisé le corridor écologique dont le positionnement à l'extrême Sud apparaît pertinent entre la sortie des bois de Nyoux et l'entrée des Chavannes. La traversée du gibier a été confirmée par l'exploitant agricole et les chasseurs locaux.
4.1.Règlement – pièce écrite	L'article 2.3 sera complété de la manière suivante : « Toute installation technique (citerne à combustible, cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l'espace public ou doit faire l'objet d'un traitement architectural spécifique ».
4.1.Règlement – pièce écrite	En dehors des zones UA dont les clôtures sont principalement minérales, les haies d'essences locales sont mentionnées comme l'une des 3 possibilités de clôture à développer.
4.1.Règlement – pièce écrite	Un contrôle des divisions foncières peut être opéré en rendant obligatoire le dépôt d'une déclaration préalable. La motivation doit reposer sur des critères liés à la protection des milieux naturels ou pour des raisons paysagères. Une délibération visant à contrôler les divisions foncières peut être annexée au PLU.
5.2. Annexes sanitaires	Les annexes sanitaires seront mises à jour avec les derniers documents transmis par la CCG.
6.2. Annexes sanitaires	Les annexes déchets seront mises à jour avec les derniers documents transmis par la CCG.
	Les règles et principes définis dans les OAP traduisent les ambitions du PADD.
1.0. Rapport de présentation	Les diverses fautes (orthographe...) seront corrigées pour le dossier d'approbation du PLU.
1.0. Rapport de présentation	Les cartes correspondant aux textes en vis-à-vis seront repositionnés aux bons emplacements.
1.0. Rapport de présentation	Les diverses fautes (orthographe...) seront corrigées pour le dossier d'approbation du PLU.

Avis favorable
Avis favorable Avec réserves
Avis défavorable
Absence d'AVIS global

Conseil Départemental Haute-Savoie	Avis favorable	40	Limiter les accès aux routes départementales hors agglomérations. Les OAP et ER doivent être cohérents avec cette recommandation.
		41	Intégrer dans l'article 3.1 des zones du PLU la règle suivante : « la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique »
		42	Avoir un recul de 10 mètres minimum entre les routes départementales et les EBC, haies protégés ou les corridors écologiques
		43	Intégrer dans l'article 3.2 des zones du PLU la règle suivante : « lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale ». Les rejets dans le réseau EP peuvent être autorisés par le département après étude spécifique.
		44	Intégrer dans l'article 2.3 de chaque zone la règle suivante : «l'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.
ASTERS Conservatoire d'Espaces Naturels Haute-Savoie	Absence d'AVIS	45	Absence de remarque prescriptive
Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc	Avis favorable	46	Ajouter dans la comptabilisation des exploitations pour le hameau de Murcier (page 37) : - une exploitation en caprins - une exploitation en maraichage
		47	Les constructions d'habitation avec un permis délivré en juin 2015 n'ont pas été intégrées dans la consommation foncière depuis 2014
		48	Identifier à Murcier un bâtiment abritant des animaux (caprins)
		49	Avoir confirmation que les bâtiments identifiés à Cortagy en changement de destination ont toujours une activité agricole, et que le changement de destination est conditionné à la cessation de toute activité
		50	Classer la zone Nj des Chavannes en zone A car il s'agit d'îlots agricoles
		51	Limiter les constructions en zone Nj à une seule annexe, d'une surface de 20m ² maximum, située à 10 mètres maximum du bâtiment principal
		52	En Zone A, ajouter dans les dispositions relatives aux changements de destination : « à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole »
		53	En Zone A, limiter à une seule annexe, d'une surface de 20m ² maximum, située à 10 mètres maximum du bâtiment principal
		54	Reformuler la règle d'implantation en retrait de 100 mètres des bâtiments agricoles pour ne l'appliquer qu'aux <u>nouvelles exploitations</u> (et non aux exploitations existantes)
55	En zone A, modifier l'inclinaison minimale des toitures à 25% pour les bâtis agricoles au lieu de 30%		
RTE	Absence d'AVIS	56	Absence de remarque prescriptive

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements
Proposition non suivie

4.1.Règlement – pièce écrite	Avis favorable	Il n'y a pas d'OAP ou d'ER hors agglomération.
4.1.Règlement – pièce écrite		Il sera ajouté dans l'article 3.1 pour les zones U et A: « les accès raccordés à une voie publique devront présenter une pente dont l'inclinaison ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres de raccordement à la voie publique ».
4.1.Règlement – pièce écrite		Un recul de 10 mètres minimum des routes départementales sera observé pour les EBC et les haies protégées.
4.1.Règlement – pièce écrite		La proposition est intégrée telle qu'elle dans le règlement (article 3.2) des zones U, AU et A.
4.1.Règlement – pièce écrite		La proposition sera intégrée pour les zones UB. La sensibilité patrimoniale des cœurs de hameau devant être maintenue, la proposition ne sera pas intégrée en zone UA.
1.0.Rapport de présentation		Les deux exploitations mentionnées seront indiquées dans le rapport de présentation.
1.0.Rapport de présentation		Les bâtiments édifiés dans le Chef-Lieu ont, d'après les services instructeurs, obtenu leur autorisation antérieurement à 2014.
4.2.Règlement – pièce graphique	Avis favorable	L'identification du bâtiment agricole manquant est ajouté au règlement graphique
4.2.Règlement – pièce graphique		Il est confirmé que les bâtiments identifiés ont bien une activité agricole. Le projet à moyen terme permettra un changement de destination.
4.2.Règlement – pièce graphique		Les parcelles n°B1708, 1709 et 2008 sont confirmées comme appartenant à un îlot agricole. Elles seront classées en zone Ap. Le fond de parcelle isolé de la parcelle n°787 sera ainsi également classé en zone Ap.
4.1.Règlement – pièce écrite		En zone Nj, il n'est désormais autorisé plus qu'une seule annexe d'une surface de 30m ² maximum (hors piscine), située à 10 mètres maximum du bâtiment principal.
4.1.Règlement – pièce écrite		Il est ajouté pour le changement de destination « s'ils ne compromettent pas le fonctionnement ou le devenir de l'exploitation agricole. »
4.1.Règlement – pièce écrite		En zone A, il ne sera autorisé plus qu'une seule annexe d'une surface de 30m ² maximum (hors piscine), située à 10 mètres maximum du bâtiment principal situé sur le même tènement.
4.1.Règlement – pièce écrite		Le règlement de la zone A concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est complété de la manière suivante : - Pour les nouveaux sites d'exploitation agricole, les nouvelles constructions ou installations agricoles si elles sont implantées à plus de 100 mètres de bâtiments tiers existants
4.1.Règlement – pièce écrite		La proposition est intégrée telle qu'elle dans le règlement de la zone A.

AMENDEMENTS AU DOSSIER PLU

Liste des remarques du public
et corrections apportées

N° DE LA DEMANDE	1
DEMANDEUR	M. et Mme FOL Robert et Anne-Marie
LOCALISATION	Parcelle n°B 443 (hameau : Chef-Lieu)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer la parcelle en zone UB

MOTIVATIONS

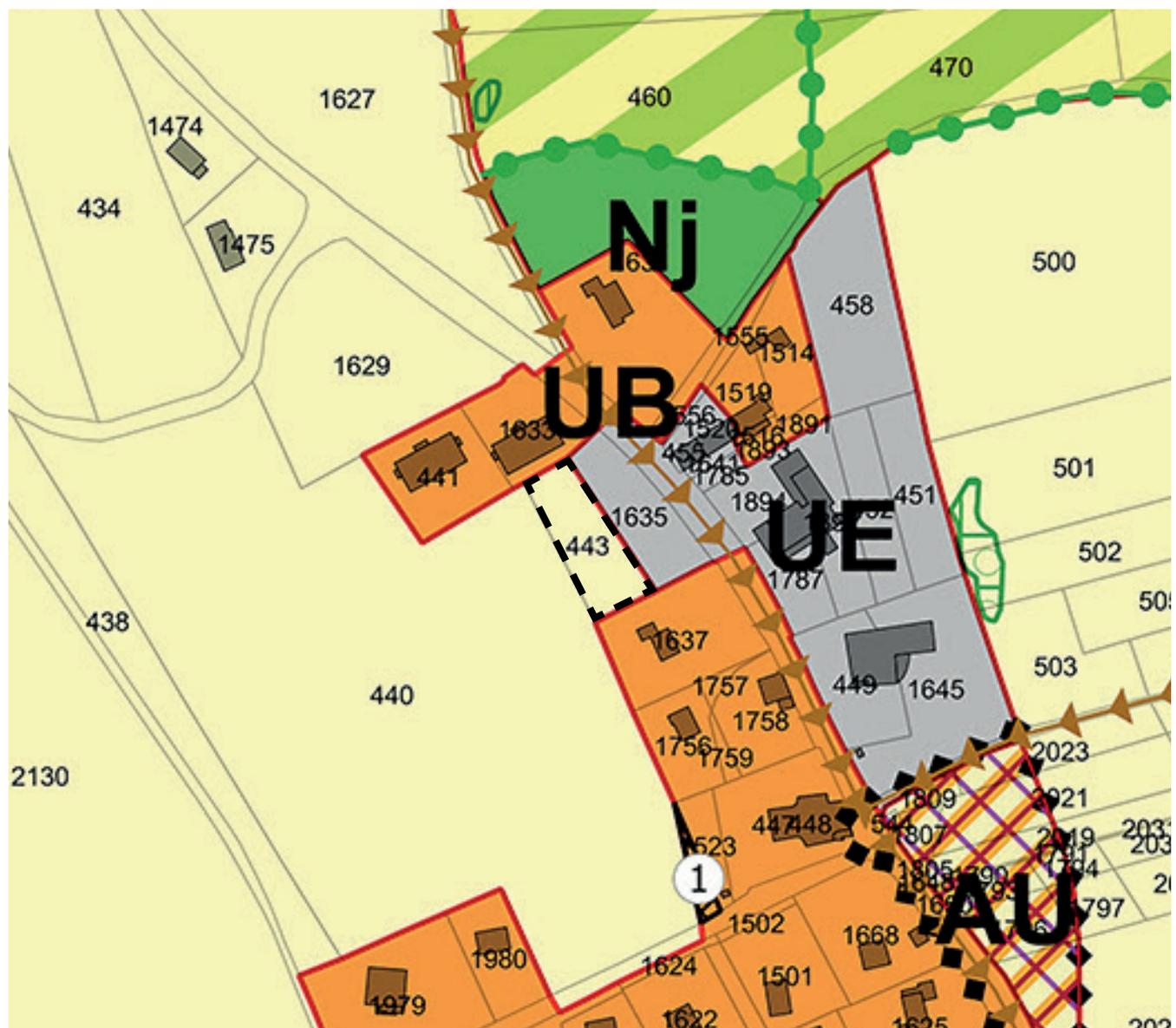
- La parcelle est située entre des constructions existantes,
- La parcelle est située au coeur de l'urbanisation actuelle du Chef-Lieu,
- Son urbanisation créerait un trait d'union entre les logements collectifs existants et les maisons individuelles.
- Ayant payé des droits de succession sur cette parcelle constructible, les demandeurs souhaitent maintenir ce droit pour ne pas déséquilibrer les partages de la succession.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

1

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone A

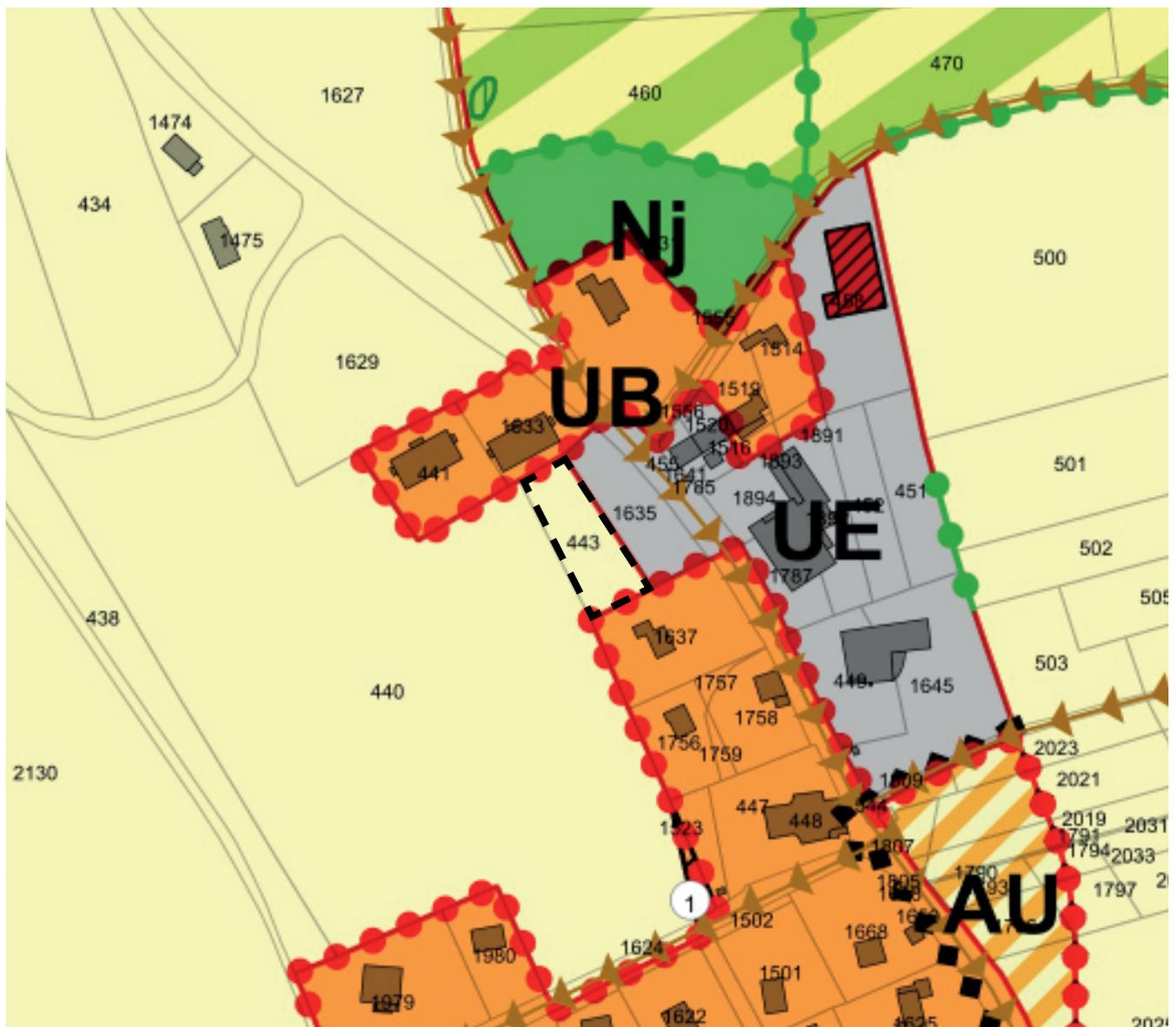
MOTIVATIONS

La parcelle est maintenue en zone A car :

- le parking public n'a pas vocation à être utilisé comme desserte de propriétés. Dans le PLU précédent, la parcelle était identifiée comme un emplacement réservée pour l'extension du parking. Ce besoin n'étant plus avéré, la parcelle est restituée à son usage agricole.
- avec une largeur de 59 mètres mesurée d'une limite séparative à l'autre, la parcelle ne peut être considérée comme une simple dent creuse. Une largeur maximale de 50 mètres est considérée comme un critère limite d'évaluation.
- d'après le dernier registre parcellaire graphique, la parcelle est déclarée comme utilisée du point de vue agricole. Dans son PADD, la collectivité a affiché un objectif 1.2 visant à garantir les conditions de développement des exploitations agricoles et à maintenir l'accès aux parcelles agricoles. Cette parcelle participe au maintien des terres agricoles sur la commune.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE	2
DEMANDEUR	Mme CHAFFARD-BAUDET Martine et M. MORARD André
LOCALISATION	Parcelle n°B 552 (hameau : Chef-Lieu)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone UB
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Maintenir le classement de la parcelle en zone UB

MOTIVATIONS

- Pas de motivation

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Avis favorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

2

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone UB

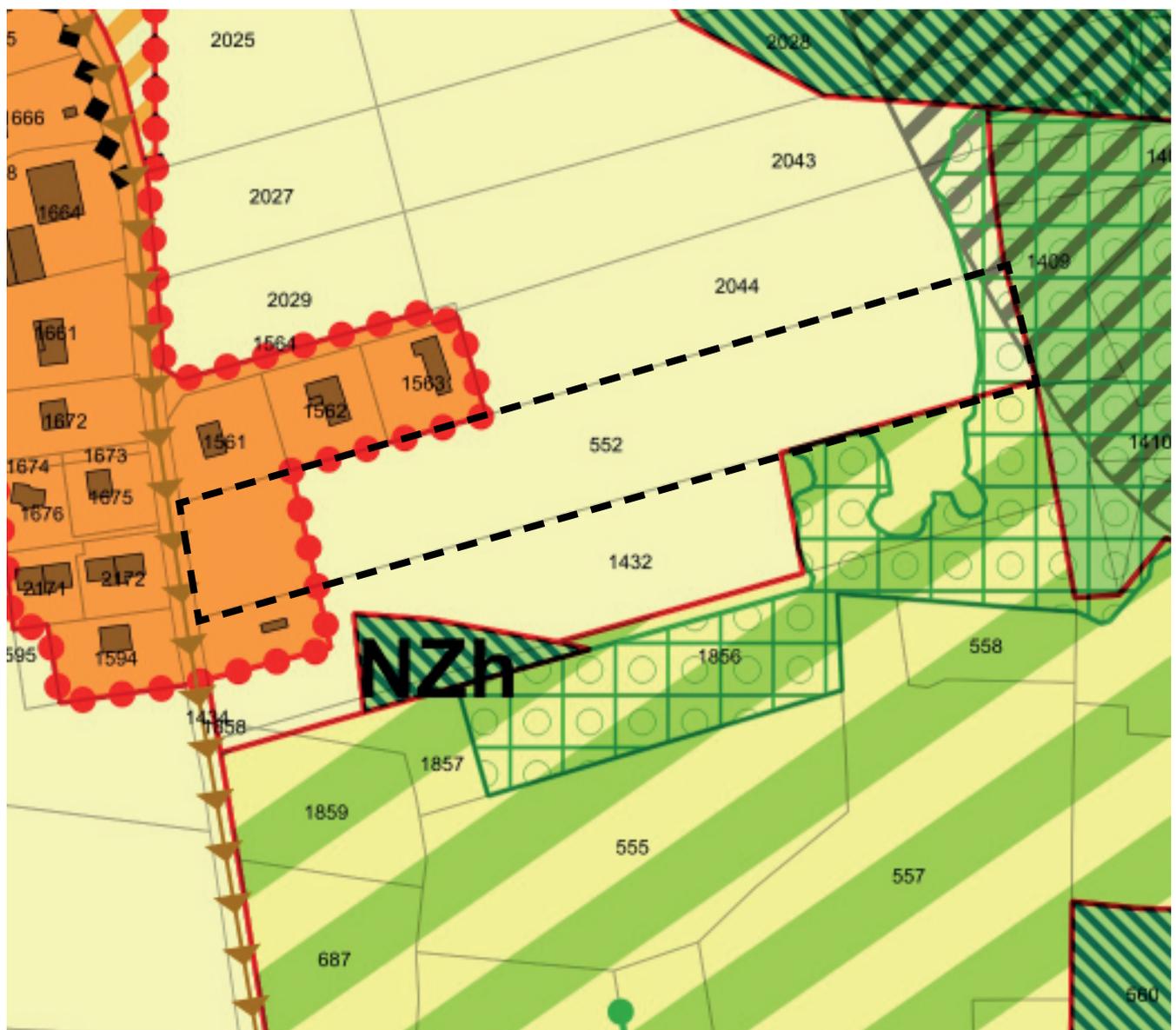
MOTIVATIONS

La parcelle est bien maintenue en zone UB car :

- elle constitue une dent creuse à combler, dont la largeur est inférieure à 50 mètres linéaires ;
- elle s'inscrit entre deux terrains déjà construits,
- la superficie inscrite en zone UB est identique à celle du PLU de 2007.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE	3
DEMANDEUR	Mme CORNEJO
LOCALISATION	Parcelle n°B 552 (hameau : Chef-Lieu)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone UB
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Maintenir le classement de la parcelle en zone UB

MOTIVATIONS

- Le demandeur déplore le refus du permis d'aménager d'avril 2019.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Avis favorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU : Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

3

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone UB

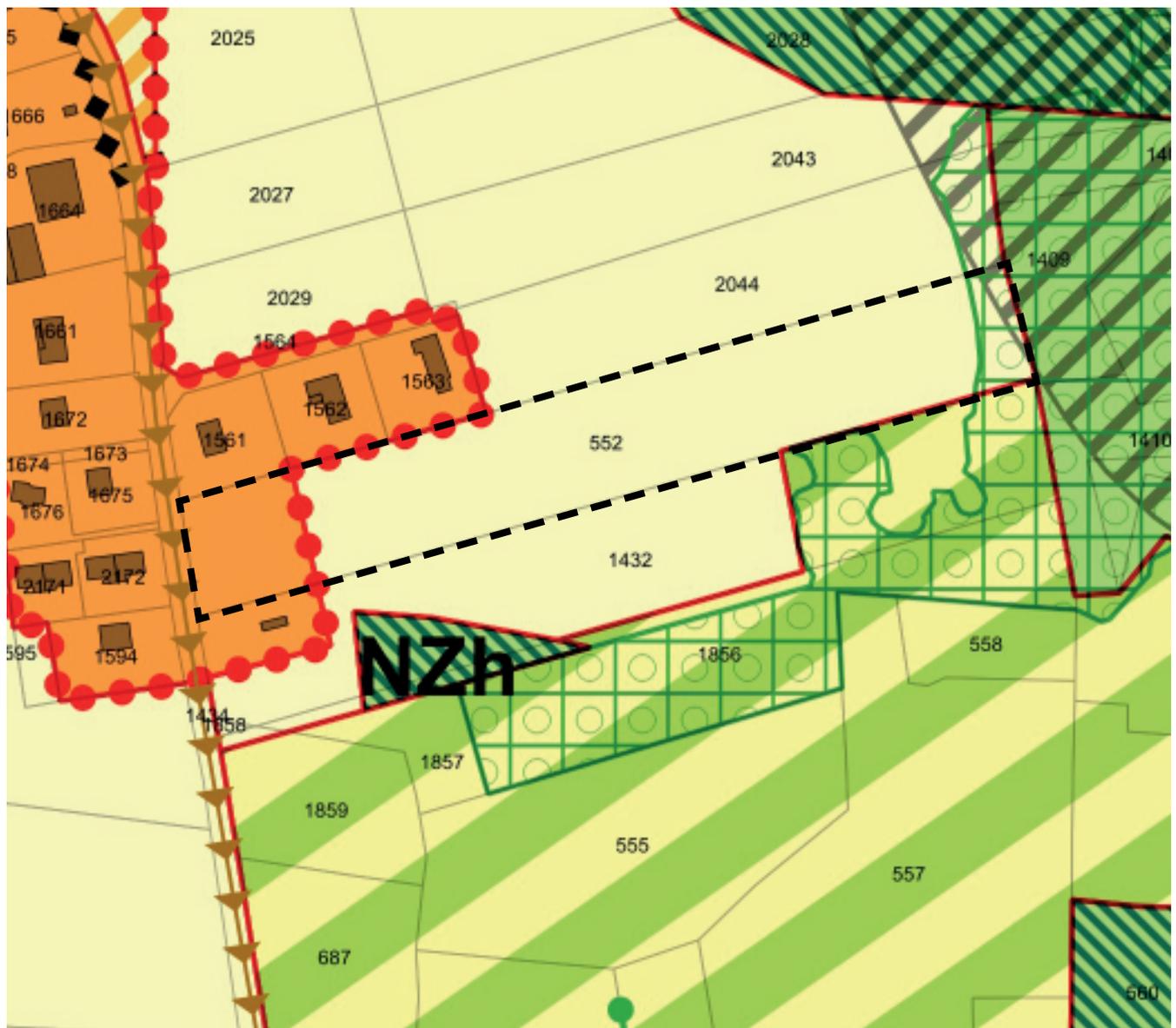
MOTIVATIONS

La parcelle est bien maintenue en zone UB car :

- elle constitue une dent creuse à combler, dont la largeur est inférieure à 50 mètres linéaires ;
- elle s'inscrit entre deux terrains déjà construits,
- la superficie inscrite en zone UB est identique à celle du PLU de 2007.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique

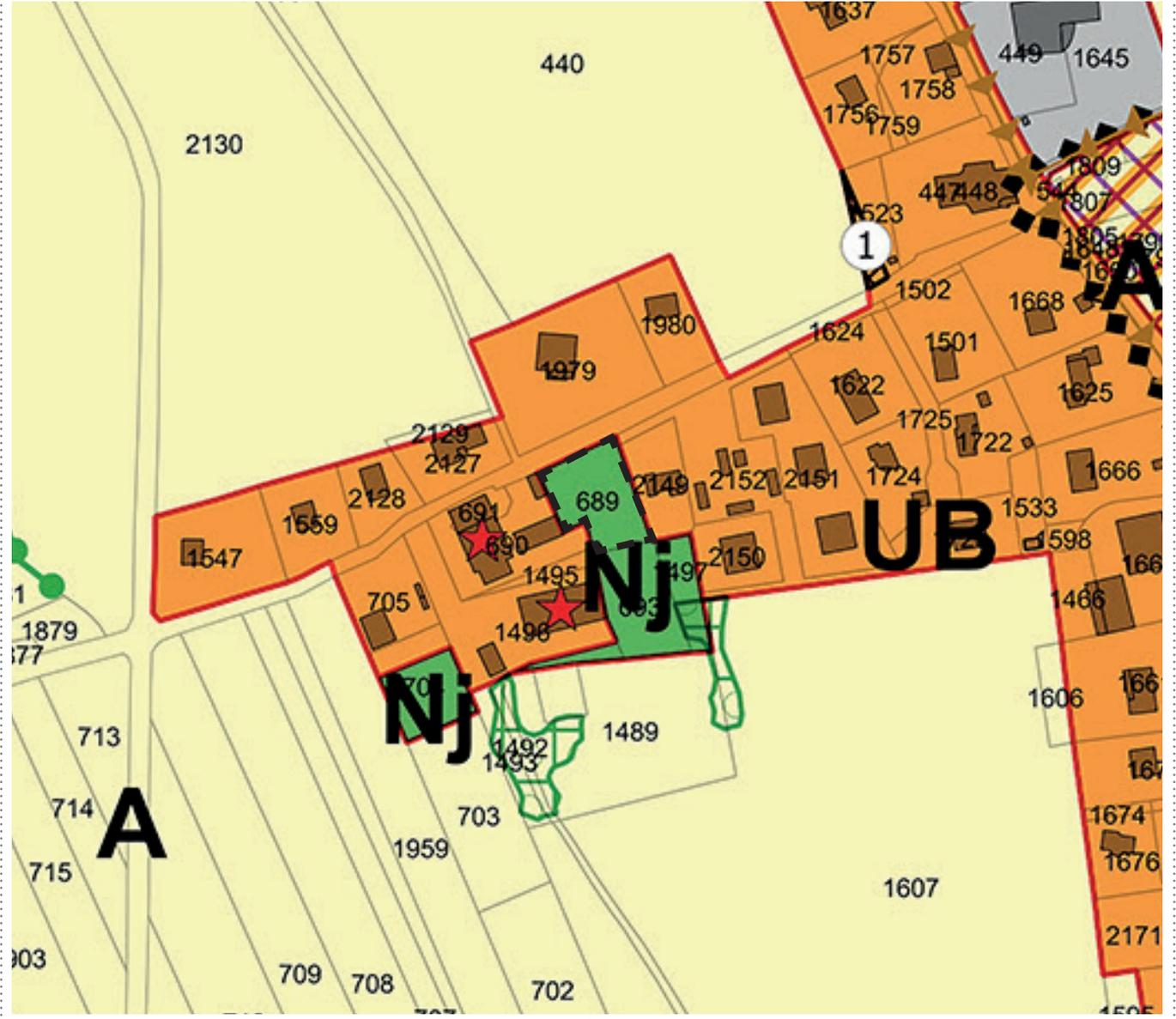


N° DE LA DEMANDE	4
DEMANDEUR	MM et Mme FAVRE-BONVIN René et Chantal
LOCALISATION	Parcelle n°B 689 (hameau : Chef-Lieu)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Nj
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer la parcelle en zone UB
MOTIVATIONS	

- La parcelle correspond à une dent creuse dont la construction assurerait une urbanisation cohérente au secteur.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

4

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone Nj

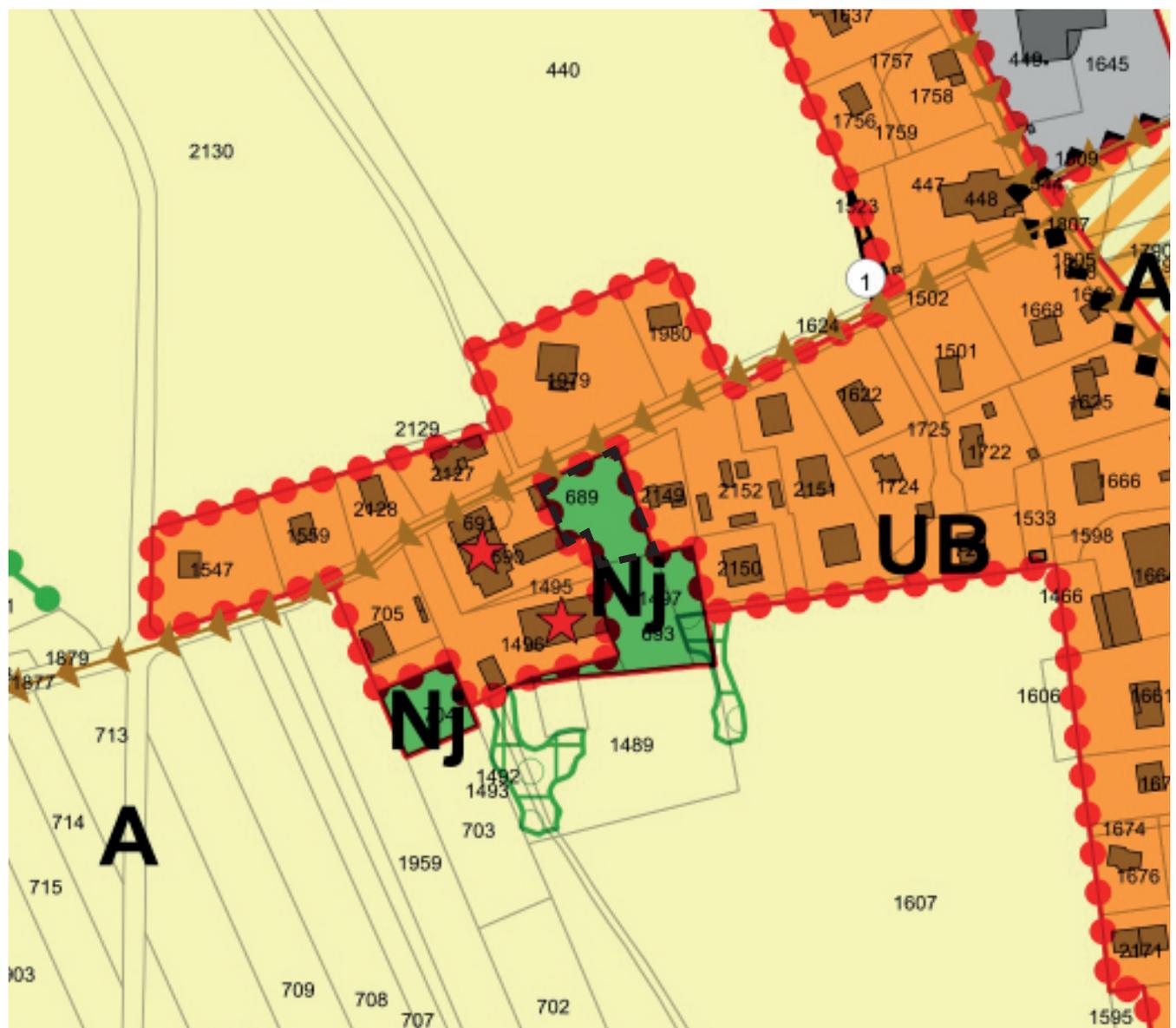
MOTIVATIONS

La parcelle est maintenue en zone Nj car :

- Elle correspond à un espace paysager offrant un dégagement visuel au château de Savigny.*
- Elle met en valeur l'un des rares bâtiments historiques de la commune, protégés par le PLU.*
- La protection des jardins paysagers assure un dégagement visuel depuis la montée de la route du Château et valorise l'intérêt patrimonial du bâtiment.*

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



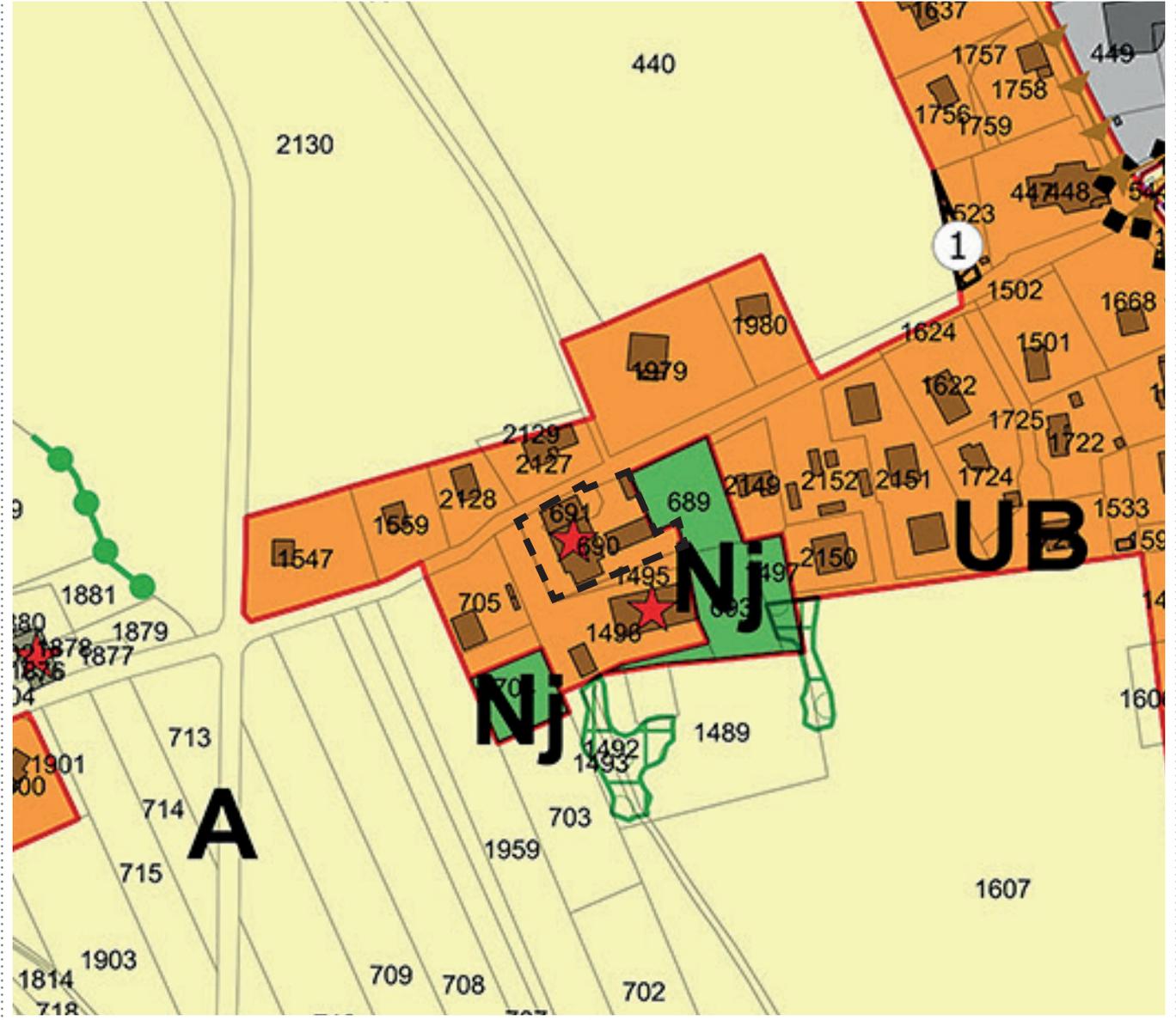
N° DE LA DEMANDE	5
DEMANDEUR	MM et Mme FAVRE-BONVIN René et Chantal
LOCALISATION	Parcelles n°B 690-691 (hameau : Chef-Lieu)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Bâti protégé au titre du patrimoine local (L.151-19° CU)
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Supprimer de la prescription «bâti protégé» (L.151-19° CU)

MOTIVATIONS

- Compte tenu de son état, la ferme existante nécessite d'être démolie

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

5

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la prescription «bâti protégé» (L.151-19° CU)

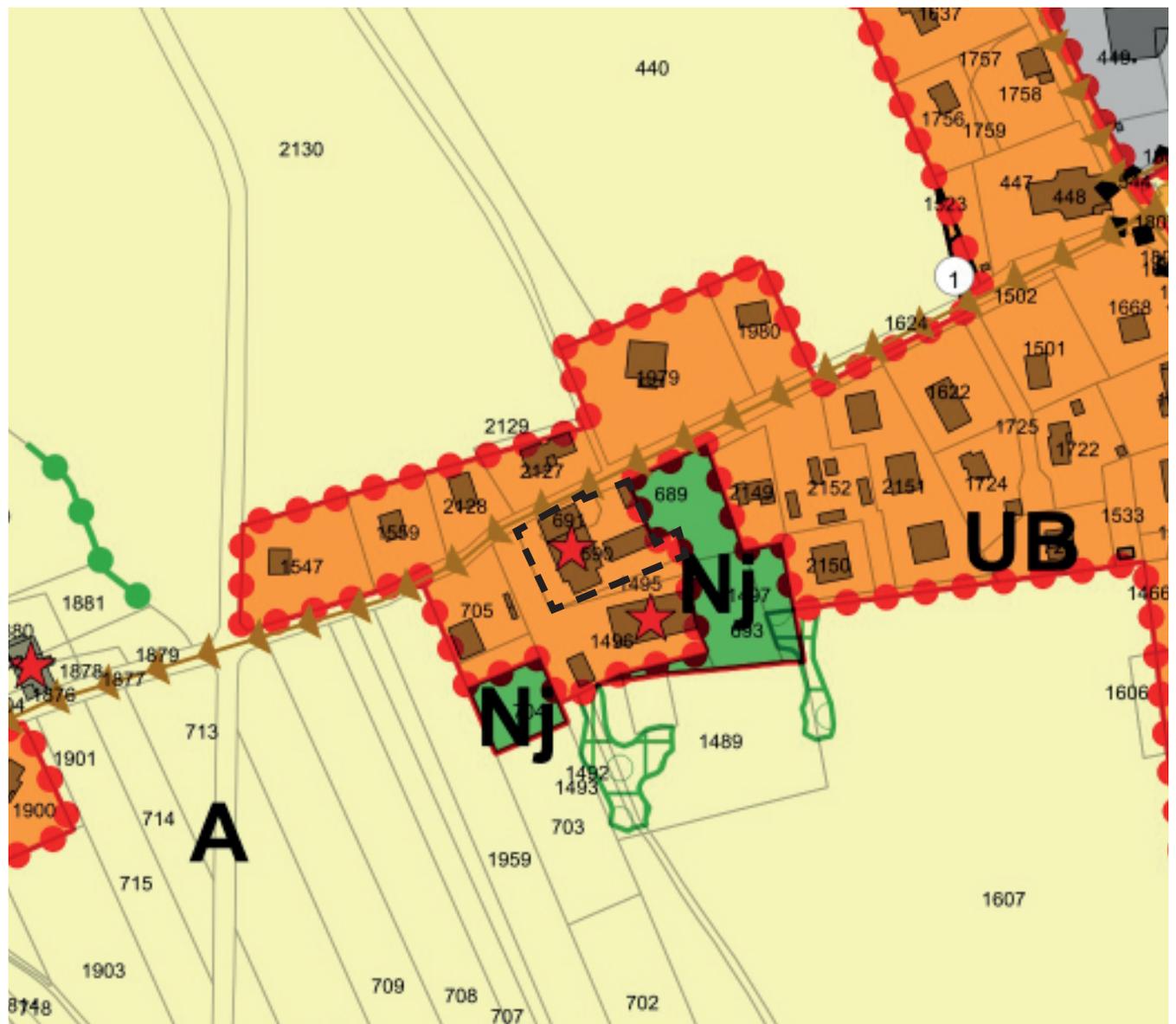
MOTIVATIONS

L'inscription de la ferme existante comme bâti protégé au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme est maintenue car :

- la ferme identifiée dès le XVIème siècle constitue un élément du patrimoine local,
- inscrit dans le Chef-Lieu, elle participe avec le château à un ensemble architectural remarquable savignerand,
- les prescriptions architecturales visent à assurer la restauration et la valorisation du patrimoine et non sa démolition.
- la protection de ce bâti s'inscrit explicitement dans l'objectif suivant du PADD : 1.5.1. Préserver les coeurs patrimoniaux des hameaux.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE	6
DEMANDEUR	M. DAMOUR Lilian et M. DUCRUET Roland
LOCALISATION	Parcelles n°B 1595 (hameau : Chef-Lieu)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer la parcelle en zone UB

MOTIVATIONS

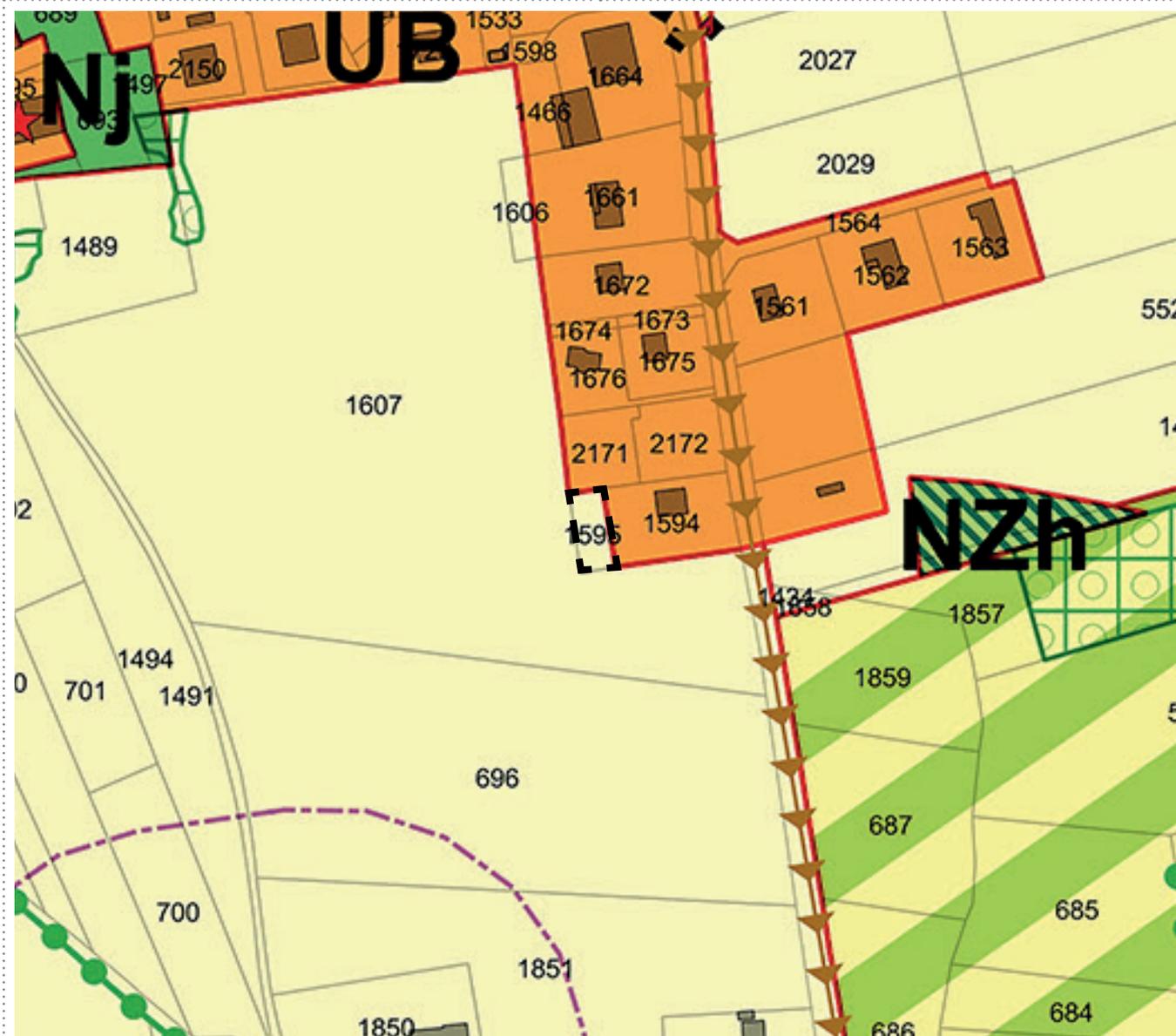
- La parcelle B 1595 est vouée à être échangée avec une partie de la parcelle B 1594 (en bord de voirie) pour permettre aux animaux de traverser la route départementale RD7 et passer de l'exploitation au lieu de pâturage. Sans cela, le troupeau doit cheminer sur la route sur 300 m environ, avec les difficultés et les risques que cela engendre pour la circulation routière.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

6

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone A

MOTIVATIONS

La parcelle est maintenue en zone A car :

- cette parcelle est bien délimitée, distincte de la parcelle n°B 1594,
- il s'agit d'un espace particulièrement végétalisé,
- le PLU ne consitue pas un élément de négociation privée pour des échanges de parcelles,
- l'ajout de cette parcelle en espace constructible empiéterait une zone à vocation agricole, sans assurer opour autant une densification du territoire telle que cela est recherchée dans les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



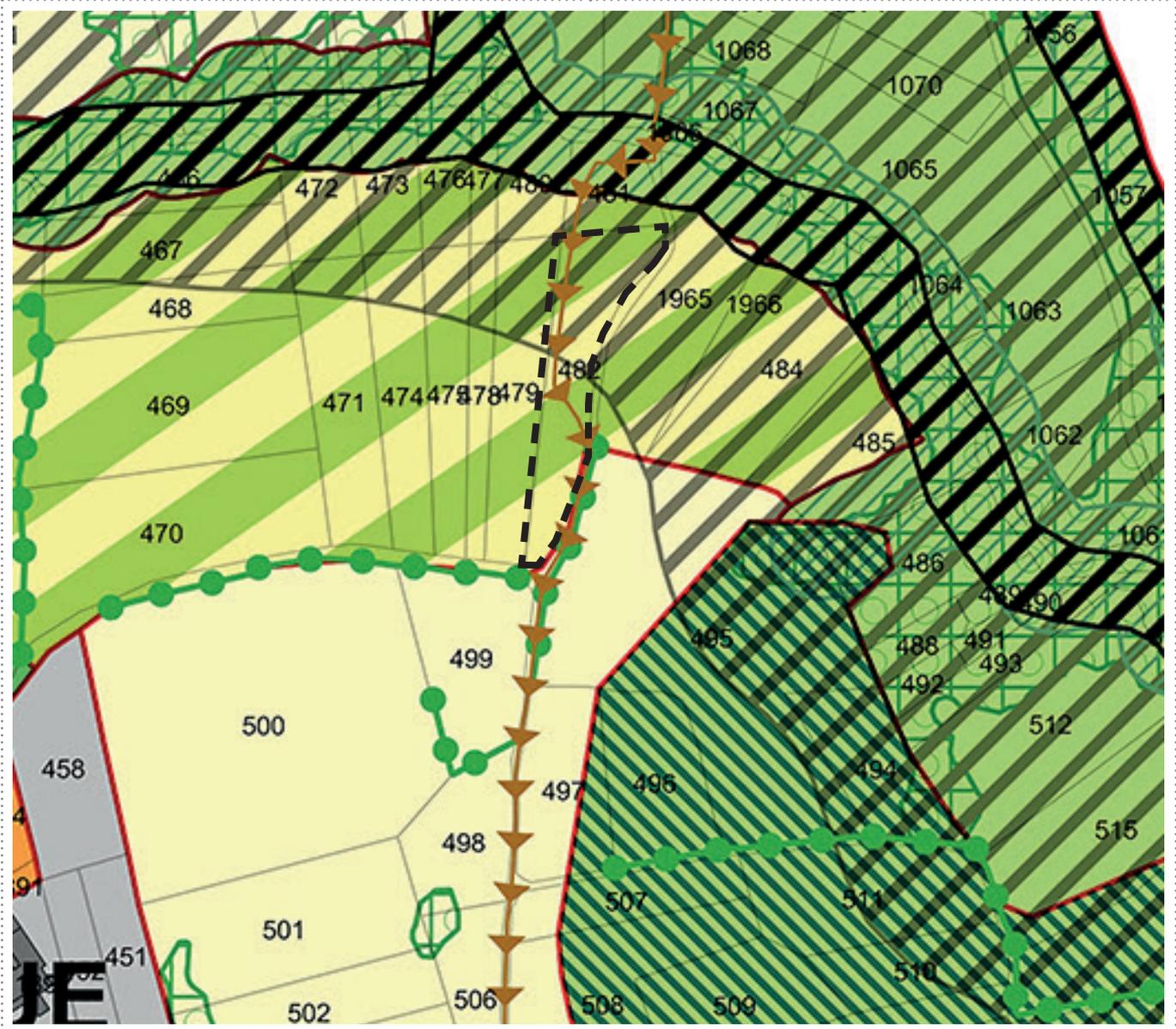
N° DE LA DEMANDE	7
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian
LOCALISATION	Parcelle n°482 (Sud de la commune)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Acor + secteur de constructibilité limitée (aléas naturels)
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Définir un zonage spécifique pour la station d'épuration

MOTIVATIONS

- La couverture de la station d'épuration par une zone Acor avec des prescriptions s'ajoutant en matière de risques naturels n'apparaît pas adaptée en particulier si celle-ci nécessite des extensions.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis favorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

7

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

Classement de la parcelle en zone Ne

MOTIVATIONS

- La station d'épuration est couverte par une zone spécifique Ne «zone naturelle d'accueil des infrastructures collectives» afin de garantir des évolutions possibles aux infrastructures d'assainissement.
- Le règlement des secteurs de constructibilité limitée liés à la présence d'aléas naturels faibles (glissements de terrain, chutes de pierre ou crues torrentielles) est complété en ajoutant la mention «assainissement des eaux usées» après le paragraphe suivant : «Tout aménagement, installation, ouvrage, travaux ou dépôt non lié à l'activité agricole est interdit sauf s'ils visent à la prévention des risques naturels, à la gestion des eaux pluviales, à la restauration de corridors écologiques, à la réalisation de réseaux de desserte énergétique ou de télécommunication.»
- Afin de garantir la continuité du corridor écologique (impacté par la station d'épuration), la zone Acor est agrandie au Sud jusqu'au chemin, au droit de la haie protégée sur la parcelle n°495

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



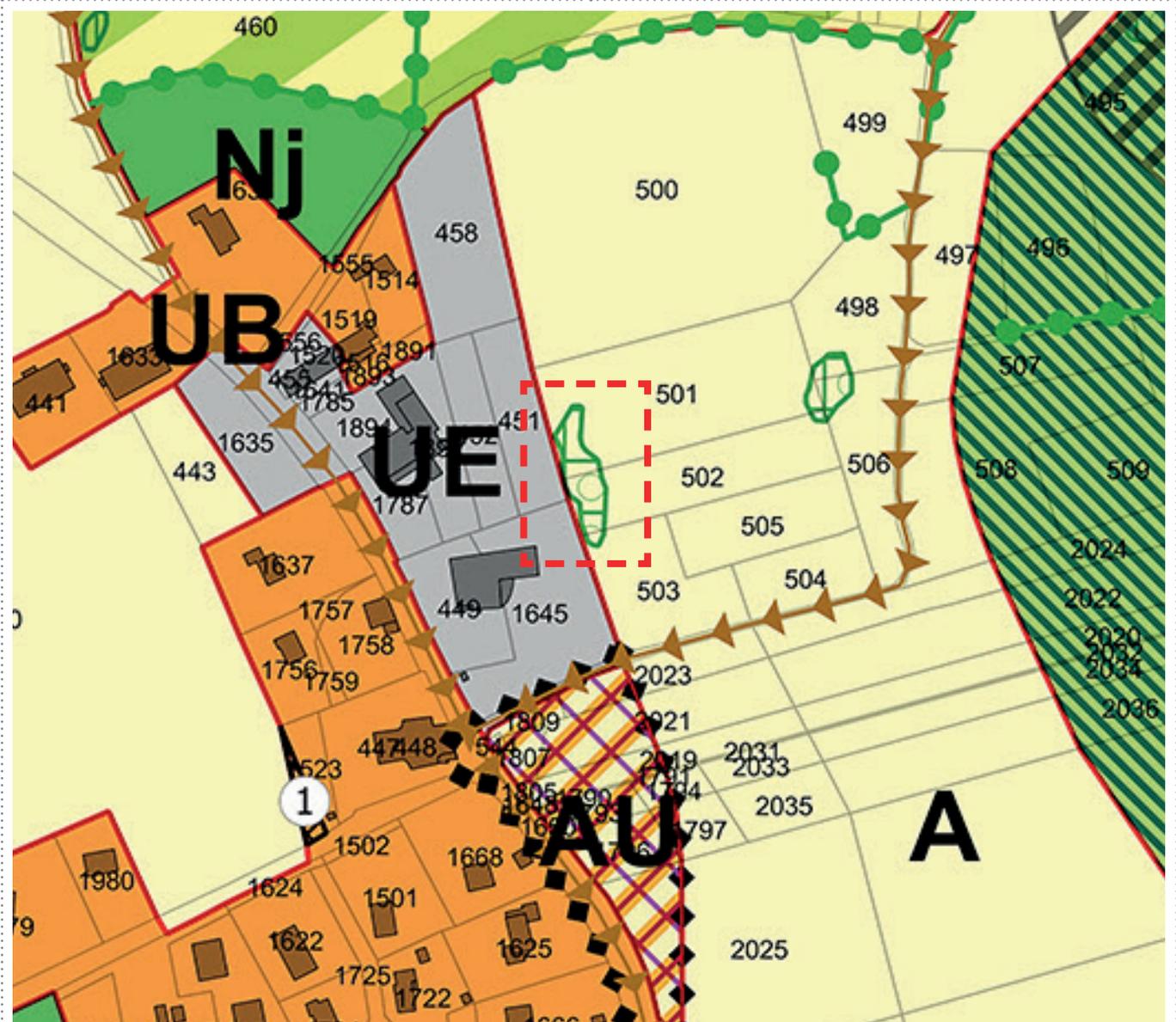
N° DE LA DEMANDE	8
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian
LOCALISATION	Parcelles n°501, 502, 503 (hameau : Chef-Lieu)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Espace Boisé Classé
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Supprimer l'EBC

MOTIVATIONS

- L'Espace Boisé Classé couvre quelques arbres peu qualitatifs.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis favorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

8

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte partiellement ou ajustée

DÉCISION

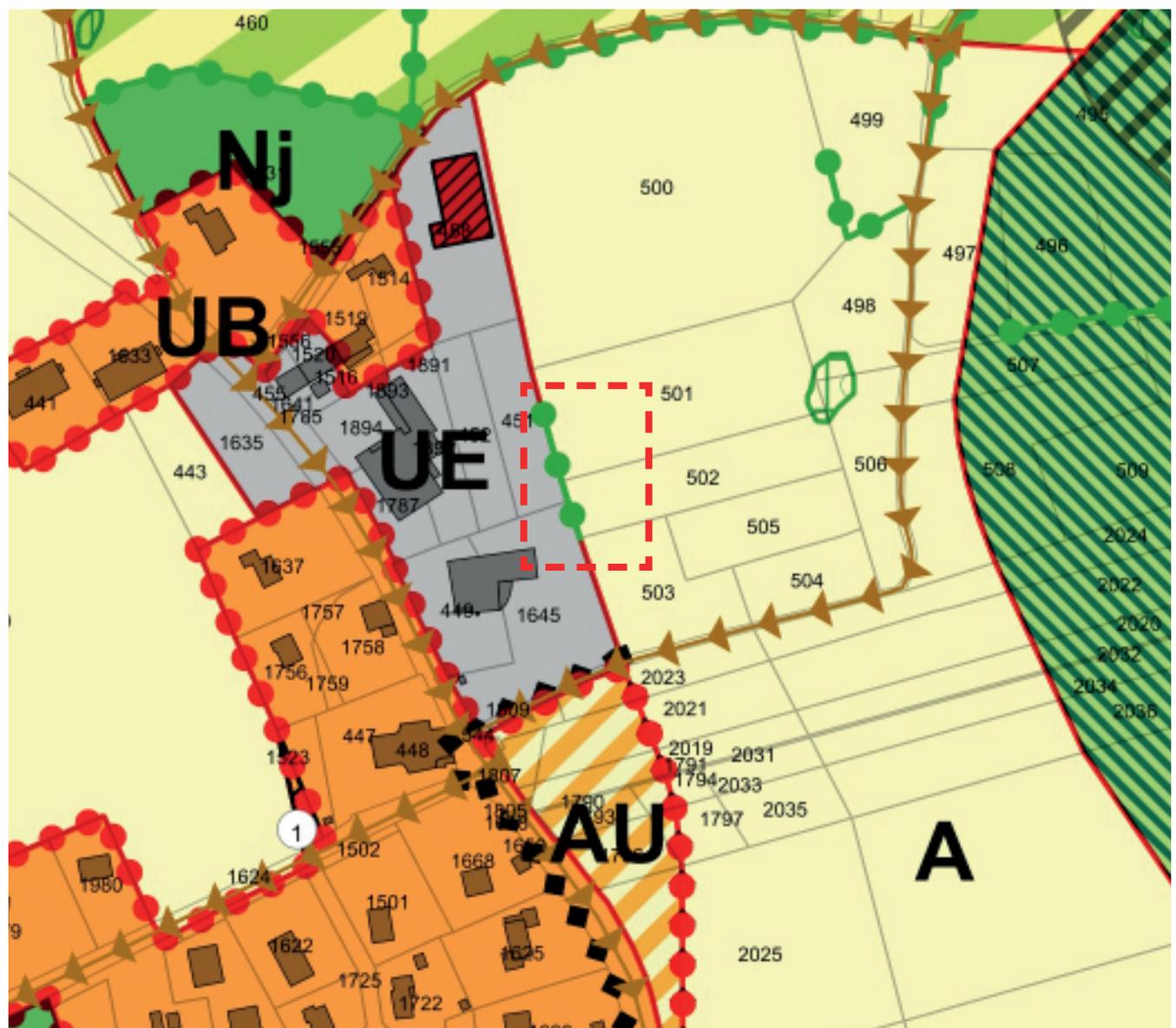
Création d'une haie ou d'un alignement d'arbres protégés

MOTIVATIONS

- Les quelques arbres alignés au droit de la salle des fêtes constituent une haie coupe-vent,
- Cette haie arborée est l'un des rares éléments linéaires végétaux du centre-village,
- Elle joue un rôle d'insertion paysagère à l'échelle du paysage de proximité (rapport entre les champs cultivés et la salle des fêtes) et du grand paysage (=covisibilité du Chef-Lieu avec Epagny-Jonzier),
- Elle participe à une dimension naturelle à proximité immédiate d'un parking imperméable.
- Cependant, le régime de protection de la haie apparaît sans doute trop fort. Cette haie sera protégée comme «haie ou alignement d'arbres protégés» au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique

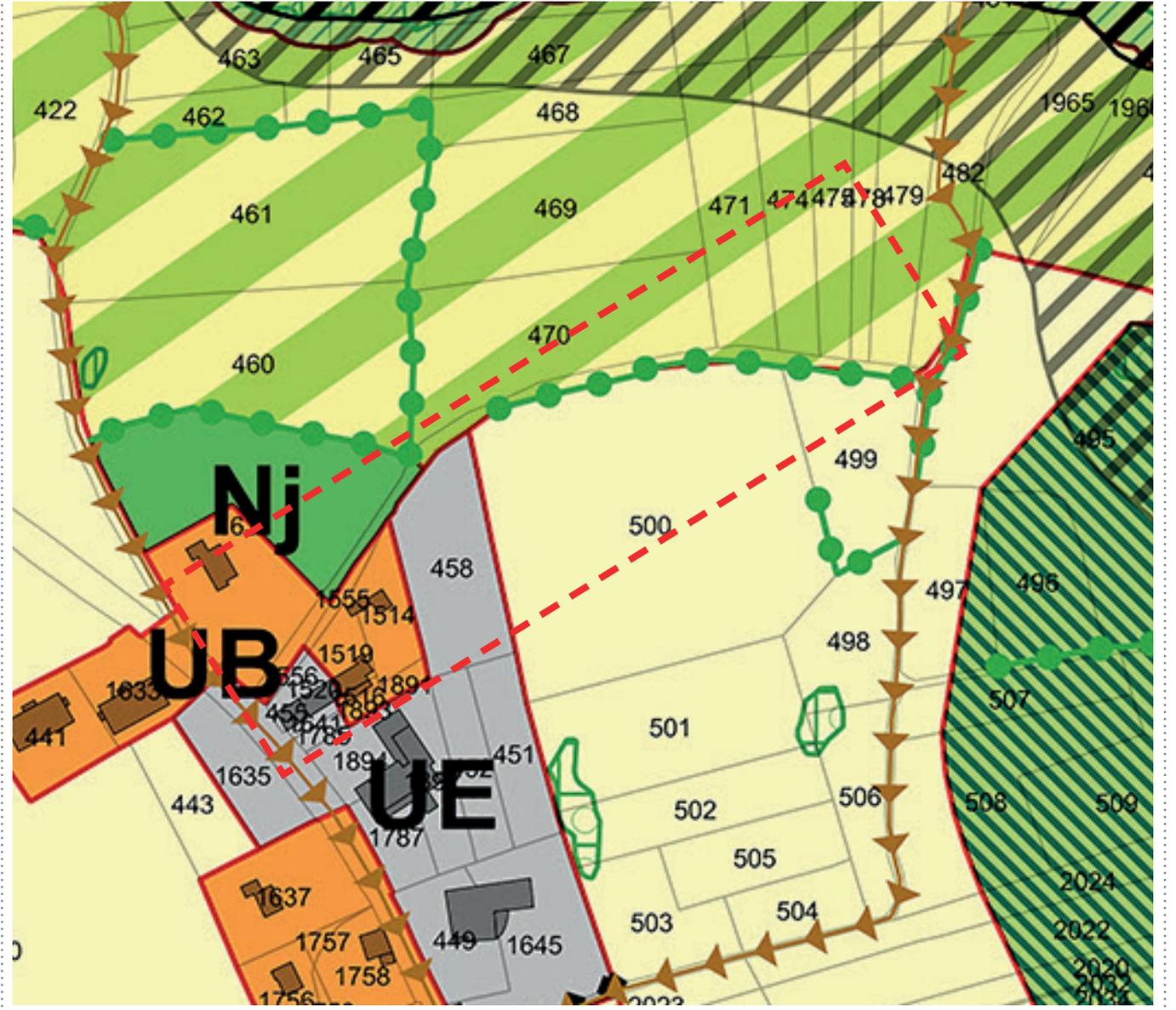


N° DE LA DEMANDE	9
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian
LOCALISATION	Parcelles n°501, 502, 503 (hameau : Chef-Lieu)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Créer des itinéraires pédestres à conserver dans le Chef-Lieu
MOTIVATIONS	

- Il conviendrait d'ajouter les itinéraires pédestres existants du centre village

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis favorable
-------------------------------	----------------

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------



N° DE LA DEMANDE

9

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

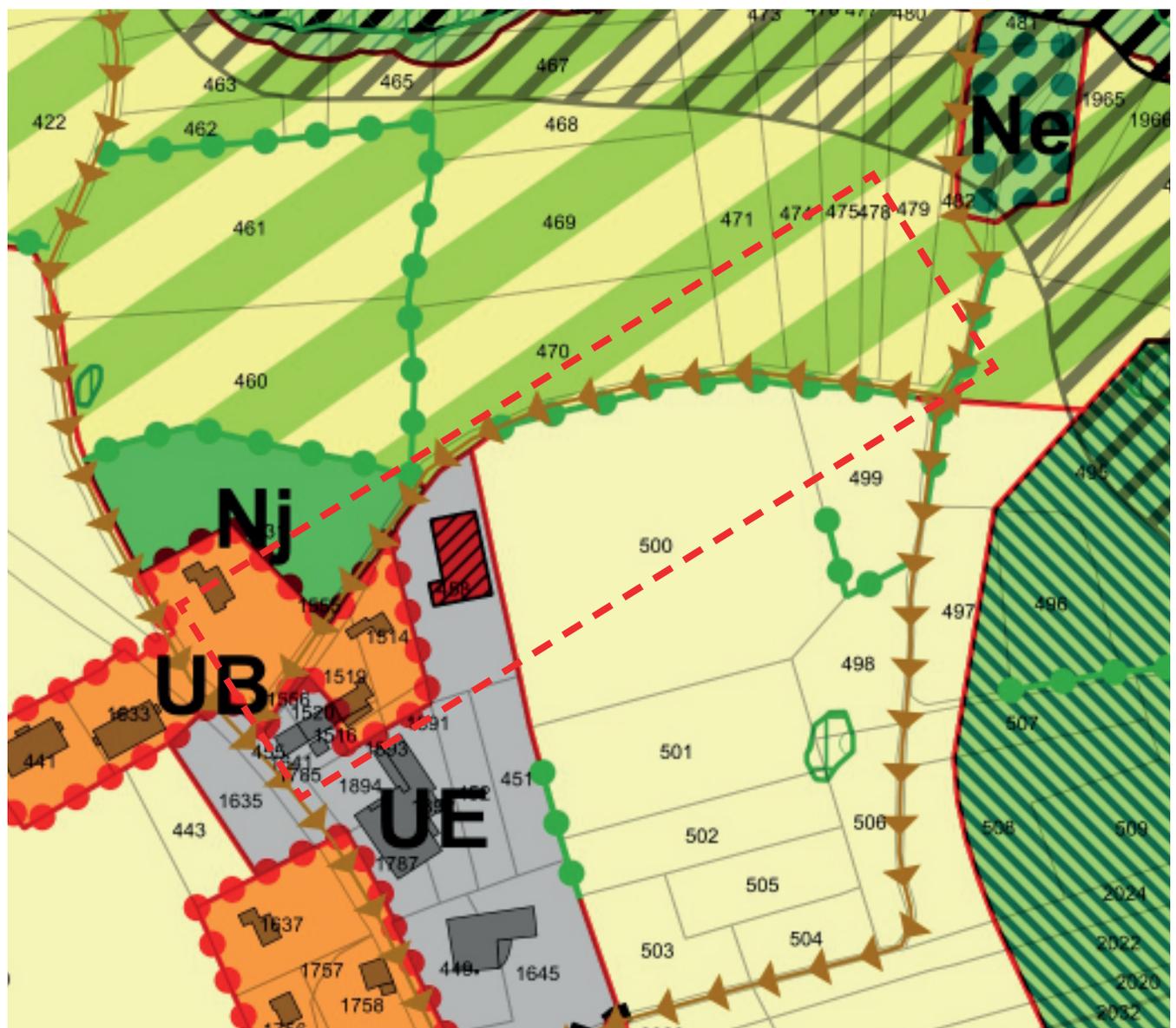
Création d'un itinéraire pédestre à conserver

MOTIVATIONS

- Les itinéraires pédestres et cyclables à conserver correspondent aux tracés prévus par le schéma d'agglomération modes doux de la Communauté de Communes du Genevois auxquels se rajoutent des itinéraires pédestres sur les versants du Vuache.
- Ces itinéraires ont été instaurés sur les secteurs sensibles pour éviter de voir disparaître certains tracés par manque d'entretien ou par privatisation de chemins.
- Cependant, pour répondre à la demande, cette mesure de protection couvrira également les principaux itinéraires pédestres existants structurants pour la commune tel le chemin existant entre la salle des fêtes et des terrains agricoles menant à l'école par l'arrière.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique

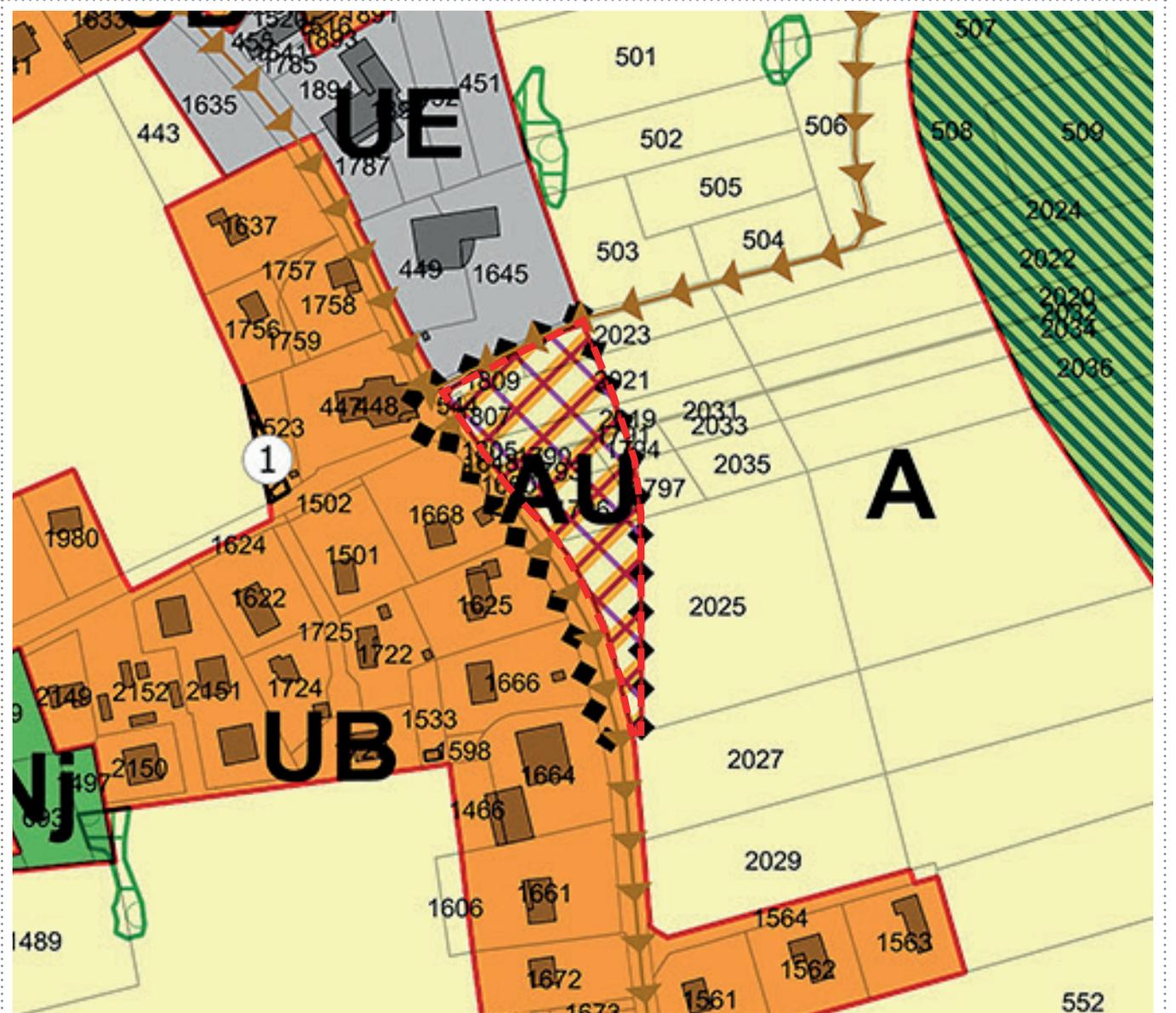


N° DE LA DEMANDE	10
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian
LOCALISATION	Parcelles n°544, 1809, 2023, 1807, 2021, 1805, 1648, 2019, 1790, 1791, 1793, 1794, 1796, 1797, 2025 (Chef-Lieu)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone AU
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Redélimiter la zone AU

- La configuration de la zone AU ne permet pas un aménagement fonctionnel, anticipant les nécessaires extensions futures de la zone.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis défavorable
-------------------------------	------------------

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------



N° DE LA DEMANDE

10

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien des limites de la zone AU

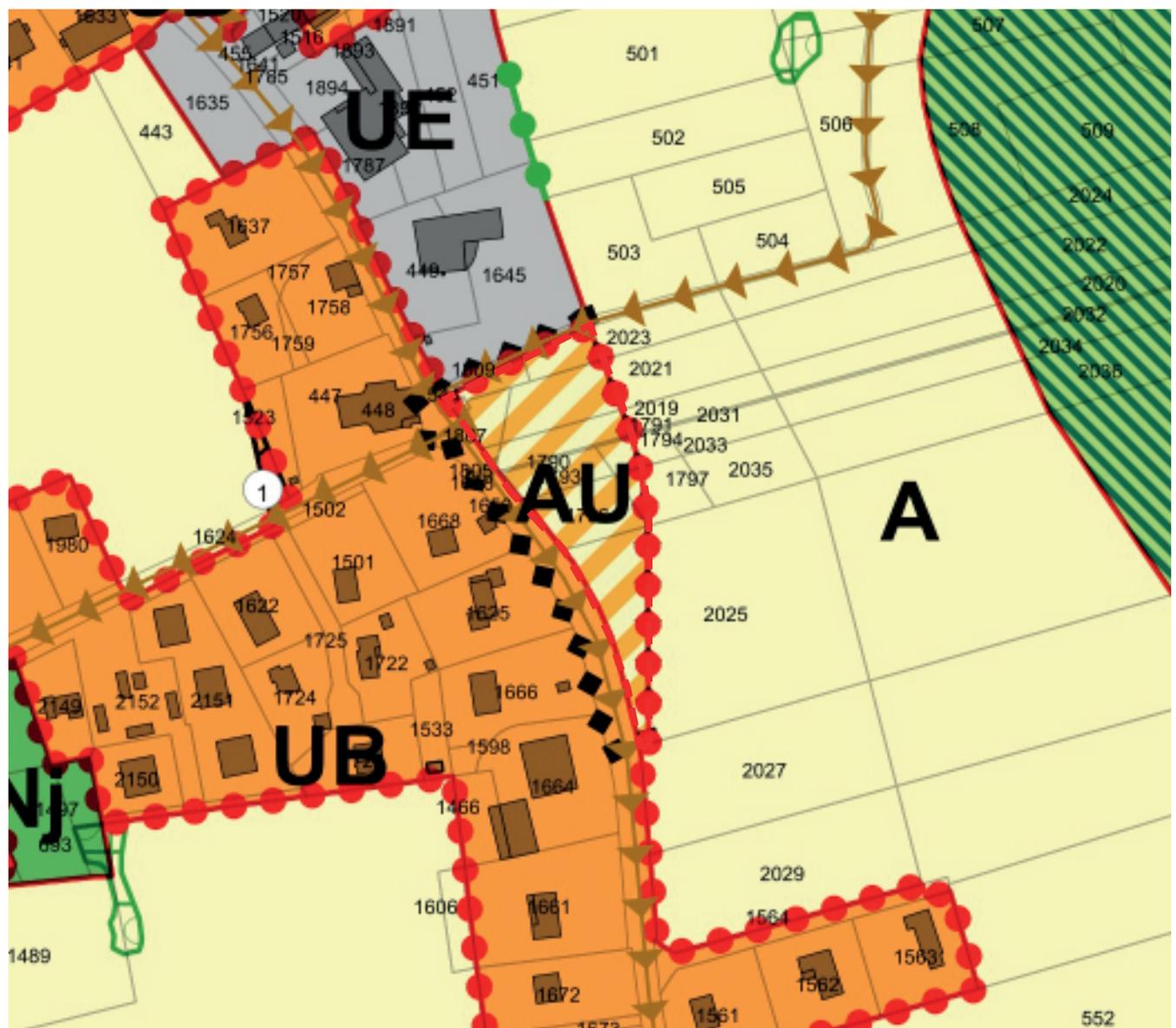
MOTIVATIONS

Les délimitations de la zone AU ne correspondent pas aux limites parcellaires.

- Elles répondent aux besoins fonciers en extension du village à l'horizon du PLU,
- Elles prennent en compte la topographie du site, et notamment un accès existant depuis la RD7 au Sud,
- Elles s'inscrivent dans un raccord viaire entre la RD7 et le cheminement existant de l'école, en contre-bas de la mairie et de la salle des fêtes,
- Elles anticipent sur le long terme les extensions au Sud et à l'Est du secteur de projet, et les modalités des réseaux techniques (assainissement...).

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



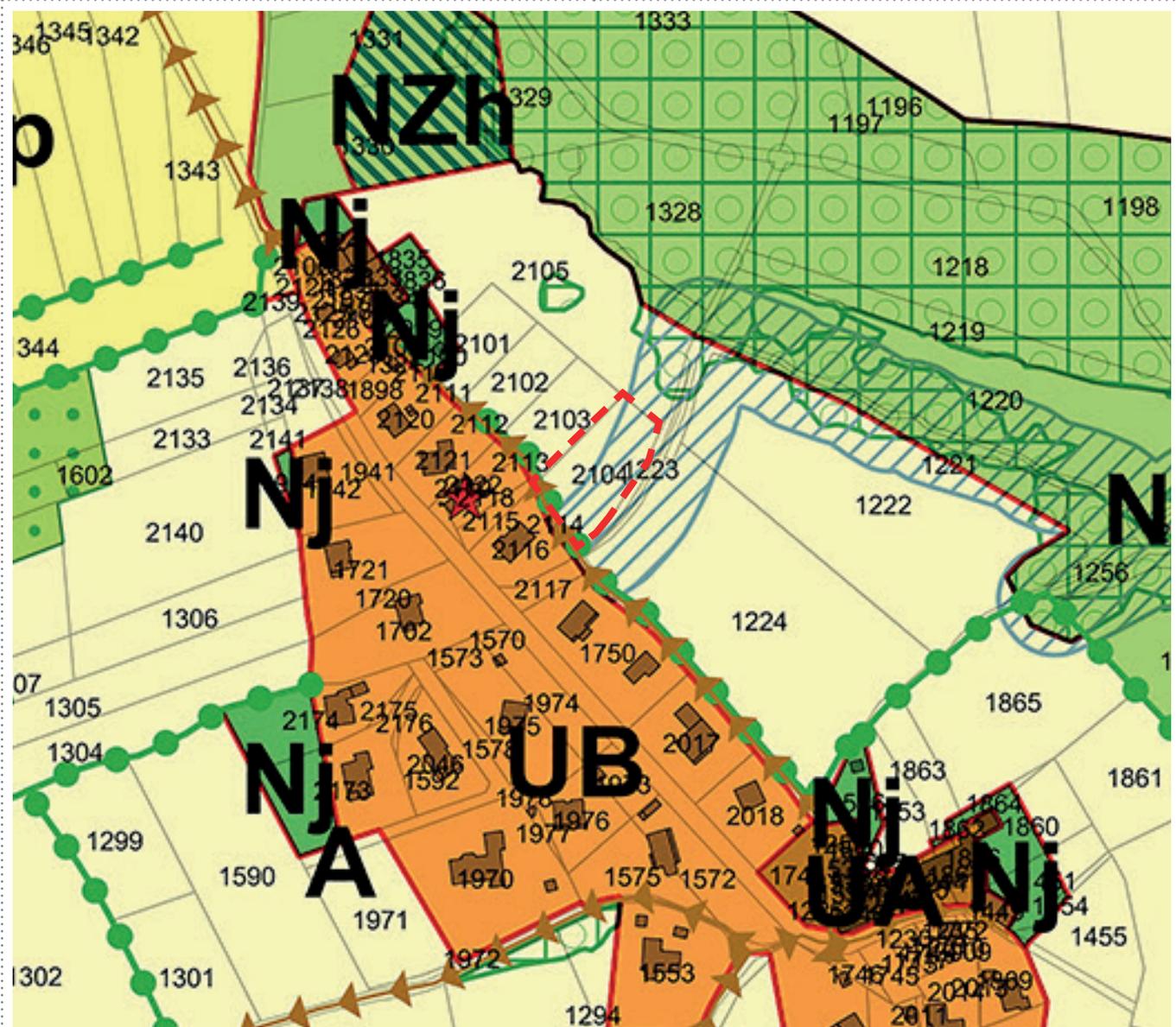
N° DE LA DEMANDE	11
DEMANDEUR	M. et Mme CHAUMONTET Frédéric et Madeleine-Rose
LOCALISATION	Parcelle n°B 2114 et B 2104 (hameau : Chez Borgeat)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone Nj

MOTIVATIONS

- Projet de construire un abri de jardin.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR **Avis défavorable**

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU : Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

11

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone A

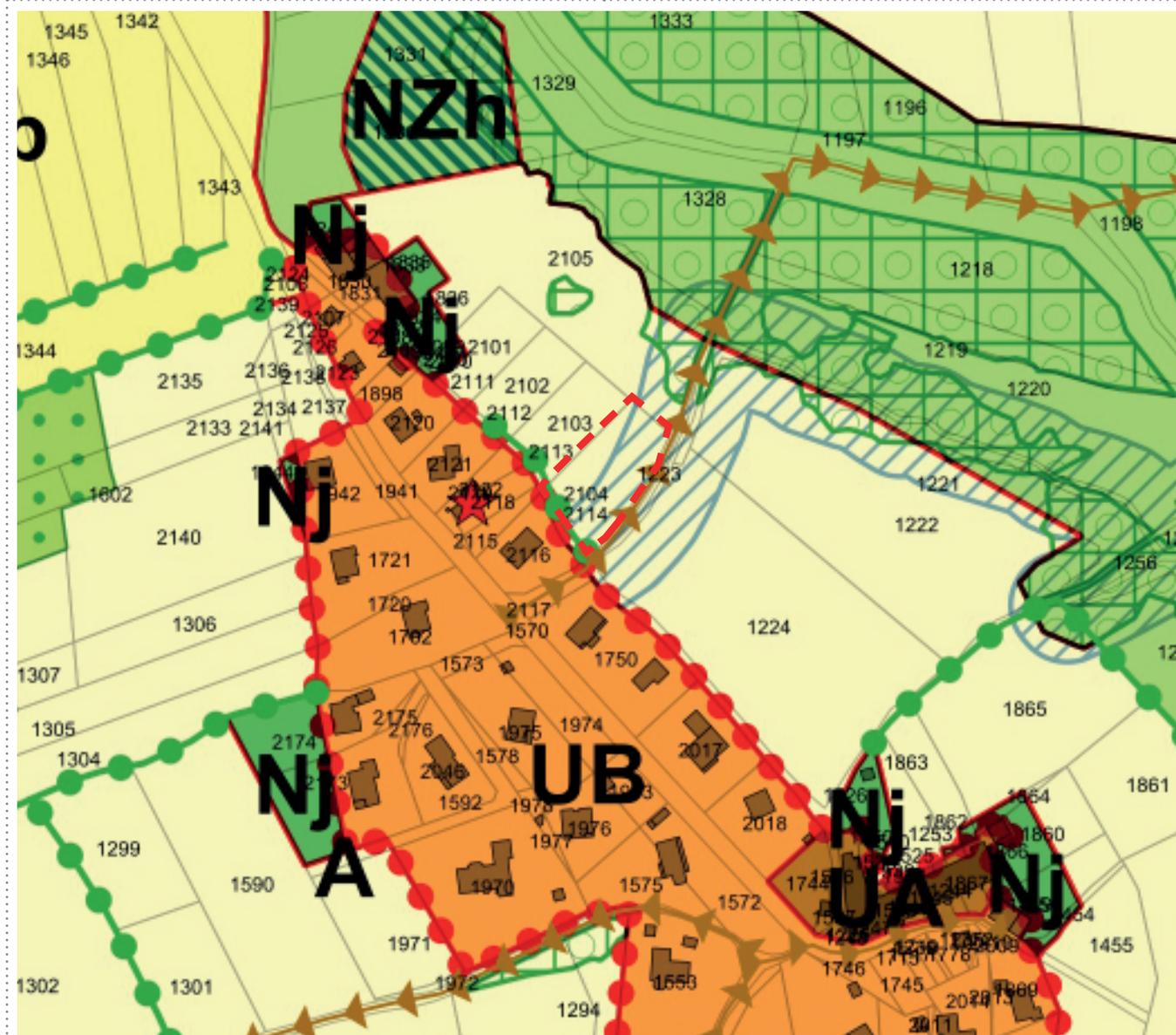
MOTIVATIONS

Les parcelles sont maintenues en zone A car :

- elles appartiennent à un ensemble agricole cohérent et continu,
- l'ancien chemin constitue une limite physique claire au développement du hameau,
- près des trois quarts de la superficie des parcelles sont couvertes par une trame de protection des cours d'eau interdisant toute construction ou ouvrage à moins de 20 mètres des cours d'eau concernés.
- la superficie actuelle de parcelle de rattachement n°2116 et les règles d'implantation des constructions de la zone UB par rapport aux différentes limites (séparatives, fond de jardin...) permettent dès aujourd'hui l'accueil d'abri de jardin

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



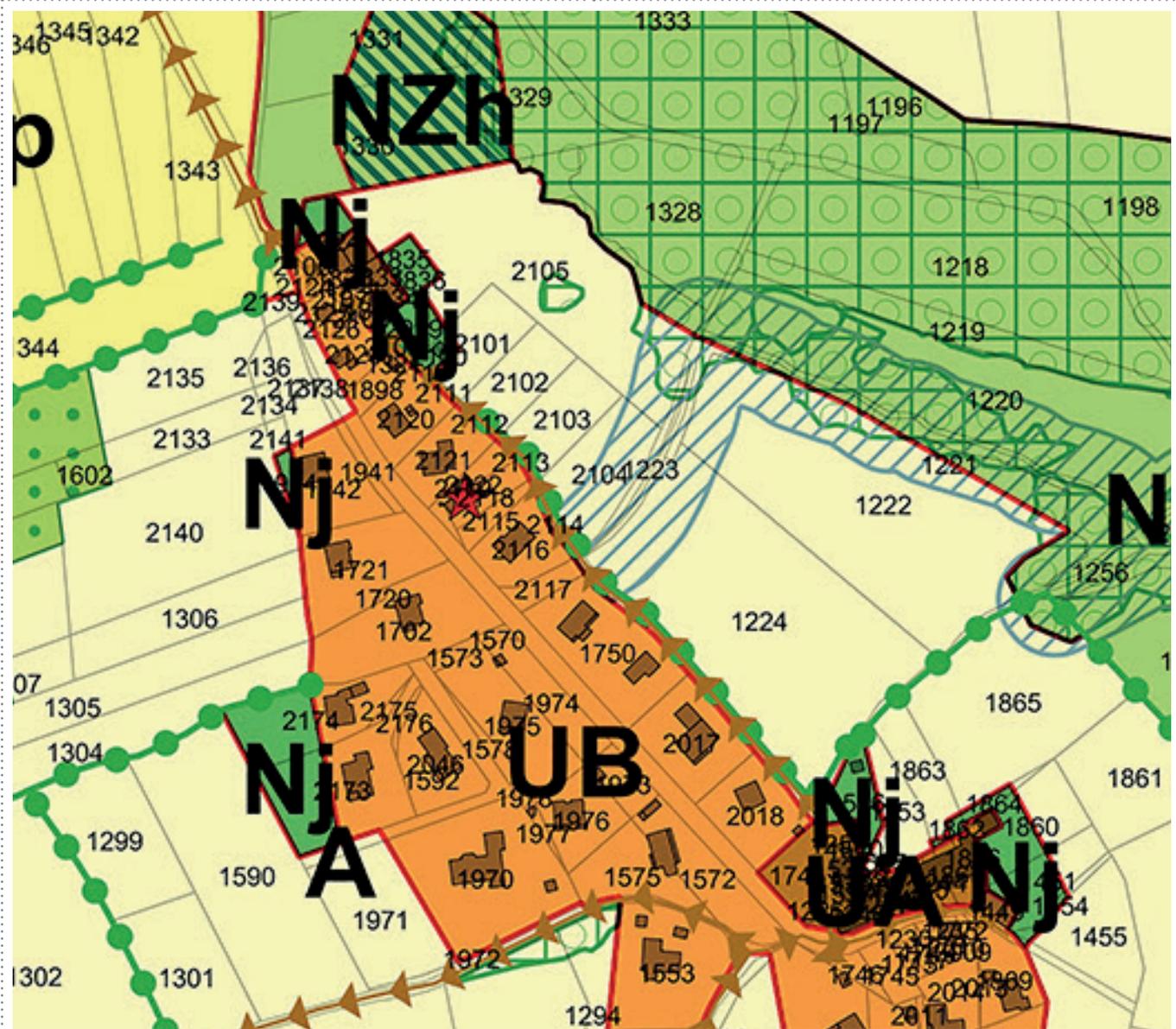
N° DE LA DEMANDE	12
DEMANDEUR	M. FAUCHERE Jérémy
LOCALISATION	Parcelle non précisée (hameau : Chez Borgeat)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone Nj

MOTIVATIONS

- Pas de motivation

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR **Avis défavorable**

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU : Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

12

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone A

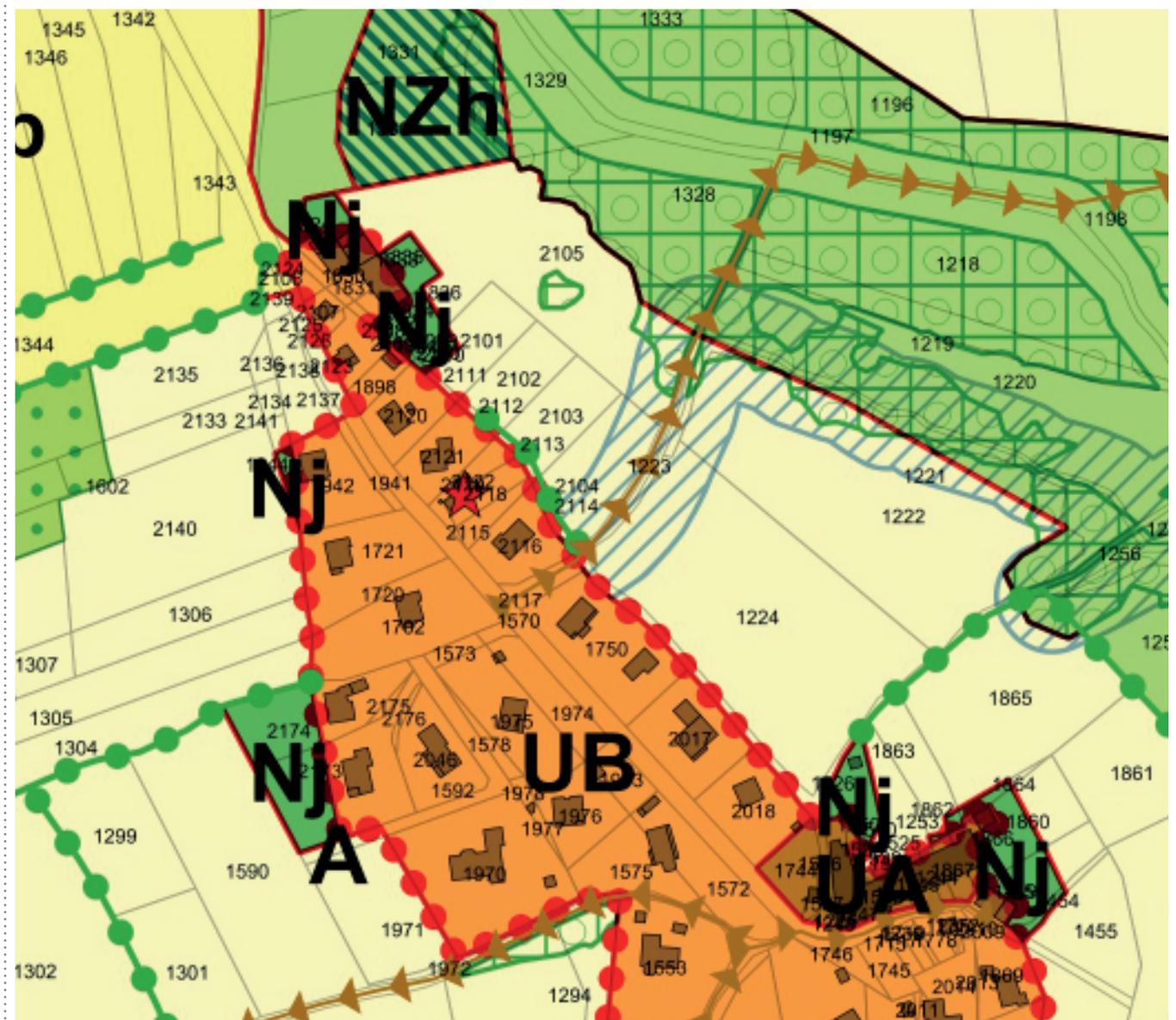
MOTIVATIONS

La parcelle est maintenue en zone A car :

- elles appartiennent à un ensemble agricole cohérent et continu,
- l'ancien chemin constitue une limite physique clair au développement du hameau.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE	13
DEMANDEUR	M. JADEAU Guillaume
LOCALISATION	Parcelle n°B 2102, B 2112 (hameau : Chez Borgeat)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone Nj

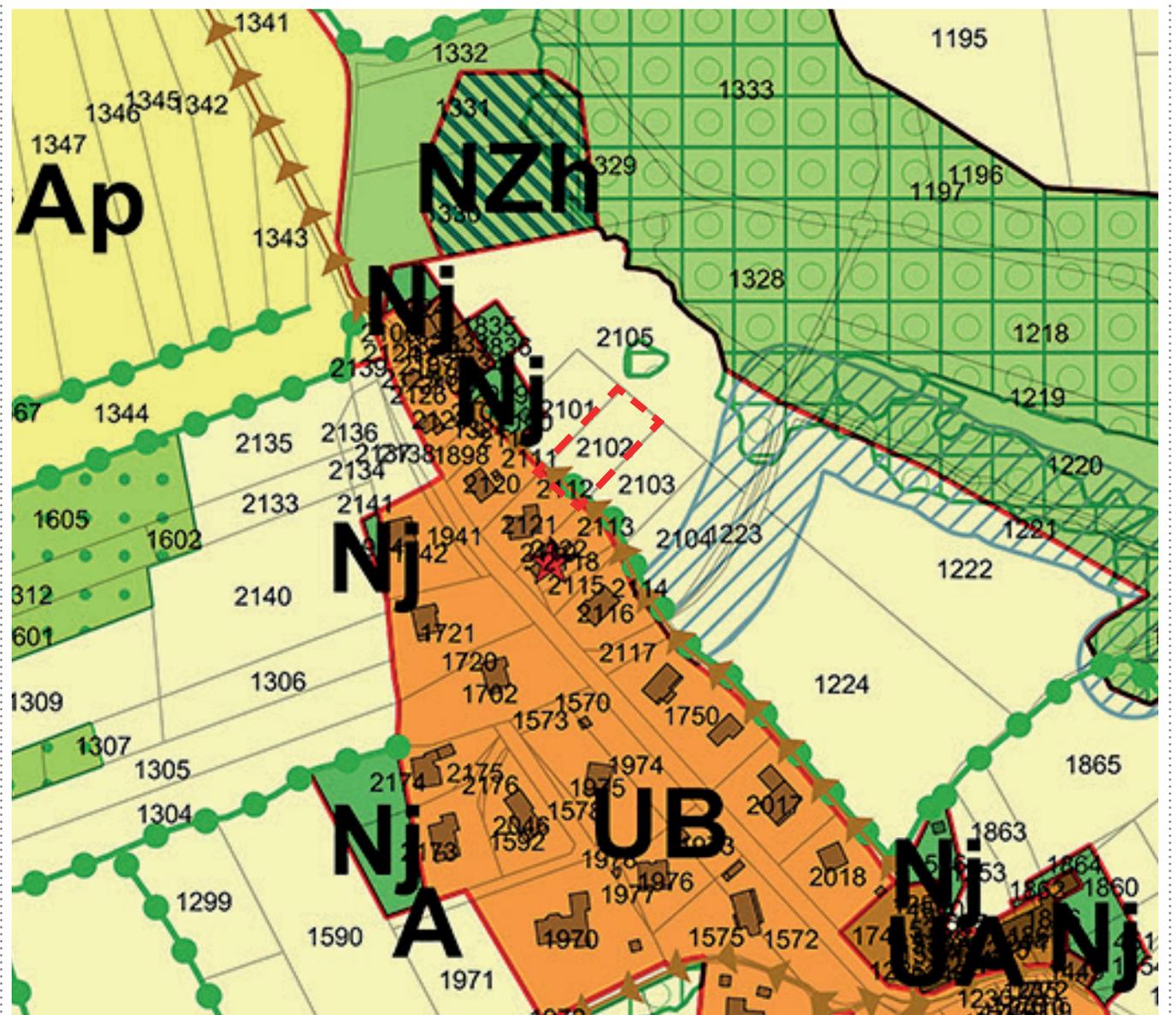
MOTIVATIONS

- Le chemin rural sur les parcelles B 2111, 2112, 2113, 2114 a été déplacé pour ne plus couper les propriétés en deux. Or il apparaît encore sur le règlement graphique. La mise à jour de la carte est nécessaire

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable au classement en zone Nj

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis favorable au déplacement de l'itinéraire pédestre

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

13

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone A

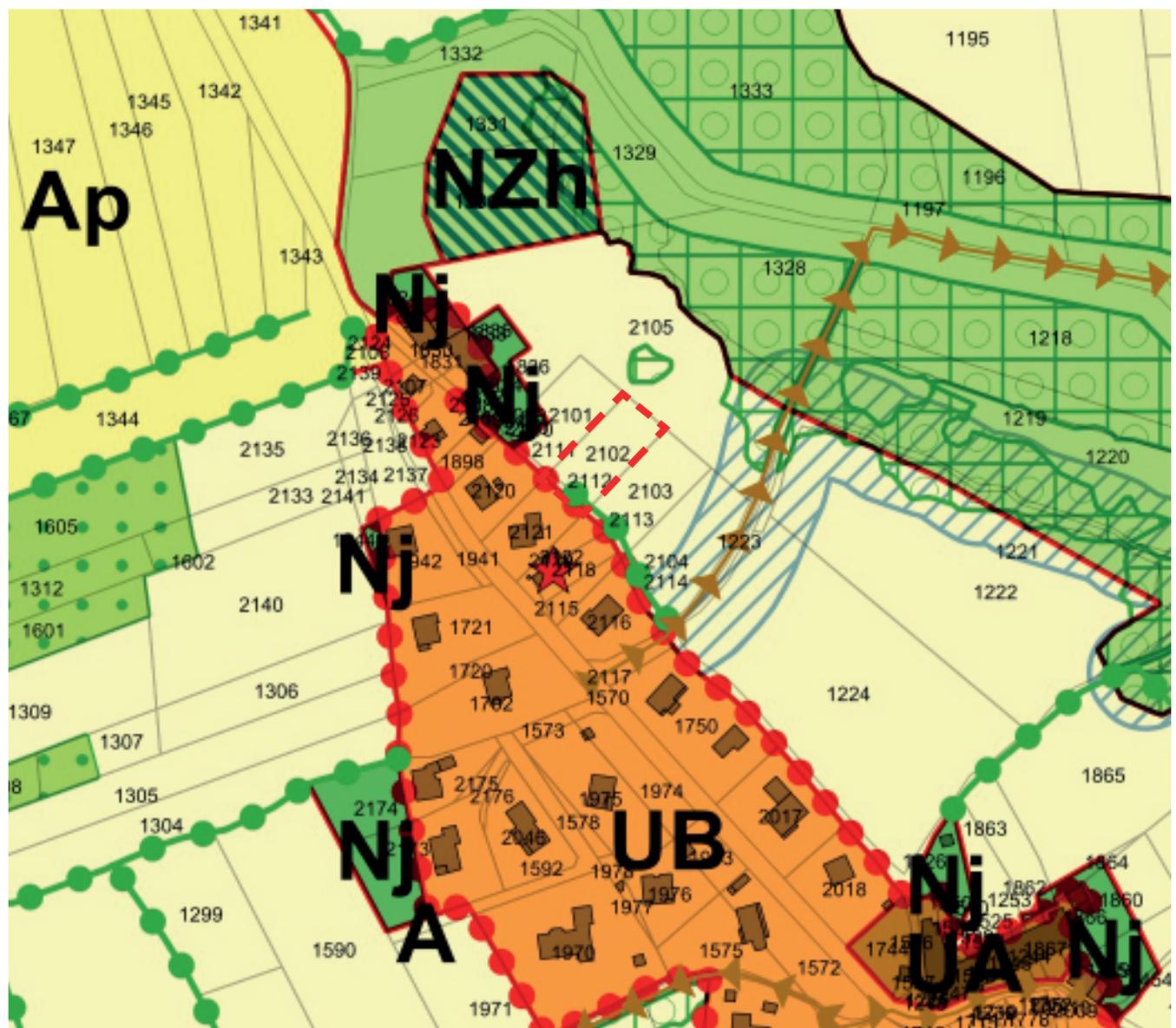
MOTIVATIONS

Les parcelles sont maintenues en zone A car :

- elles appartiennent à un ensemble agricole cohérent et continu,
- l'ancien chemin constitue une limite physique clair au développement du hameau même si celui-ci a changer de statut juridique.
- la dernière version du cadastre est utilisée comme fond de plan du PLU
- la superficie actuelle de parcelle de rattachement n°2121 et les règles d'implantation des constructions de la zone UB par rapport aux différentes limites (séparatives, fond de jardin...) permettent dès aujourd'hui l'accueil d'abri de jardin.
- l'itinéraire protégé coupant les parcelle en deux est supprimé. Il est remplacé par un itinéraire alternatif empruntant le chemin des Trembloux

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE	14
DEMANDEUR	M. et Mme THEUBET Edouard et Françoise
LOCALISATION	Parcelle n°B 1938, 1939, 1227, 2012 (Chez Borgeat)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UB

MOTIVATIONS

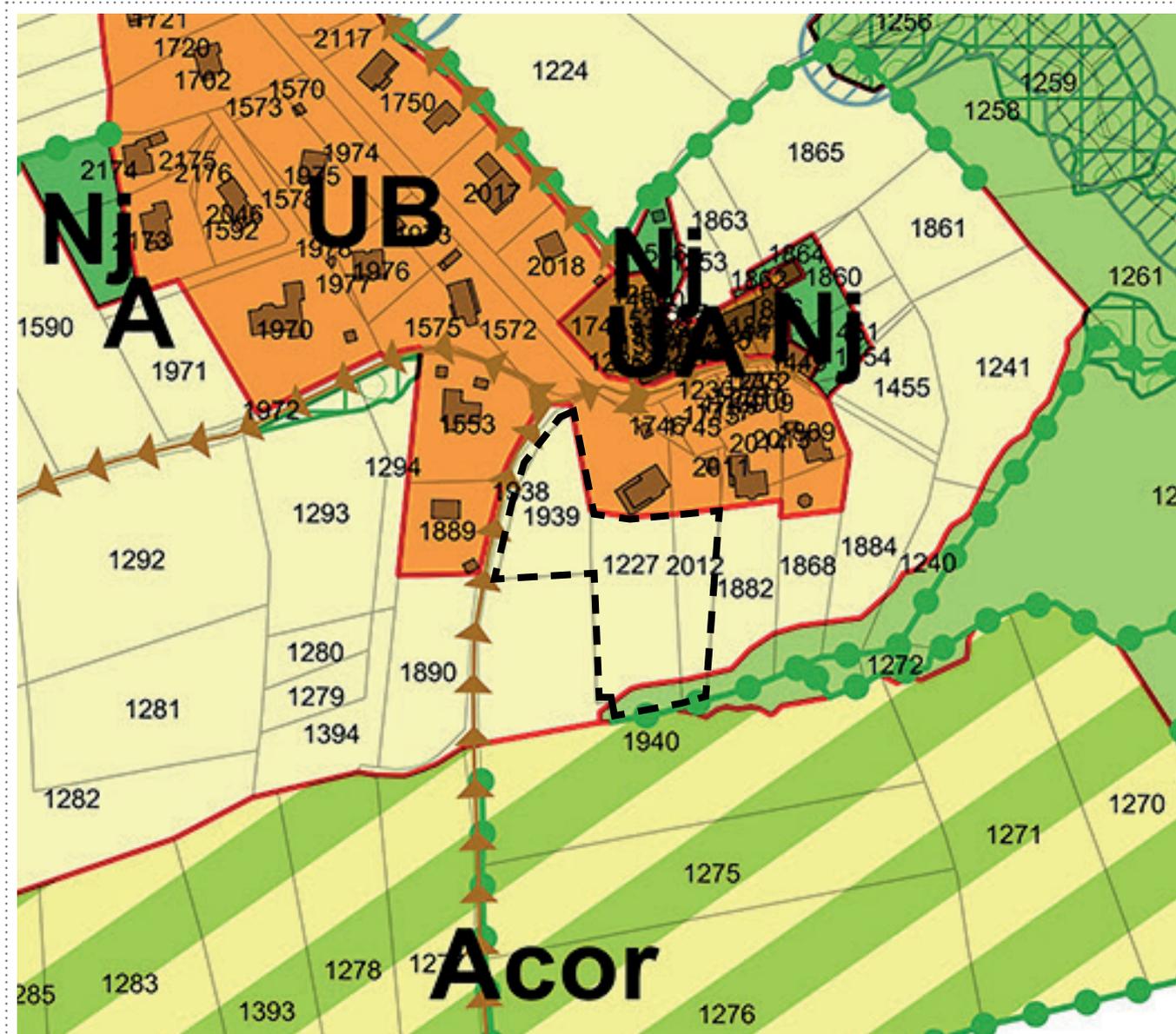
- Les parcelles 1938 et 1939 sont identifiées comme une dent creuse dont l'urbanisation est jugée prioritaire par le SCOT en comparaison avec des secteurs en extension urbaine.
- Les parcelles 1227 et 2012 constituent leur jardin et ne devraient pas être classées en zone agricole car aucune construction de type piscine, véranda, etc. n'est plus possible.
- Il est souligné un manque de cohérence entre la délimitation de zones Nj à certains propriétaires, le maintien de zone Ub à certains, ou encore la suppression de tout droit à bâtir pour d'autres.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Avis favorable mais classement partiel en zone UB

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

14

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte partiellement ou ajustée

DÉCISION

Classement partiel en zone UB

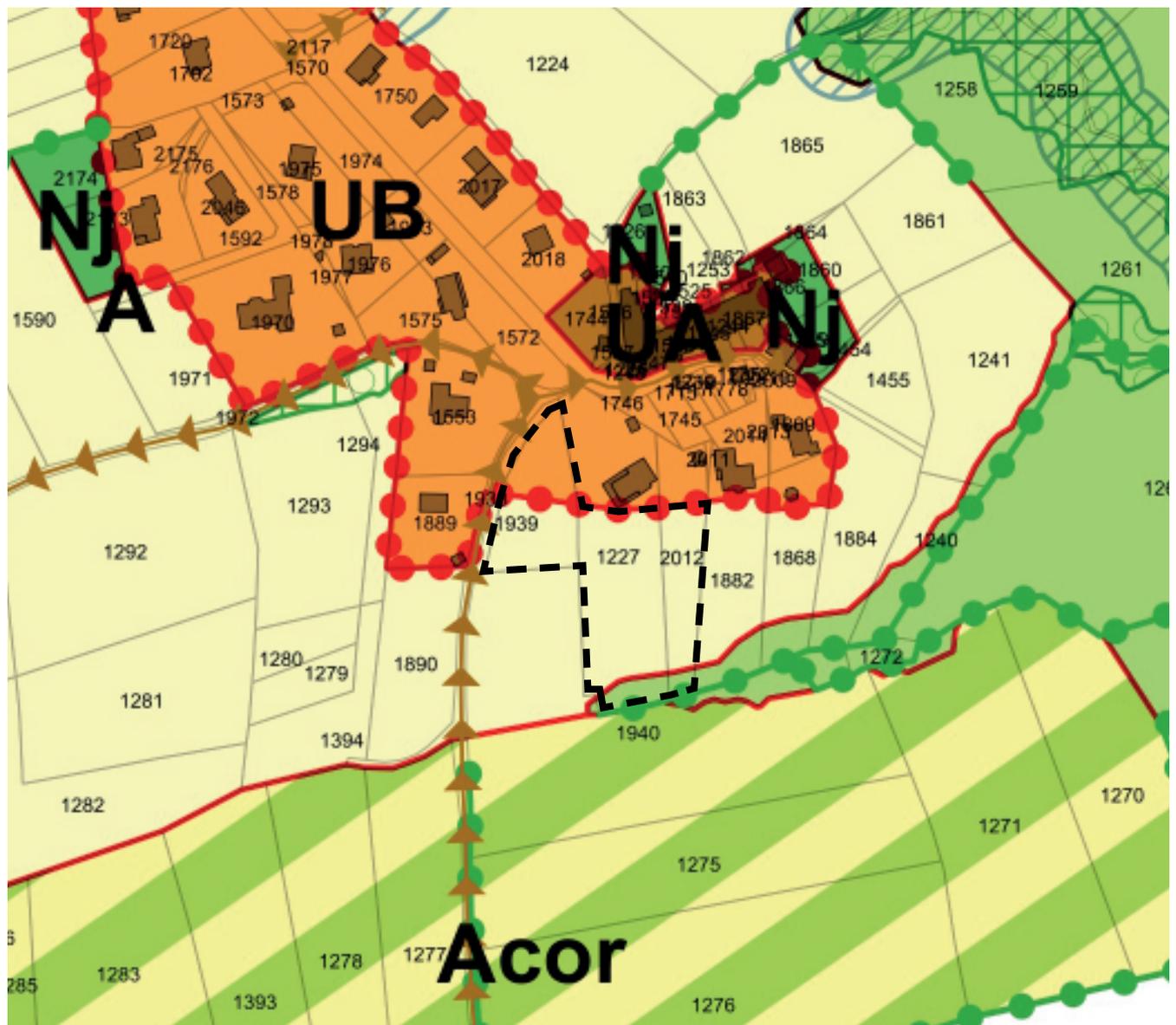
MOTIVATIONS

La parcelle est partiellement classée en zone UB car :

- seule la «pointe» des parcelles n°1938 et 1939 pourrait être considérée comme une dent creuse au regard de leur contexte urbain (encadrement à l'Est et à l'Ouest par des parcelles urbanisées). Il est cependant à noter que le chemin de la vy longue peut être considéré comme une rupture dans la continuité de l'urbanisation, permettant d'apprécier le statut de dent creuse.
- le hameau «Chez Borgeat» ne constitue pas un secteur de développement prioritaire identifié au SCOT, ni dans le PADD du PLU.
- Les parcelles n°B 1227 et 2012 s'inscrivent dans un continuum de terrains agricoles, et se positionnent à l'arrière de terrains urbanisés. Au regard de leur positionnement en périphérie, elles ne peuvent être considérées que comme des extensions à l'urbanisation.
- Suite aux avis des différentes personnes publiques associées et à l'enquête publique, la définition des zones Nj sera restreinte. Les parcelles n°B 1227 et 2012 ne sont ainsi pas vouées à être inscrites en zone Nj.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



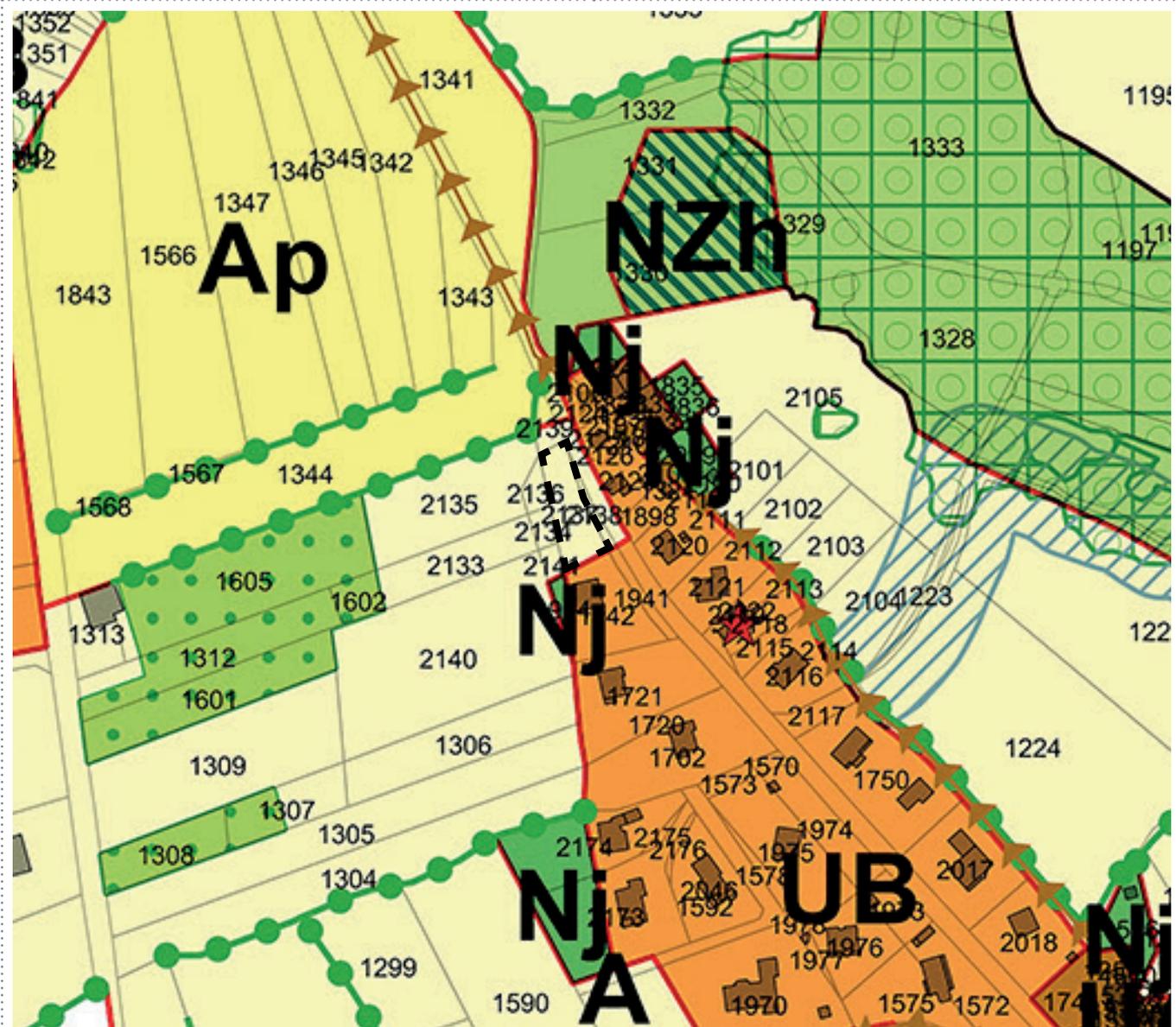
N° DE LA DEMANDE	15
DEMANDEUR	M. et Mme BARAT Raymond et Christiane
LOCALISATION	Parcelle n°B 2137 (hameau : Chez Borgeat)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UB

MOTIVATIONS

- il s'agit d'une dent creuse périphérique car elle est urbanisée sur plusieurs côtés.
- toutes les dents creuses périphériques de la commune doivent bénéficier du même traitement.
- une demande de Déclaration Préalable de division est en cours d'instruction dont le délai arriverait à terme au 24 juin 2020 (pouvant avoir pour incidence la cristallisation des droits actuels pendant 5 ans, soit les règles de l'actuelle zone UC).

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

15

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone A

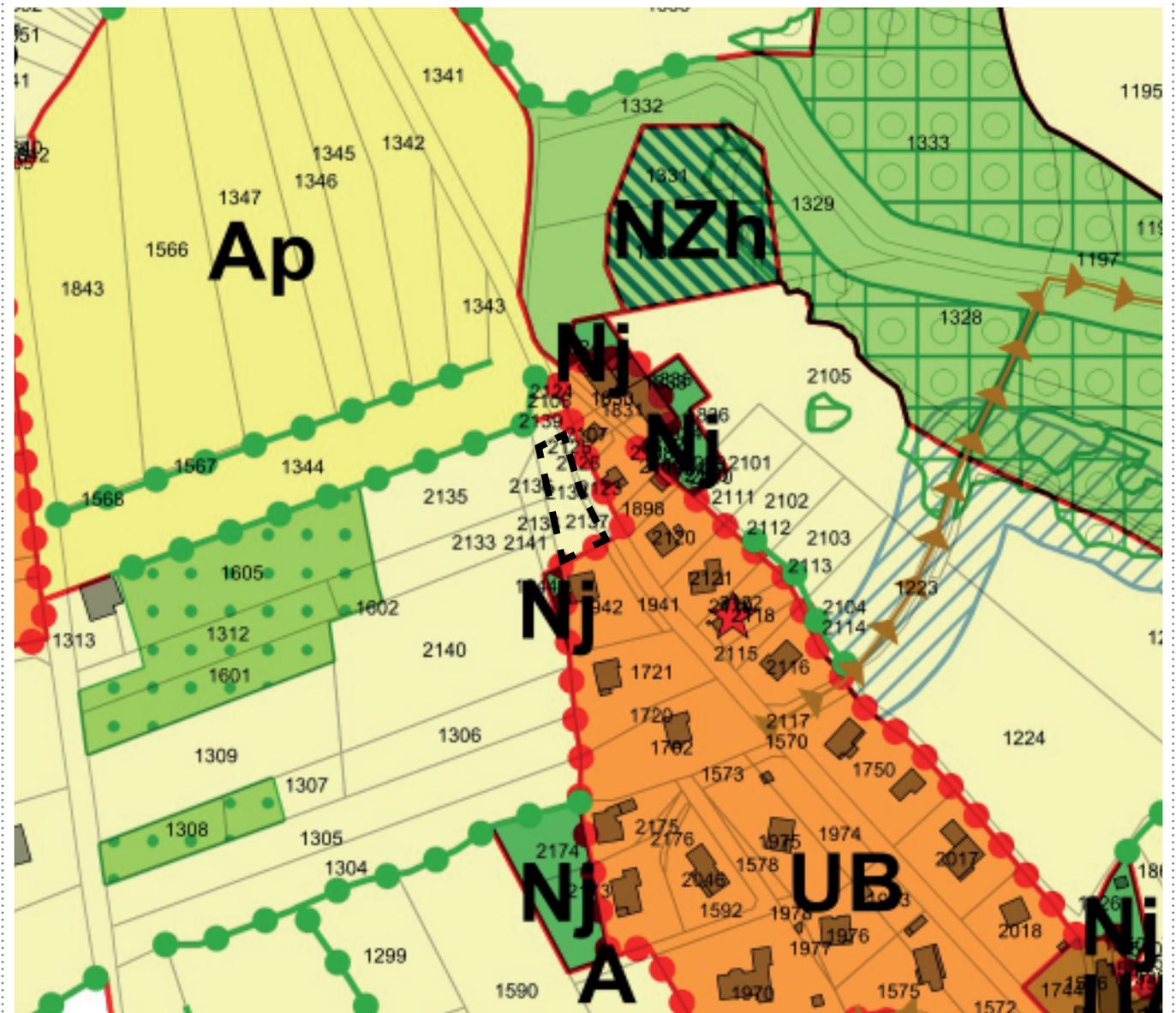
MOTIVATIONS

La parcelle est maintenue en zone A car :

- elle ne peut être considérée comme une dent creuse périphérique au regard de son positionnement : à l'extrémité du hameau, non encadrée par plusieurs parcelles déjà construites,
- elle se situe en « extension » de l'urbanisation du hameau,
- le hameau Chez Borgeat ne constitue pas un secteur de développement prioritaire inscrit au SCOT ou au PADD du PLU,
- le classement en zone constructible de la parcelle renforcerait par ailleurs une urbanisation linéaire du hameau ce qui ne correspond pas à un objectif recherché.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique

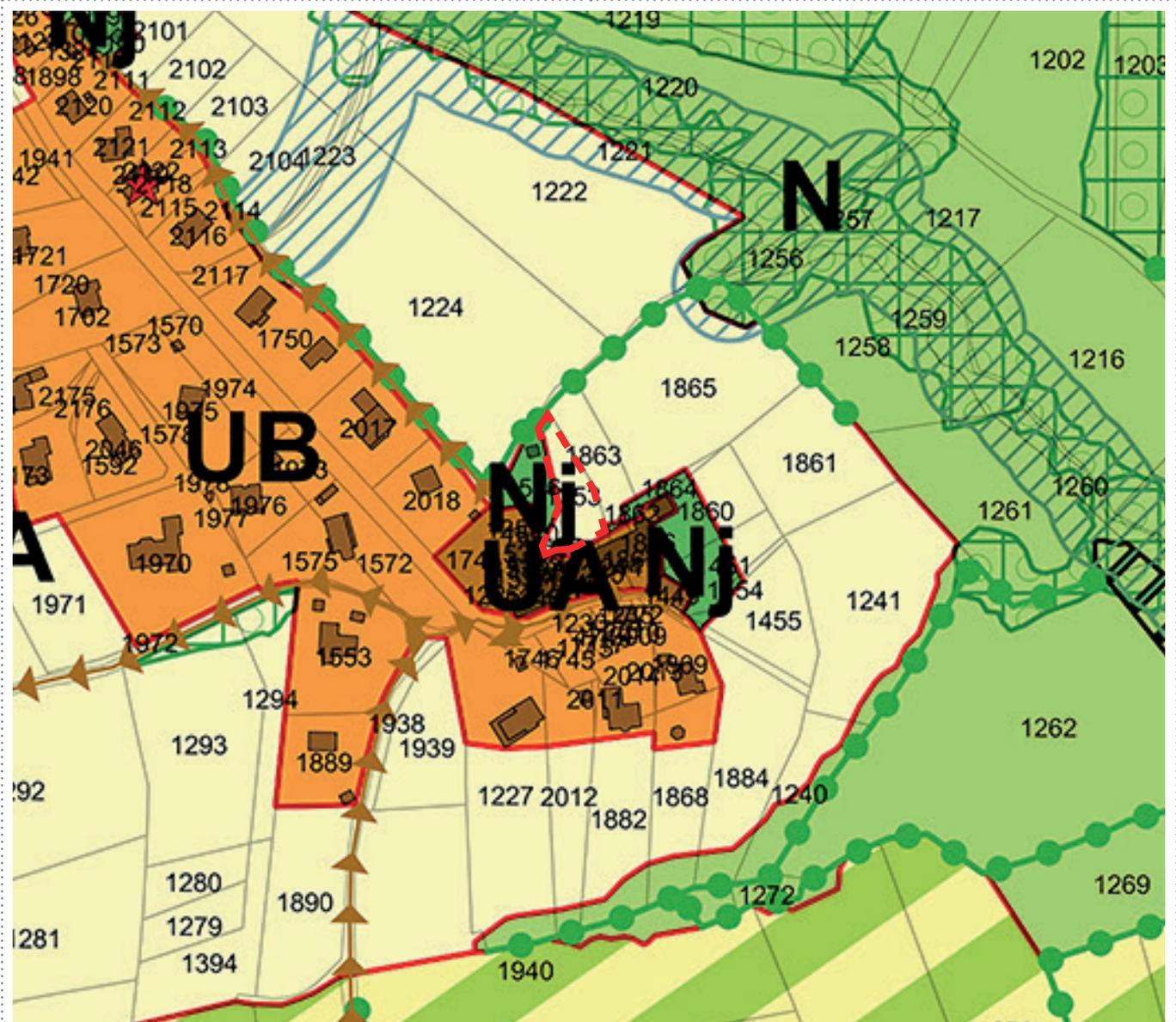


N° DE LA DEMANDE	16
DEMANDEUR	M. SZALUCHA et Mme PIBALEAU
LOCALISATION	Parcelle n°B 1253, B 1525 (hameau : Chez Borgeat)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UA ou Nj
MOTIVATIONS	

- Le projet vise à construire des annexes

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis défavorable
-------------------------------	------------------

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------



N° DE LA DEMANDE

16

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone A

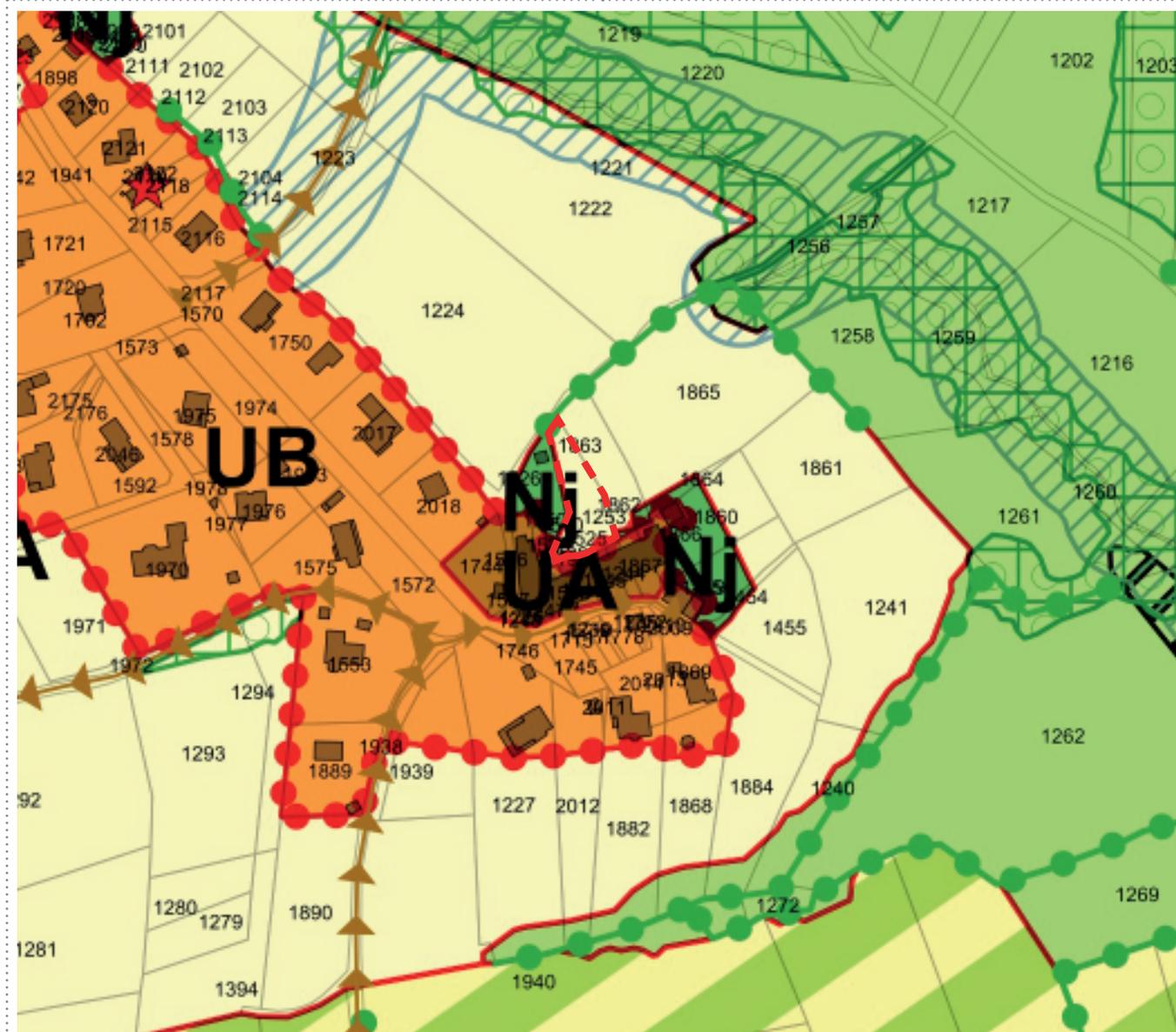
MOTIVATIONS

Les parcelles sont maintenues en zone A car :

- elles se positionnent en extension du hameau,
- le hameau Chez Borgeat ne constitue pas un secteur de développement prioritaire inscrit au SCOT ou au PADD du PLU, et n'a donc pas vocation à accueillir de nouvelles zones d'extension de hameau,
- d'après le dernier registre parcellaire graphique, la parcelle est déclarée comme utilisée du point de vue agricole. Dans son PADD, la collectivité a affiché un objectif 1.2 visant à garantir les conditions de développement des exploitations agricoles et à maintenir l'accès aux parcelles agricoles. Cette parcelle participe de facto au maintien des terres agricoles sur la commune.
- Suite aux avis des différentes personnes publiques associées et à l'enquête publique, la définition des zones Nj sera restreinte. Les parcelles n°B 1253 et 1525 ne sont ainsi pas vouées à être inscrites en zone Nj.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

17

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte partiellement ou ajustée

DÉCISION

Classement de la parcelle en zone UB

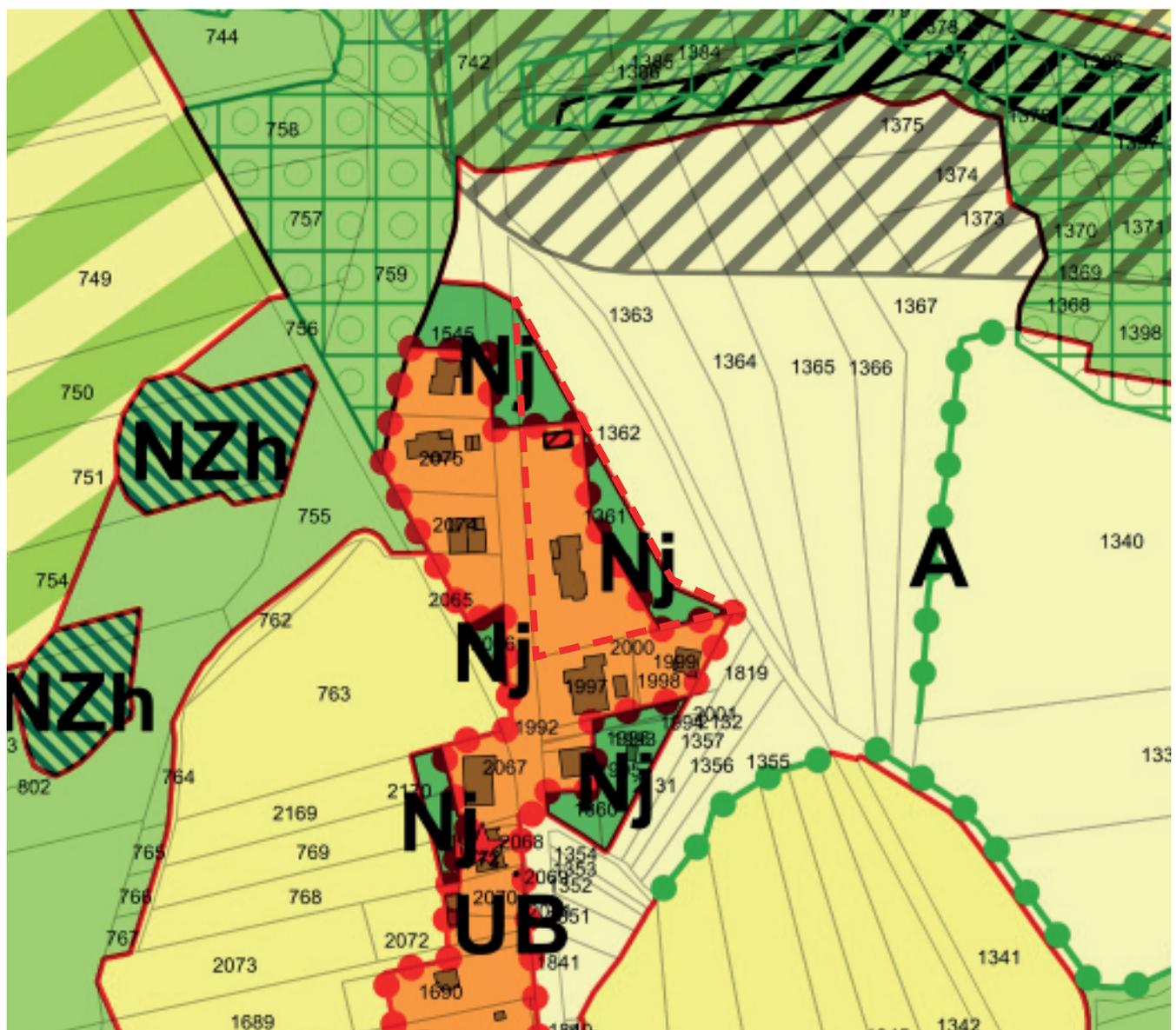
MOTIVATIONS

La parcelle est classée partiellement en zone UB car :

- il s'agit de mettre en adéquation la situation du projet en cours de construction avec le PLU. Les limites exactes de la zone UB correspondent au projet à la construction effective. La zone Nj est en conséquence modifiée mais non supprimée.
- le fond cadastral sera mis à jour avec la dernière version connue par la DGFIP.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



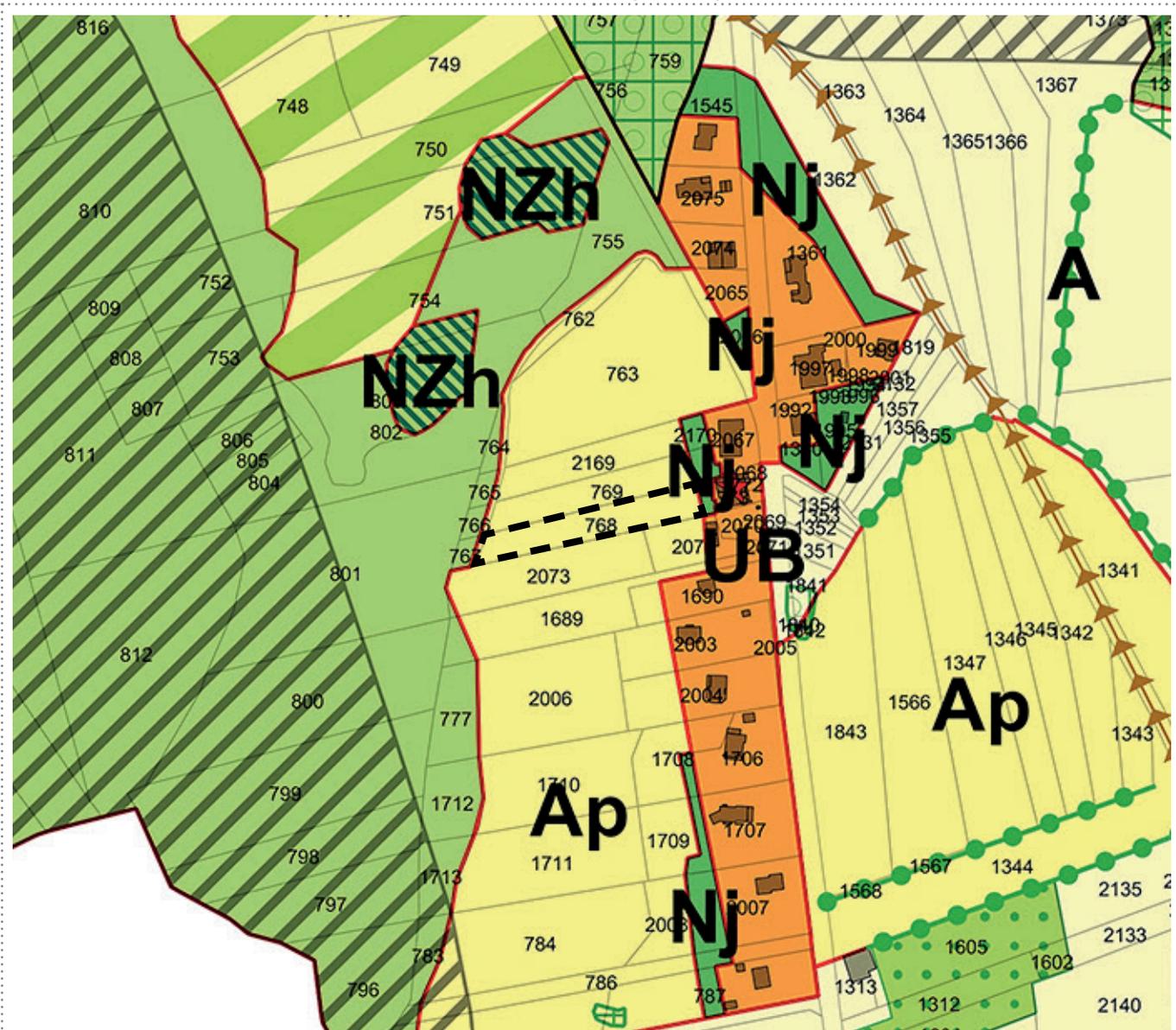
N° DE LA DEMANDE	18
DEMANDEUR	M. et Mme VIOUD Maurice et Joëlle
LOCALISATION	Parcelle n°B 768 (hameau : Les Chavannes)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Nj
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classement en zone UB

MOTIVATIONS

- Ils interrogent sur la pertinence de définir la limite de la zone constructible à ras la maison existante, positionnant ainsi les espaces cimentés de leur cour dans la zone Nj. Cette modification est tellement minime en termes de surface constructible qu'elle ne trouve pas sa justification dans les 3 ha d'extension maximale.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

18

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone Nj

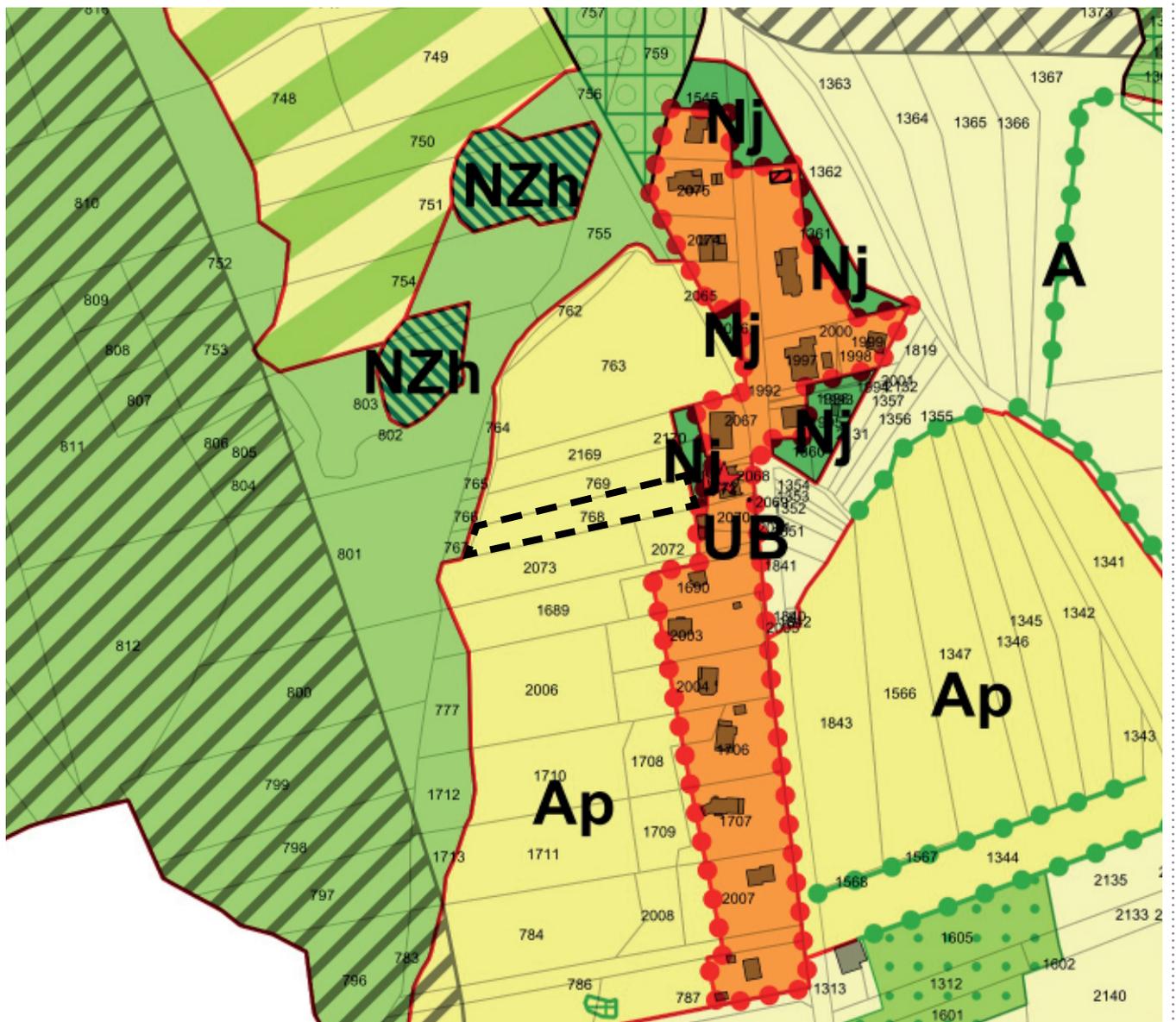
MOTIVATIONS

La parcelle est maintenue en zone Nj car :

- les limites de la zone UB épousent strictement les limites de la parcelle n°B 773 où siège la construction principale. La terrasse positionnée sur la parcelle voisine n°B 768 s'inscrit dès lors en zone Nj correspondant à un espace tampon avec la zone agricole.
- la zone UB n'a pas vocation à s'étendre sur une nouvelle parcelle «à l'arrière» fut-elle de quelques mètres carrés. Le zonage Nj vise à résoudre les problématiques de constructibilité minimale observée à l'arrière de bâti existant.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



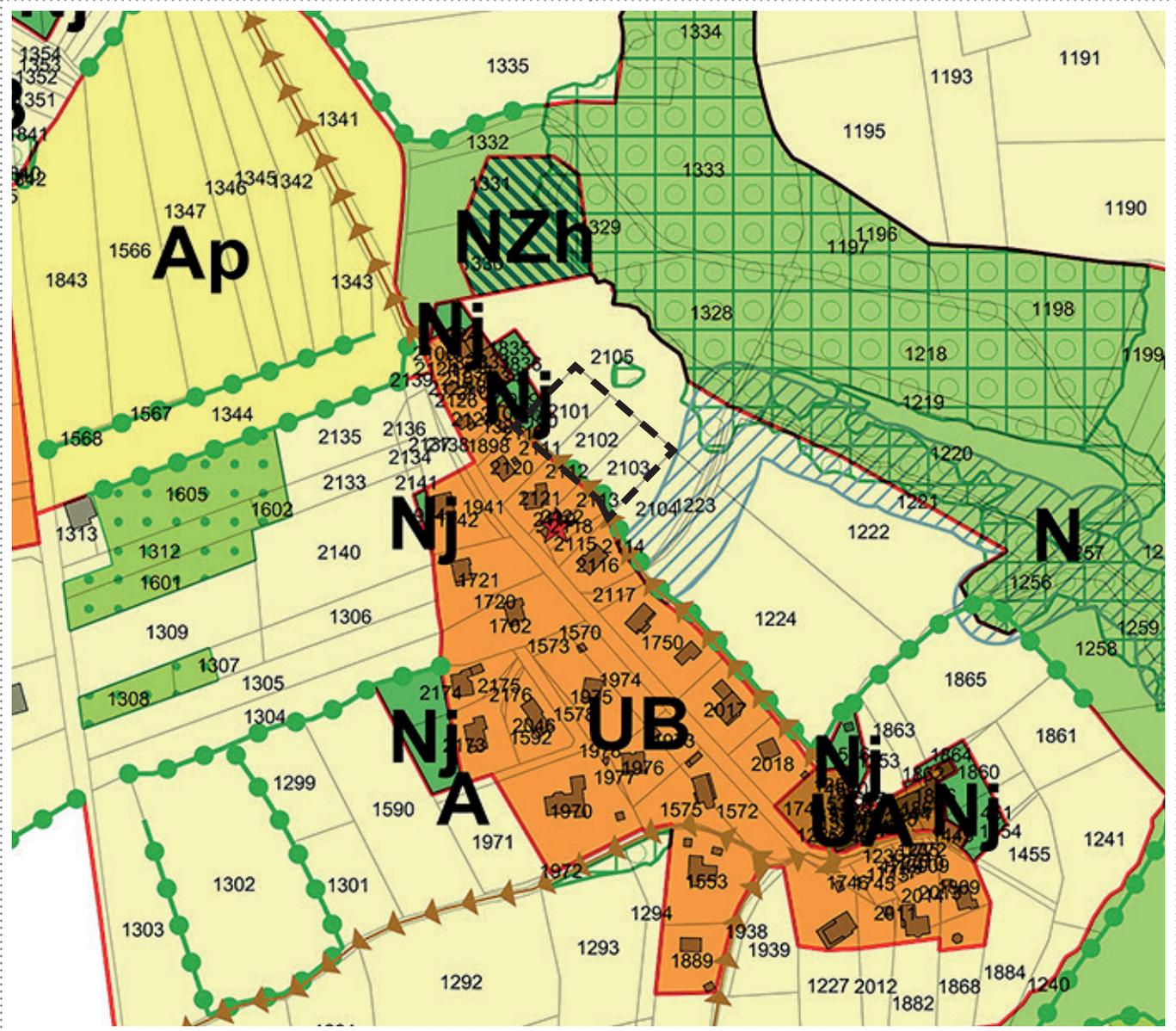
N° DE LA DEMANDE	19
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian
LOCALISATION	Parcelle B 2101, 2102, 2103 (Chez Borgeat)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Itinéraires pédestres à conserver
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Modifier le tracé d'itinéraires pédestres

MOTIVATIONS

- Une erreur de représentation de l'itinéraire pédestre traversant les parcelles 2101, 2102, 2103, etc. apparaît car il coupe des propriétés privées.
- De même, un itinéraire pédestre est à supprimer car il finit en cul de sac.
- Un nouvel itinéraire pédestre est suggéré aux Trembloux.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis favorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

19

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

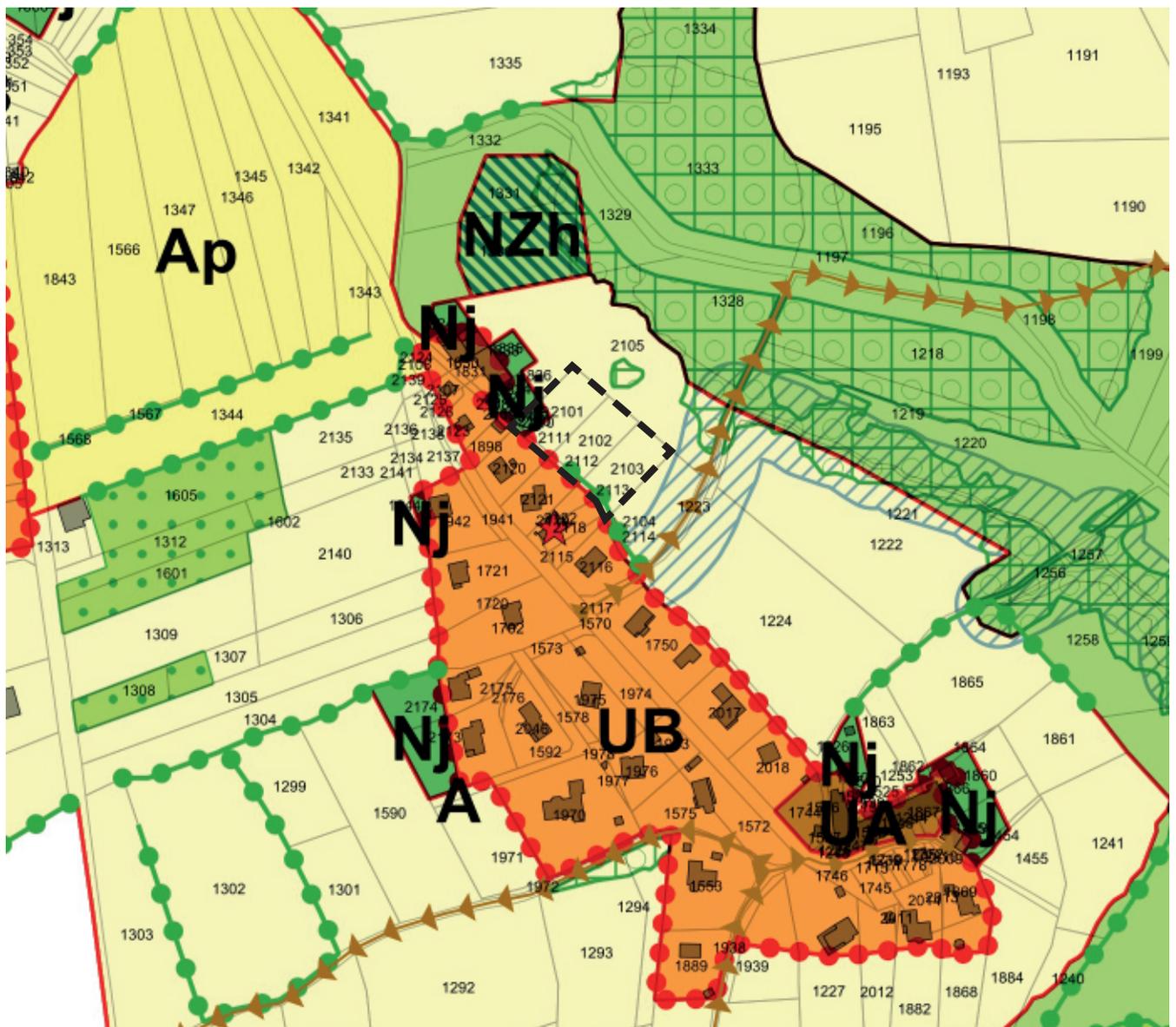
Modification de l'itinéraire pédestre à conserver

MOTIVATIONS

L'itinéraire pédestre à conserver est supprimé compte tenu de son interruption totale par des constructions et aménagements récents existants.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



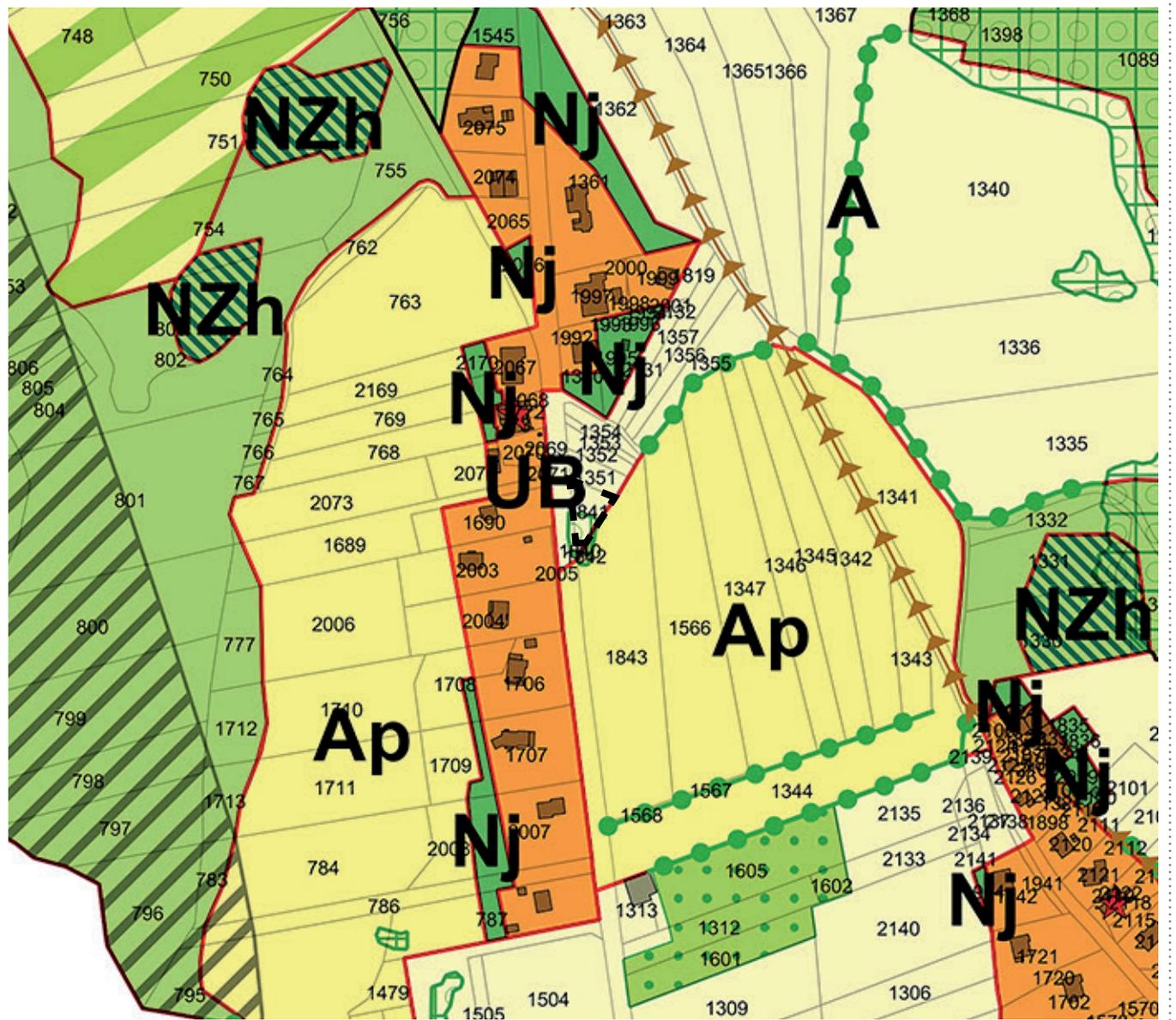
N° DE LA DEMANDE	20
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian
LOCALISATION	Parcelle n°B 1841 (hameau : Chez Borgeat)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Espace Boisé Classé
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Supprimer l'EBC

MOTIVATIONS

- La suppression de l'espace boisé classé sur la parcelle B 1841 se justifie car il n'y a pas d'arbres dans la réalité.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis favorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

20

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

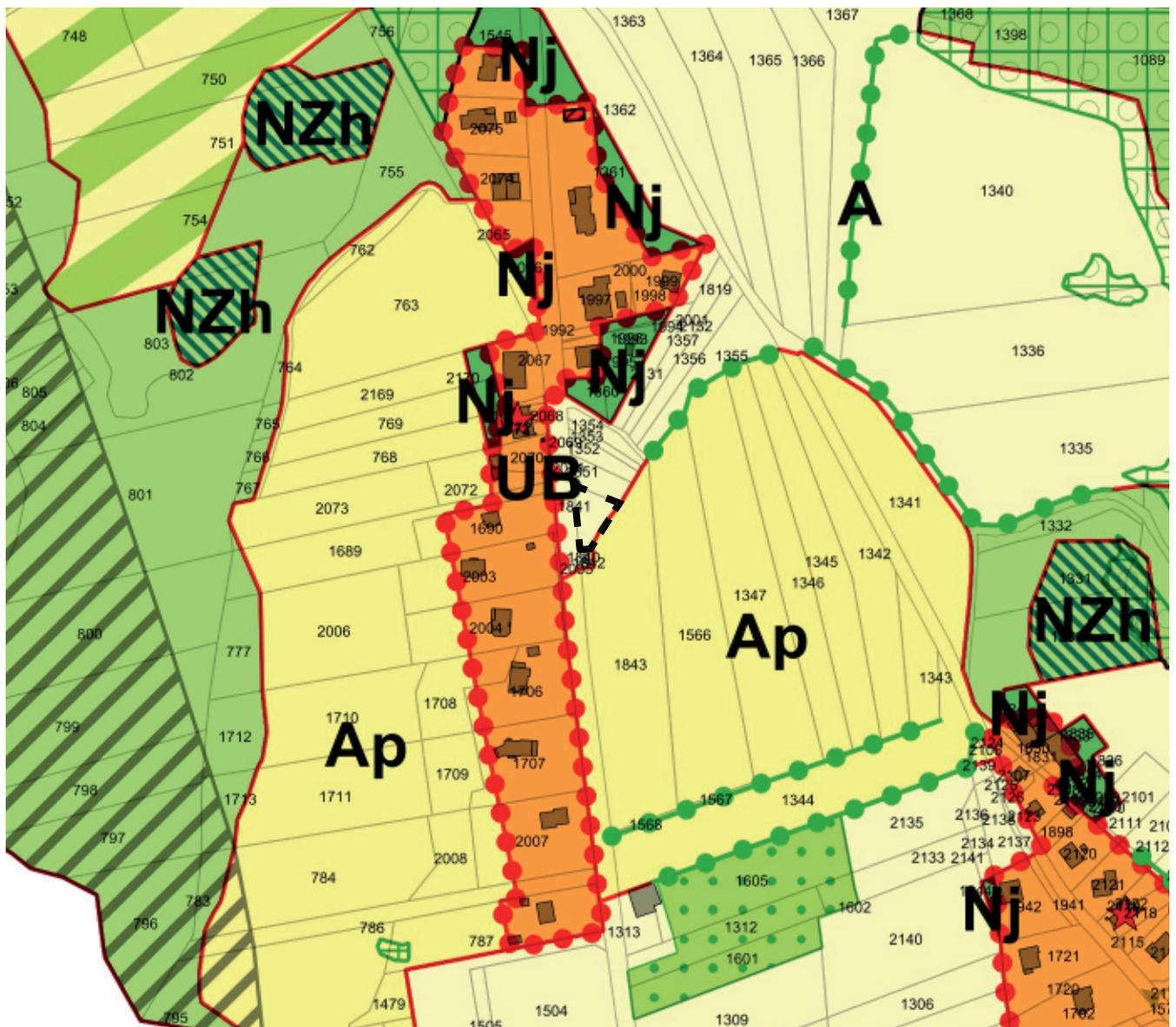
Suppression de l'EBC

MOTIVATIONS

- Après vérification de terrain, il est confirmé qu'il n'y a pas ou plus d'arbres sur la parcelle n°B 1841. Cet EBC couvre les parcelles n° 1840, 1841 et 1842 qui sont bâties. La construction ne figurait pas au cadastre.
- La limite de la zone Ap qui suivait l'EBC est ainsi corrigée pour éviter l'inclusion de la construction existante.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



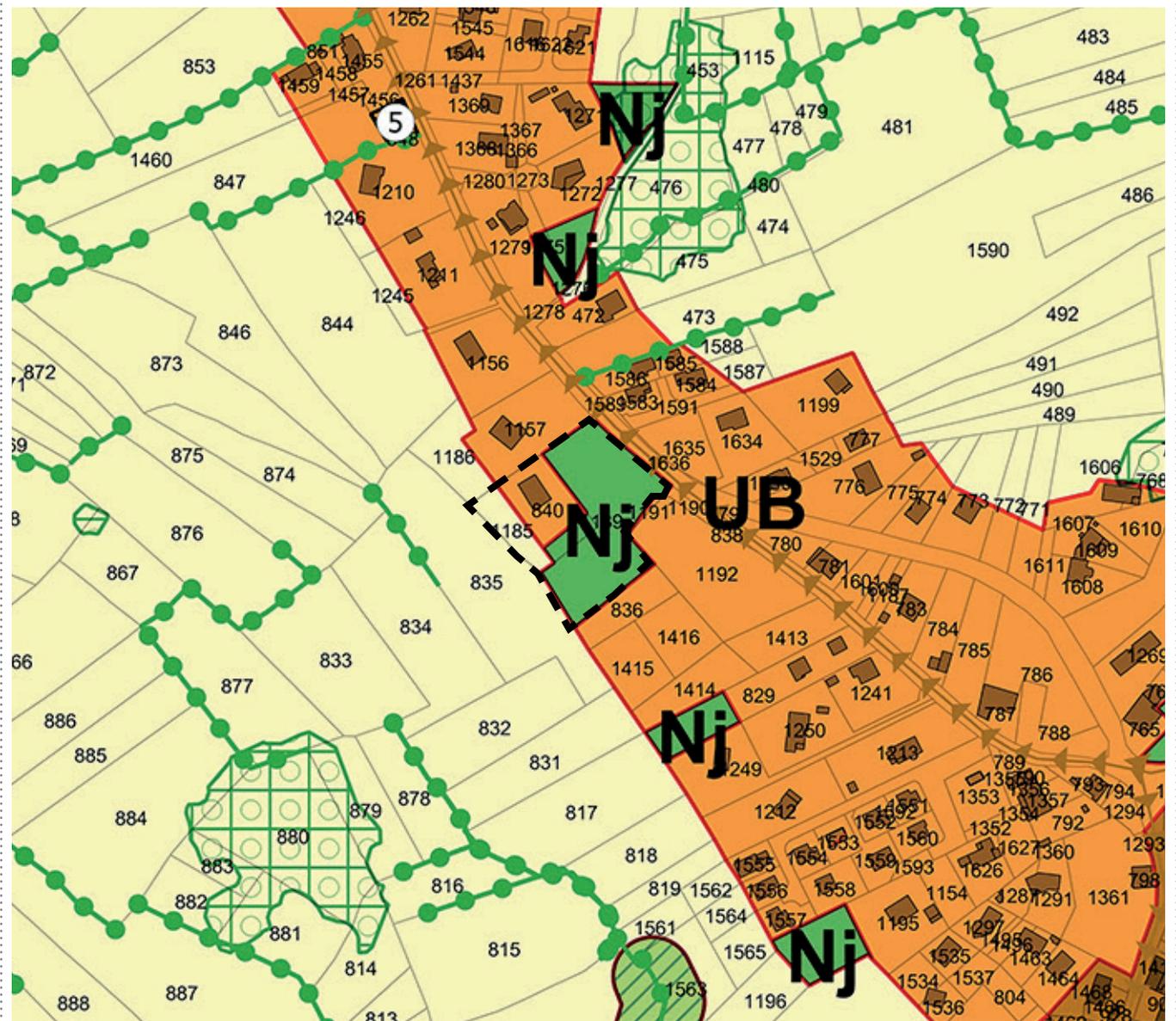
N° DE LA DEMANDE	21
DEMANDEUR	M. GAILLARD Eric
LOCALISATION	Parcelle n°A 840, 1185, 1189 (hameau : Murcier)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Nj pour 1189, partiel pour 840 ; Zone A pour 1185
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UB

MOTIVATIONS

- Pas de motivation

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis favorable pour la parcelle n°1189
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis favorable pour la parcelle n°840
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis défavorable pour la parcelle n°1185

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

21

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte partiellement ou ajustée

DÉCISION

Maintien des parcelles en zones A et Nj

MOTIVATIONS

La parcelle n°1189 est classée en zone Ub car :

- elle peut être considérée partiellement comme une dent creuse sur son linéaire le long de la RD7 du fait qu'elle est entourée sur quatre côtés de constructions existantes. Le fond de parcelle quant à lui est considéré comme sortant de l'enveloppe urbanisée du hameau.

La parcelle n°840 est maintenue partiellement en zone Nj car :

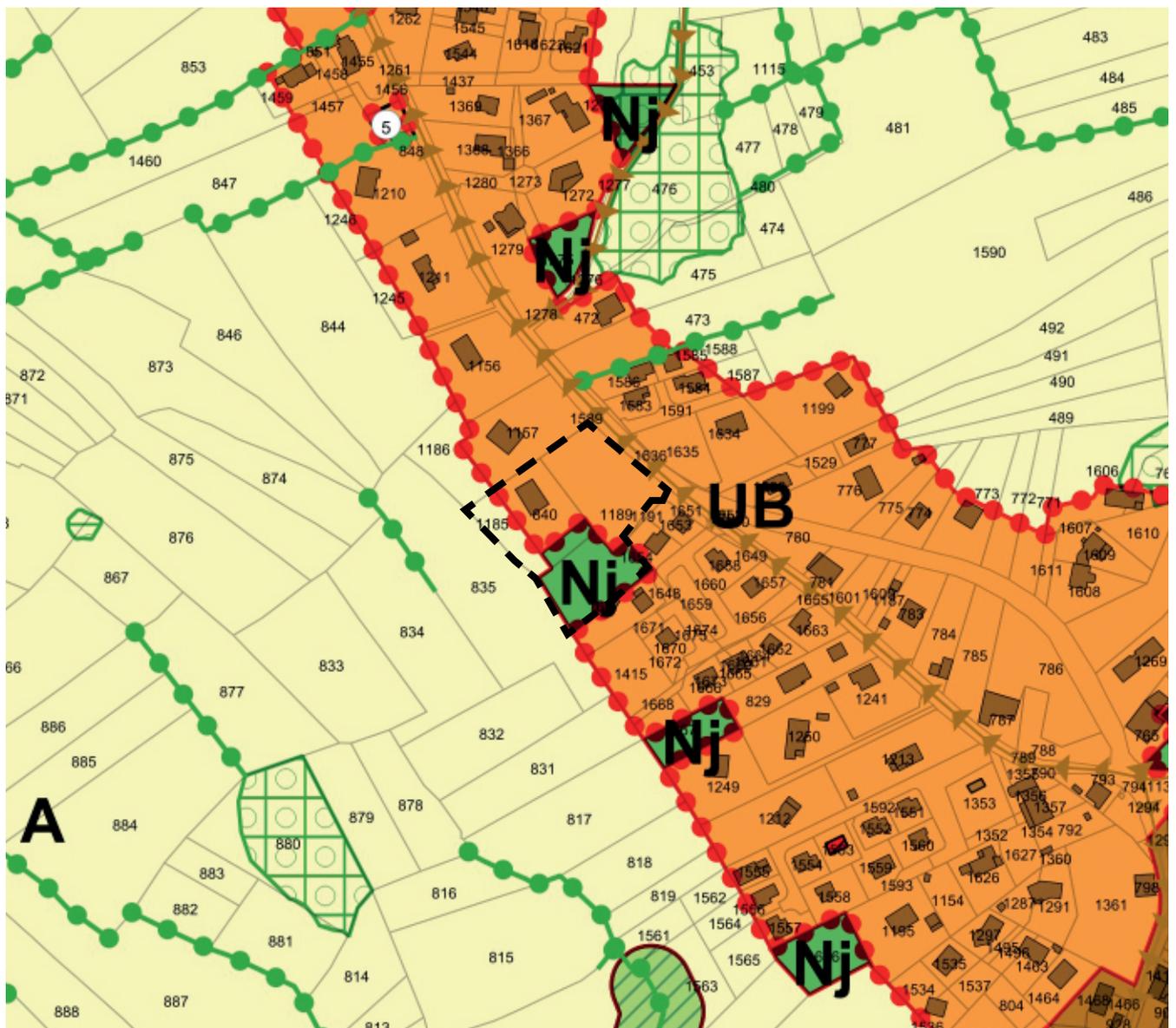
- elle s'inscrit dans le prolongement du fond de parcelle n°1189,
- les espaces inscrits en zone UB sont clairement délimités par des plantations ; deux entités se détachent sur cette parcelle.

La parcelle n°1185 est maintenue en zone A car :

- celle-ci se positionne en extension de la tache urbaine du hameau de Murcier.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



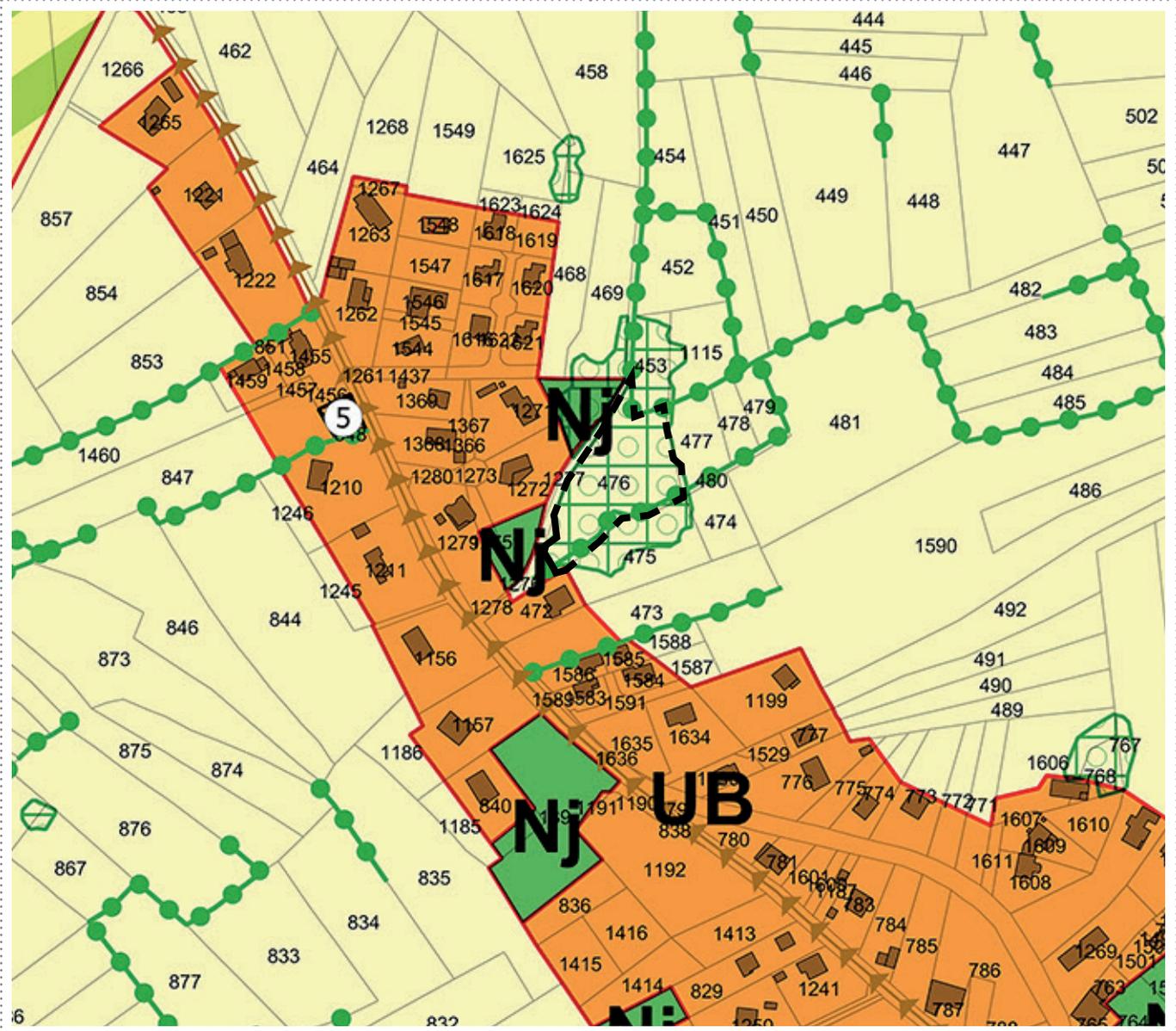
N° DE LA DEMANDE	22
DEMANDEUR	M. GAILLARD Eric
LOCALISATION	Parcelle n°A 476 (hameau : Murcier)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Espace Boisé Classé
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Supprimer l'EBC

MOTIVATIONS

- Il est demandé les motivations ayant conduit à délimiter un Espace Boisé Classé de la parcelle A 476, alors que cet EBC n'existe pas dans le PLU actuel.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

22

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de l'EBC

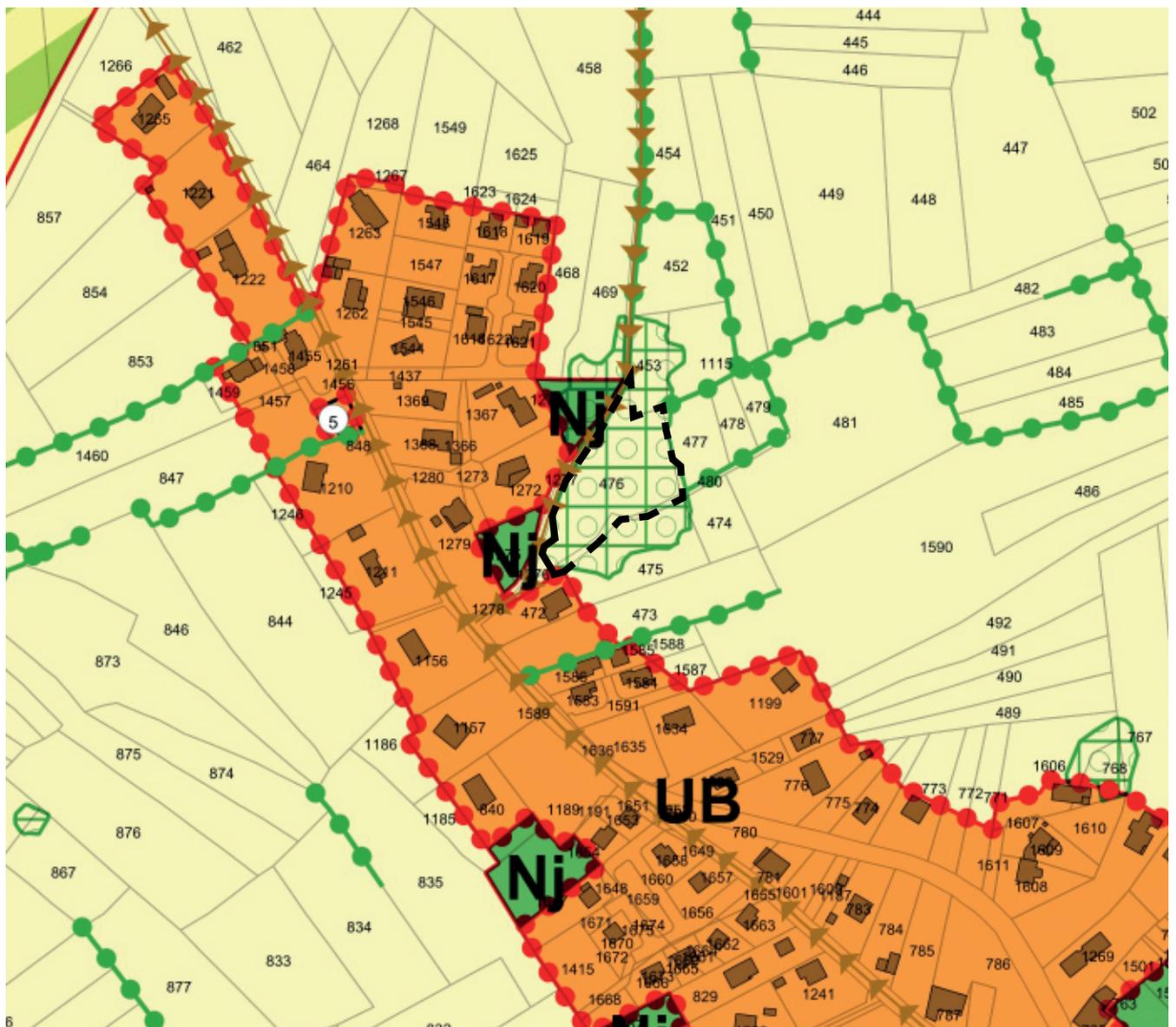
MOTIVATIONS

La délimitation de l'EBC est maintenue car :

- les dispositions antérieures du PLU précédent ne préjugent pas des orientations concernant le PLU actuel (existence ou non d'un EBC),
- le bois identifié est l'un des rares ensembles arborés positionnés à proximité immédiate d'un hameau, en l'occurrence le hameau important qu'est Murcier.
- La protection de ce bois remplit des objectifs de préservation paysagère de l'entrée du hameau depuis le chemin de la Vessière (transition paysagère dans la perception du hameau),
- le bois constitue un micro-réservoir de biodiversité en lien avec les haies arborées et les jardins positionnés dans sa périphérie.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



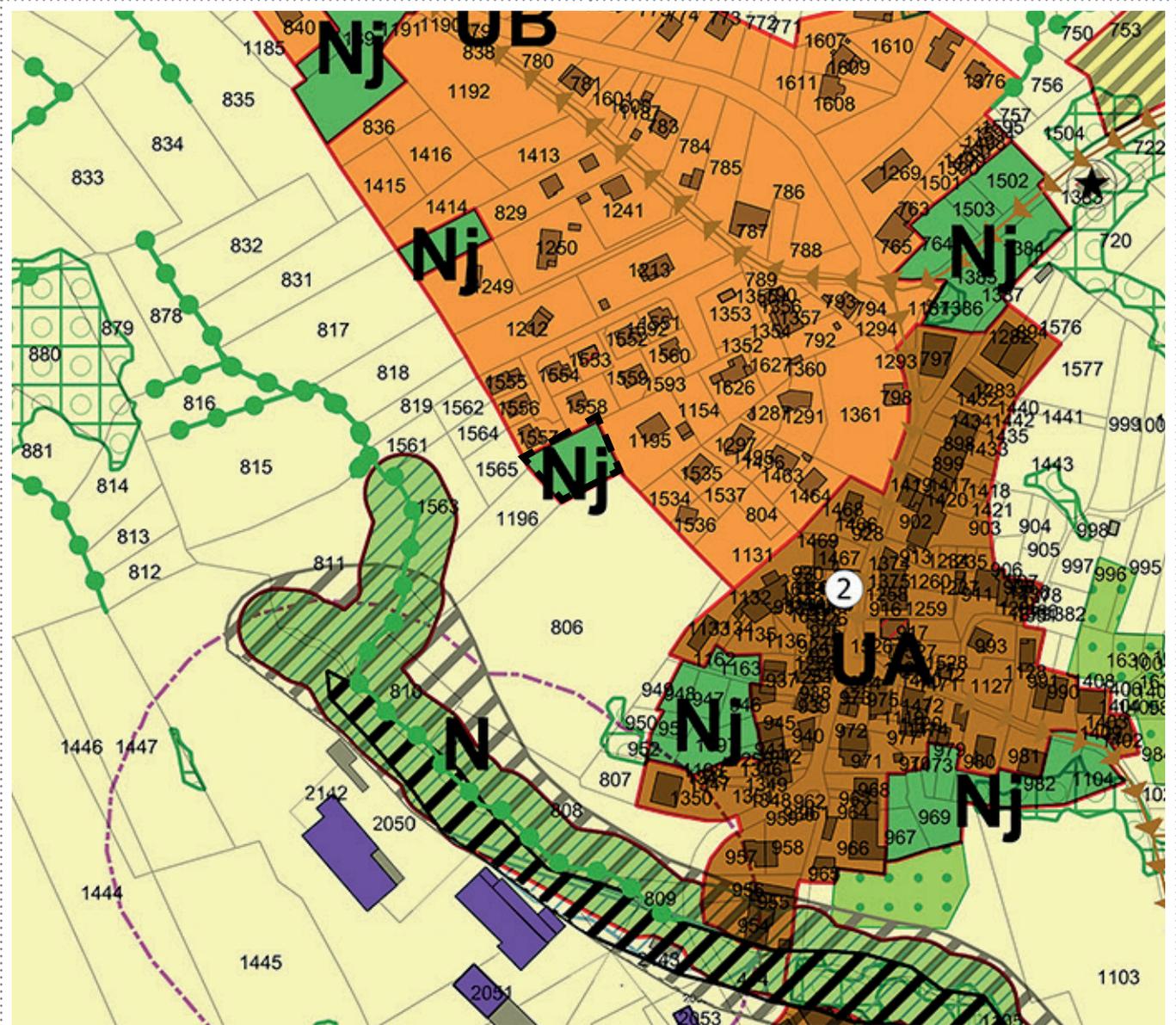
N° DE LA DEMANDE	23
DEMANDEUR	Mme MORGAN Laurence
LOCALISATION	Parcelle n°A 1196 (hameau : Murcier)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Nj
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UB

MOTIVATIONS

- la pétitionnaire a la volonté de construire une maison individuelle,
- la parcelle a déjà fait l'objet de deux partages et donc du paiement de frais de successions. Si elle n'a pas encore été bâtie, ce n'est pas par spéculation mais car la famille a dû faire face à des soucis de santé et au décès d'un enfant.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



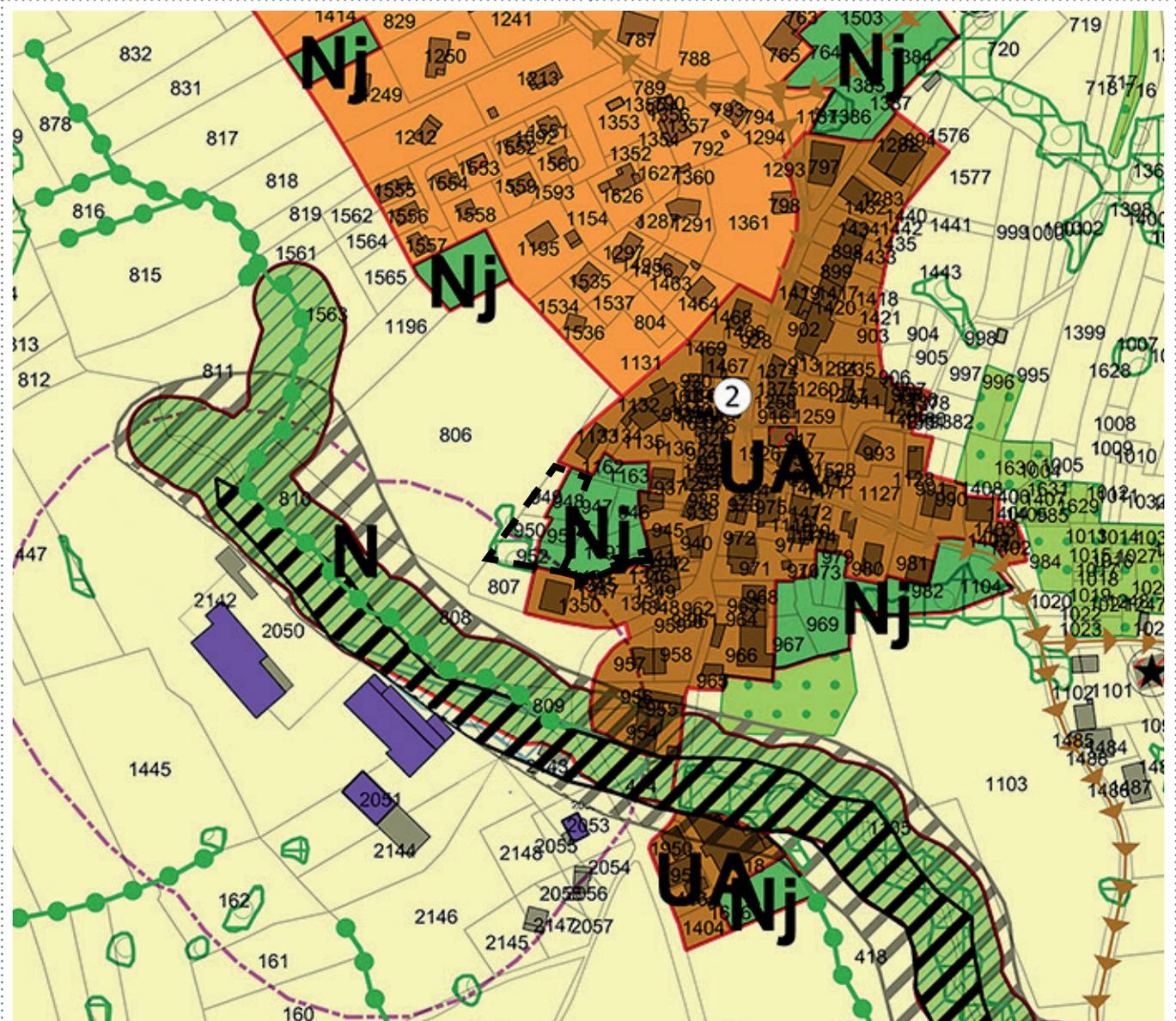
N° DE LA DEMANDE	24
DEMANDEUR	M. PARNIN Didier
LOCALISATION	Parcelle n°A 941, A 948, A 949, A 950, A 951, A 952, A 1198 (hameau : Murcier)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A pour 949, 950, 952 et Nj pour 941, 948, 951, 1198
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone Nj

- Les parcelles A 949, 950, 952 sont classées en zone Agricole ne peuvent pas être exploitées par les agriculteurs car il y a une différence de niveau, des murets en pierre, une haie, etc.
- Le classement de ces parcelles en zone Nj est souhaité comme pour les parcelles voisines.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR **Avis défavorable**

- + recommande de réduire la taille des zones Nj pour les limiter aux jardins de premier rang

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU **Règlement graphique**



N° DE LA DEMANDE

24

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte partiellement ou ajustée

DÉCISION

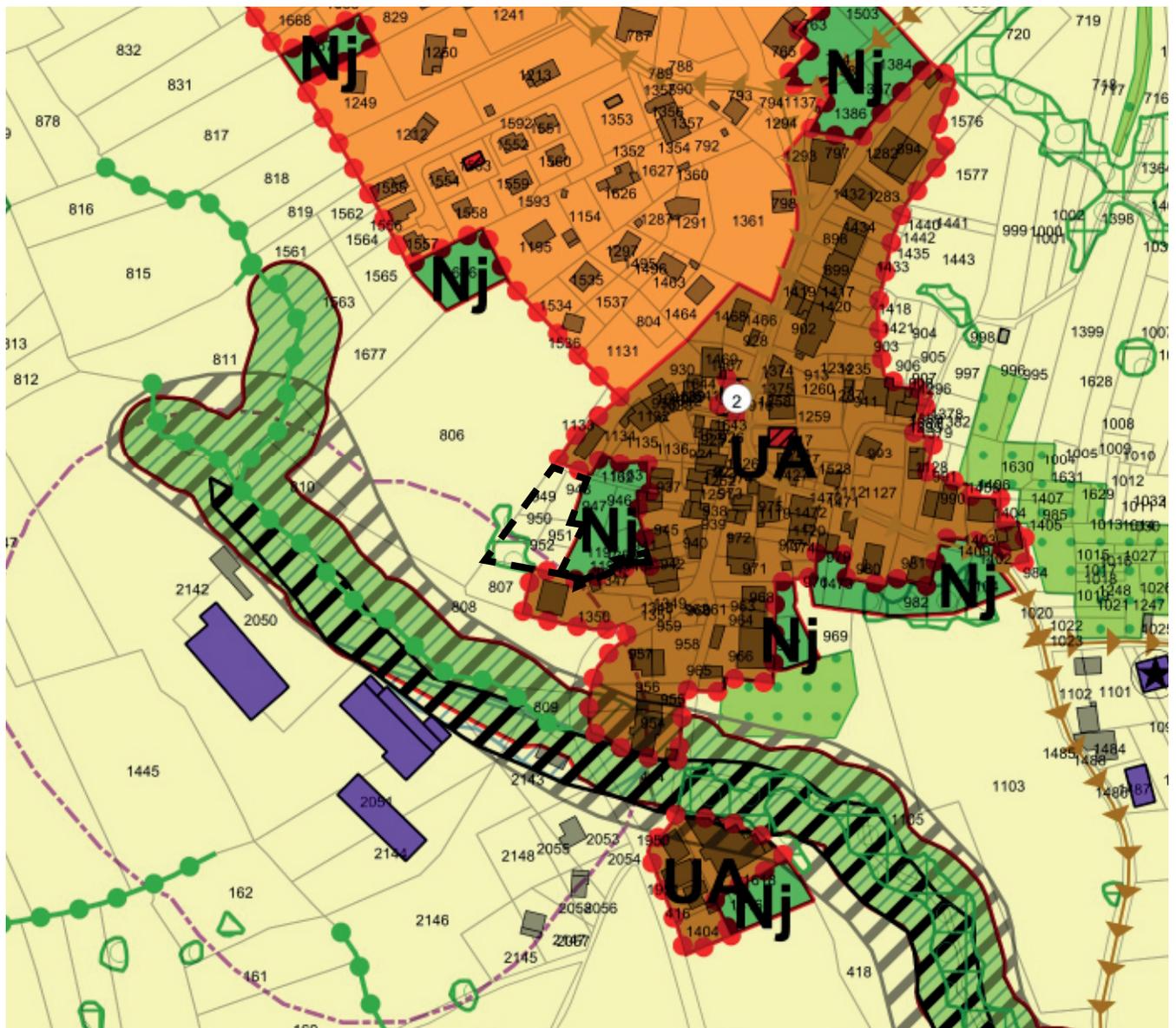
Classement de parcelles en zone A

MOTIVATIONS

- Les parcelles n°A 948, A 949, A 950, A 951, A 952 constituent un ensemble cohérent délimité notamment par des haies arborées. Il convient dès lors d'adopter un même zonage pour assurer un devenir commun. Compte tenu de l'éloignement des parcelles observées par rapport aux constructions principales, de la nécessité de réduire les emprises des zones Nj (suite aux avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique), l'ensemble des parcelles sus-nommées est classée en zone A.
- Seuls les jardins dits de premiers rangs c'est-à-dire rattachés à des constructions existantes, sont classés en zone Nj.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE	25
DEMANDEUR	M. CHAUMONTET Pierre
LOCALISATION	Parcelle n°A 1102 (hameau : Murcier)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Projet de construction avec une implantation différente

MOTIVATIONS

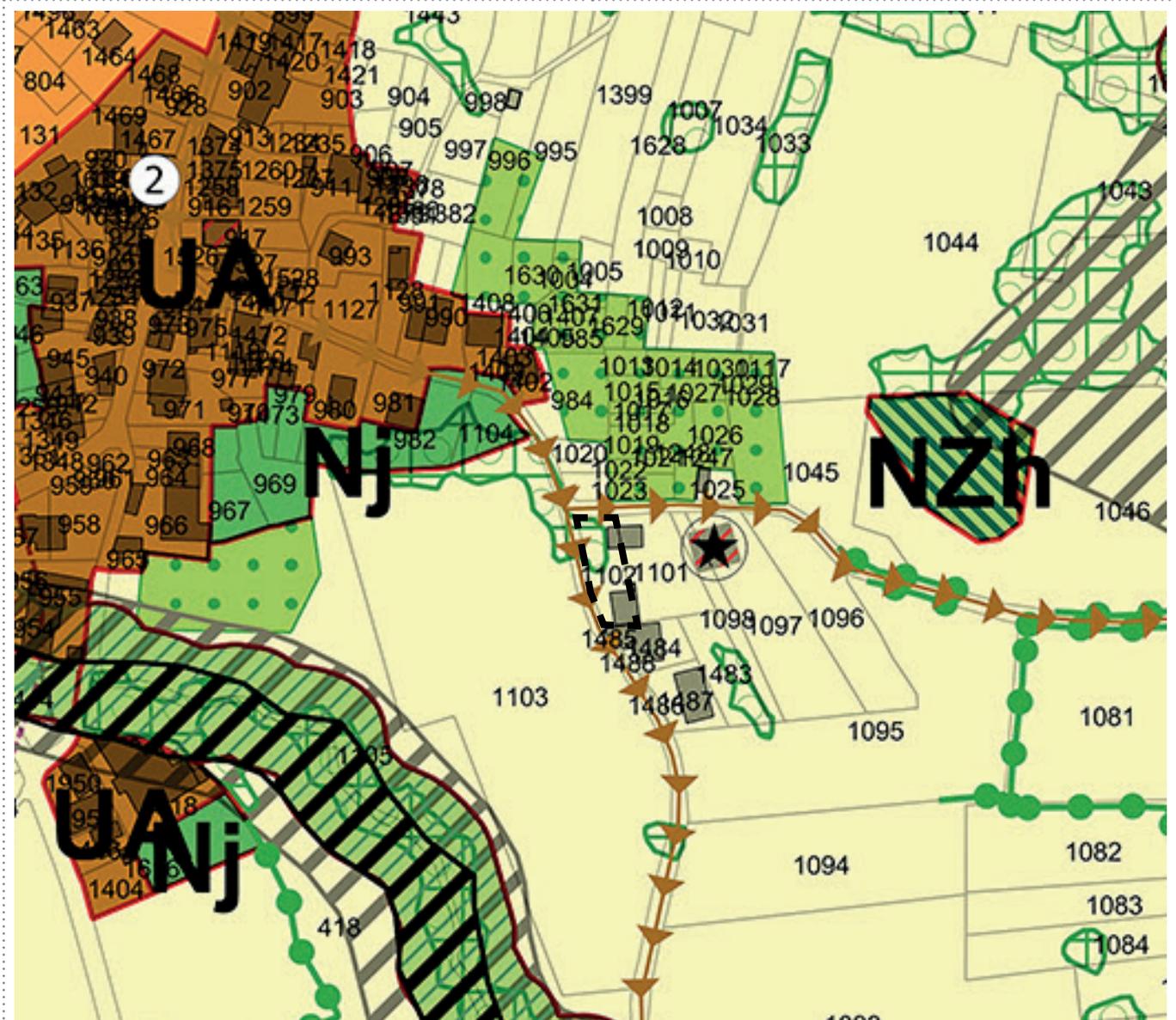
- Le demandeur s'interroge sur la possibilité de démolir le bâtiment et de le reconstruire, mais avec une implantation différente, car la construction actuelle présente un risque d'effondrement.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La démolition en zone agricole d'un bâtiment sans vocation agricole fait perdre les droits à bâtir et ne permet pas sa reconstruction. Seules les nouvelles constructions agricoles peuvent être édifiées.

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

25

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

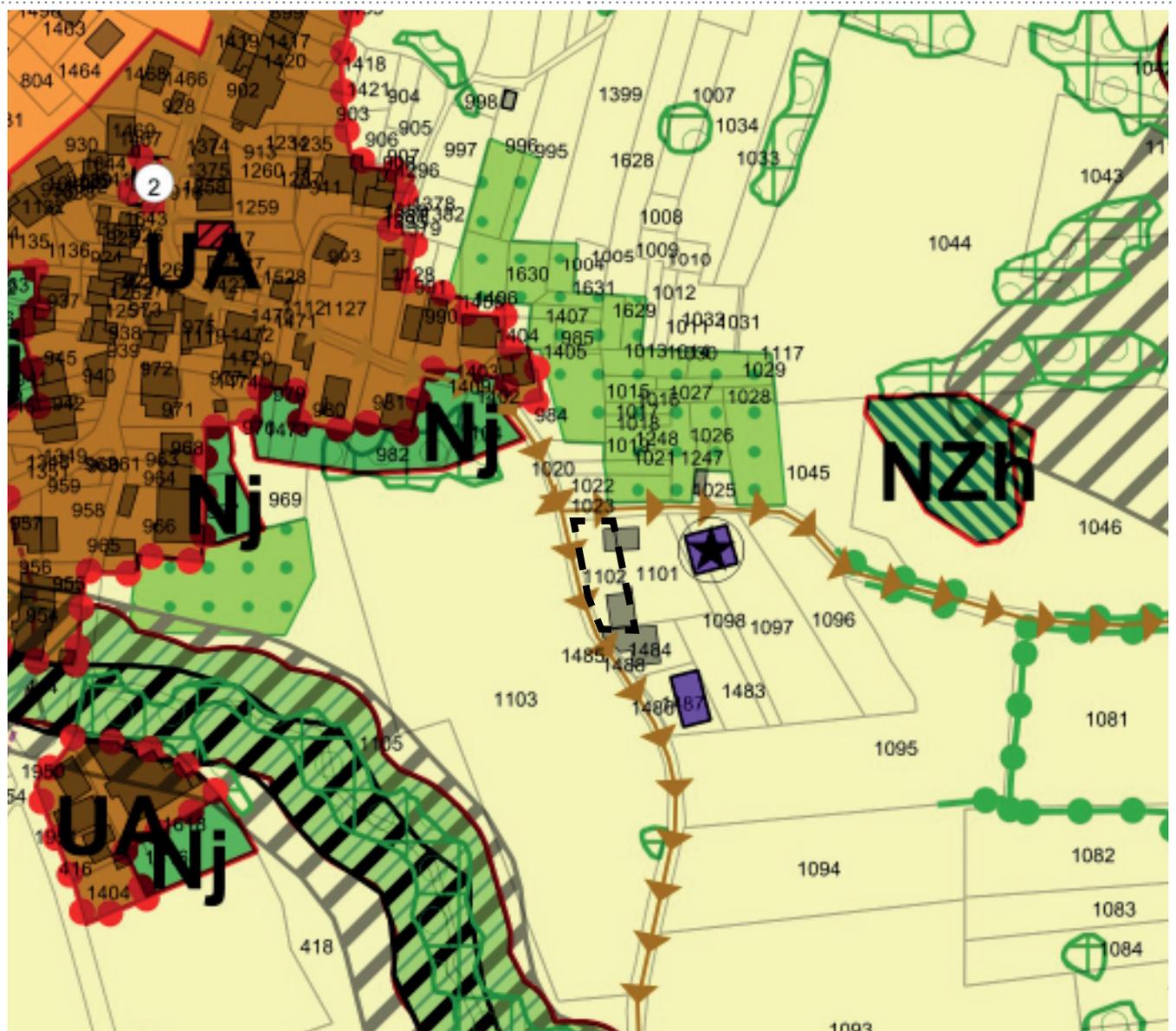
Maintien de la parcelle en zone A

MOTIVATIONS

- La démolition du bâtiment existant est possible. Sa reconstruction avec une implantation différente est possible si le pétitionnaire a une activité en lien avec l'agriculture. S'il s'agit de reconstruire un bâtiment sans lien avec l'activité agricole, le projet ne sera pas possible. Seule une réhabilitation avec un renforcement structurel sera alors à envisager.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



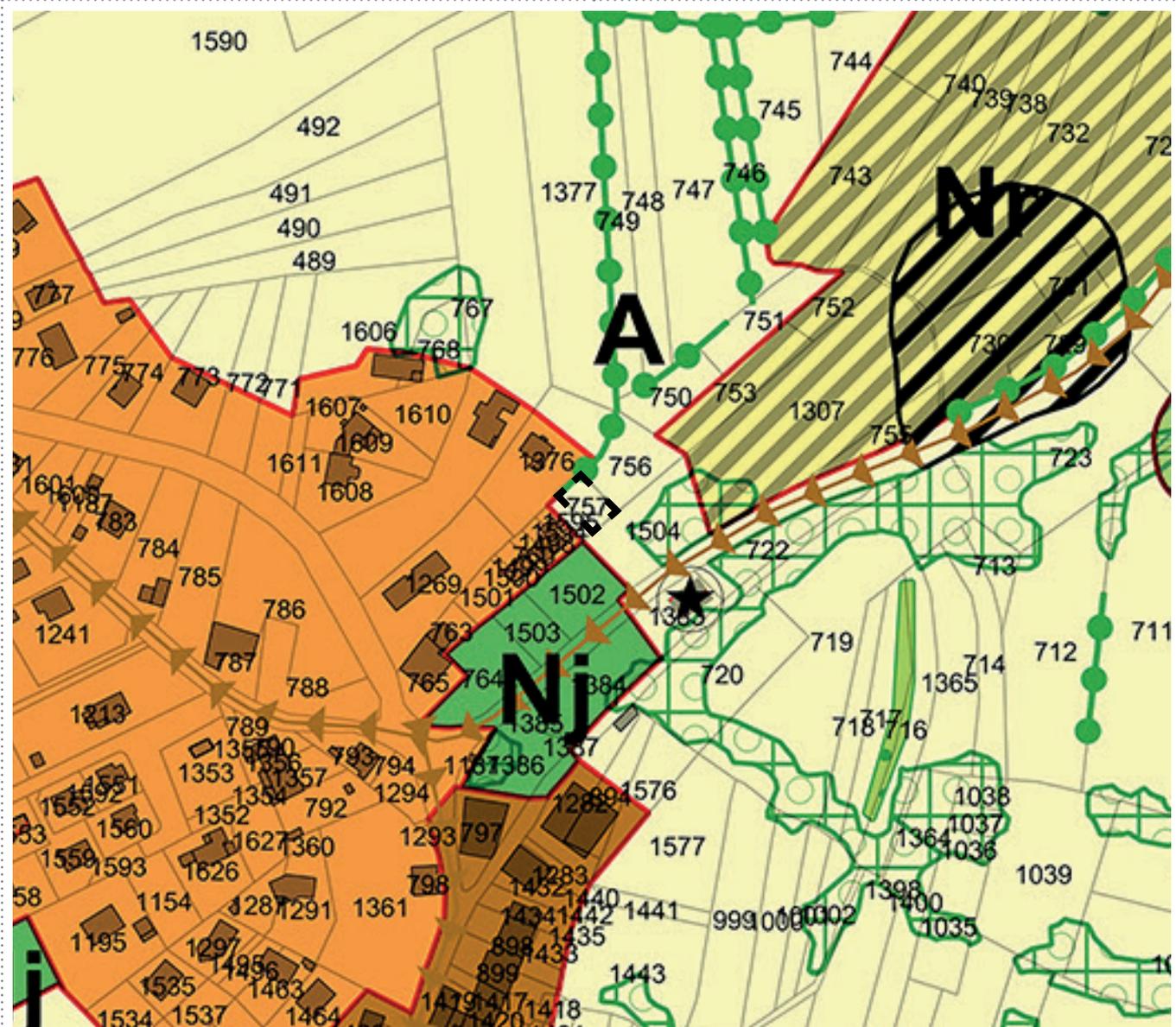
N° DE LA DEMANDE	26
DEMANDEUR	M. et Mme FOL Robert et Anne-Marie
LOCALISATION	Parcelle n°A 757 (hameau : Murcier)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UB

MOTIVATIONS

- La parcelle se localise à proximité de constructions existantes.
- Ayant payé des droits de succession sur cette parcelle constructible, les demandeurs souhaitent maintenir ce droit pour ne pas déséquilibrer les partages de succession.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

26

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone A

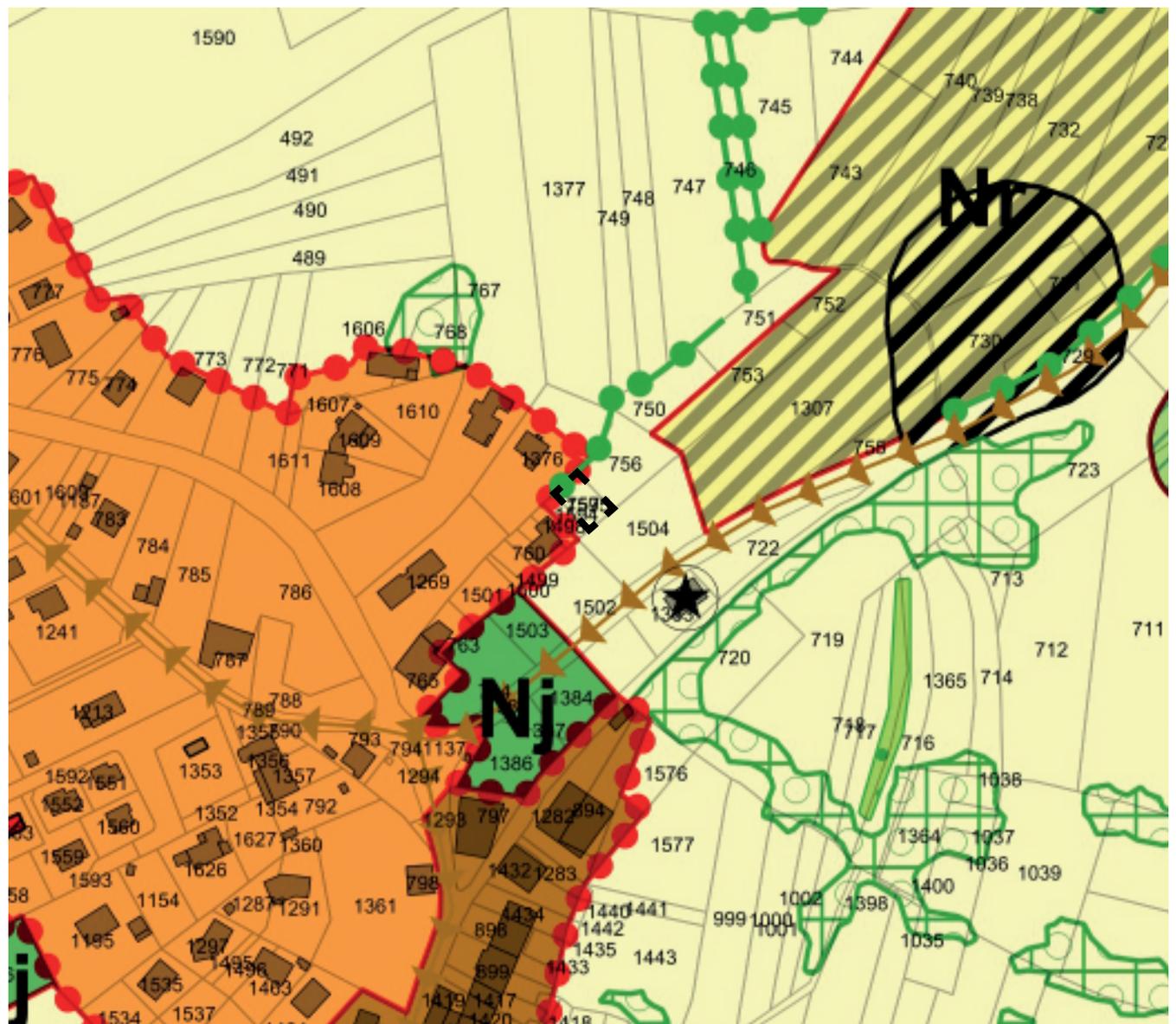
MOTIVATIONS

La parcelle n°A 157 est maintenue en zone A car :

- Elle se positionne explicitement en extension du hameau de Murcier, en entrée de village depuis la route de Jonzier
- Comme mentionné dans le PADD, dans son objectif 2.1, seul le Chef-Lieu - secteur prioritaire de développement et d'urbanisation - peut désormais accueillir les nouvelles extensions de l'urbanisation. Le hameau de Murcier ne peut dès lors recevoir de nouvelles extensions.
- Par ailleurs, le positionnement de la parcelle en entrée de village depuis la route de Jonzier lui confère une sensibilité paysagère forte où l'implantation d'une construction pourrait altérer la physionomie de l'entrée de hameau marquée par des haies arborées remarquables.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



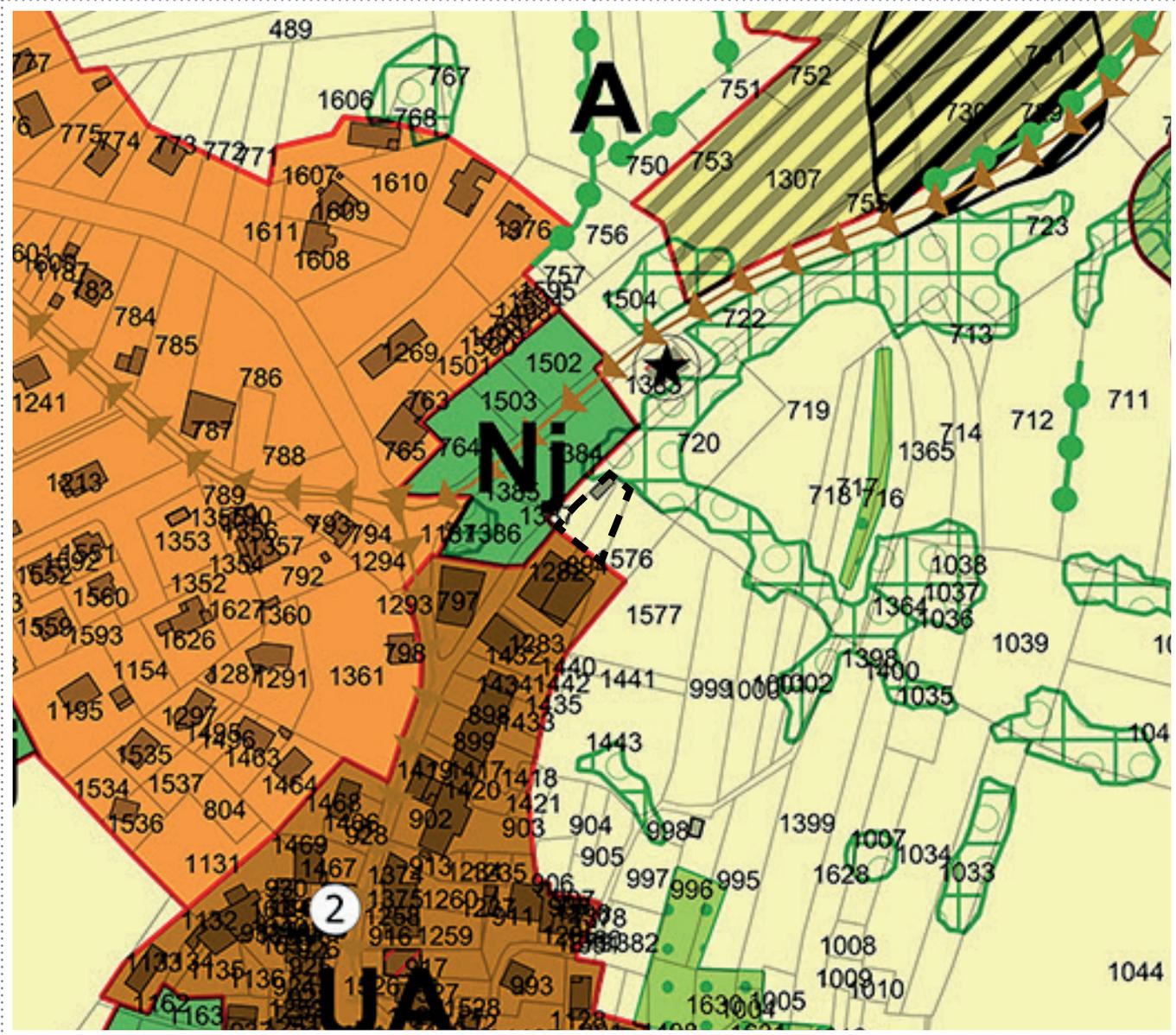
N° DE LA DEMANDE	27
DEMANDEUR	M. SCHNEITER Dominic
LOCALISATION	Parcelle n°A 1282 et 894 (hameau : Murcier)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone UA et A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UA

MOTIVATIONS

- Un permis de construire pour une maison individuelle a été accordé le 17 janvier 2020, et le chantier a été ouvert le 4 février 2020.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis favorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

27

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

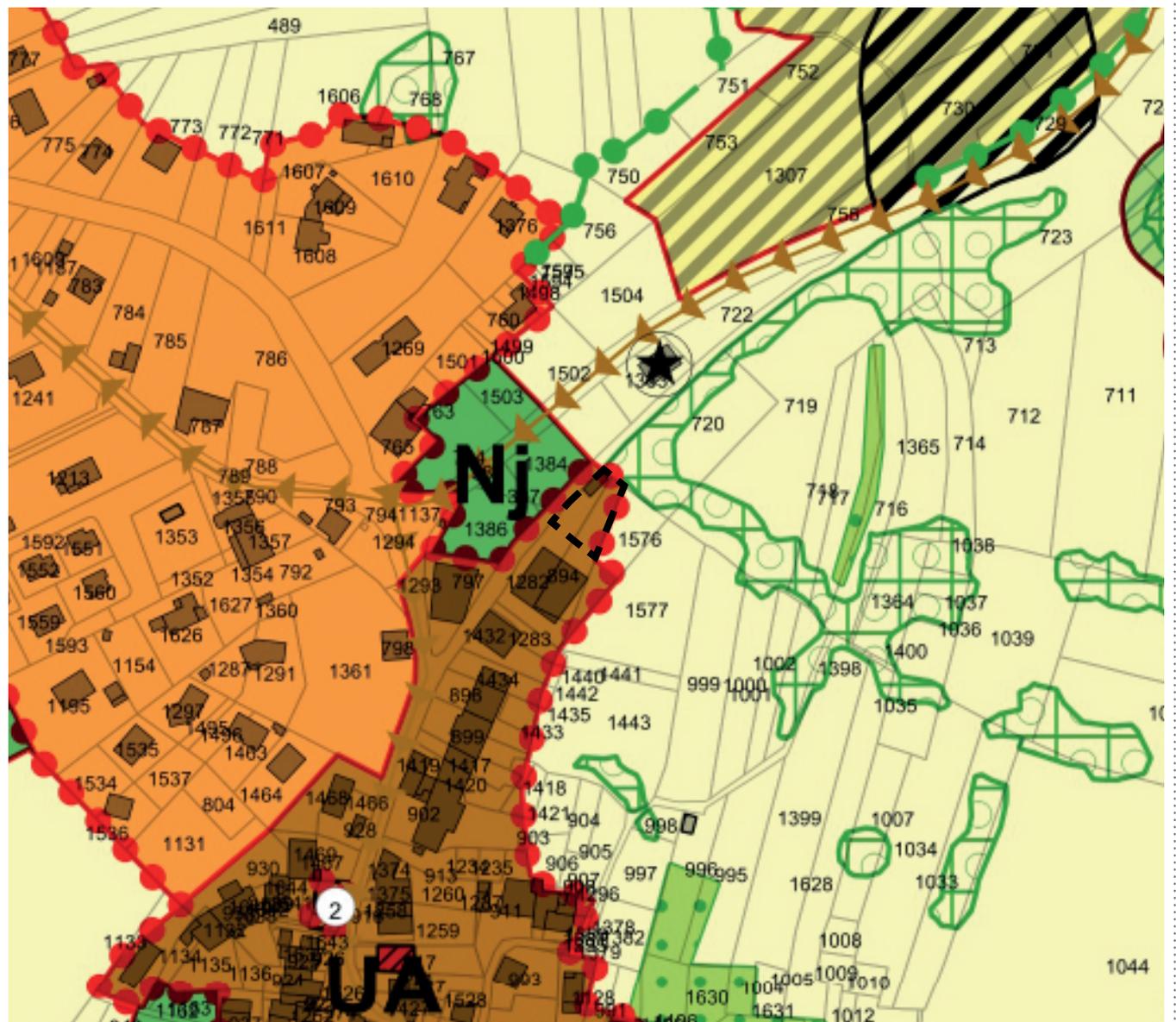
Classement de la parcelle en zone UA

MOTIVATIONS

La parcelle est classée en zone UA de manière à correspondre aux délimitations du projet de construction en cours de réalisation.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



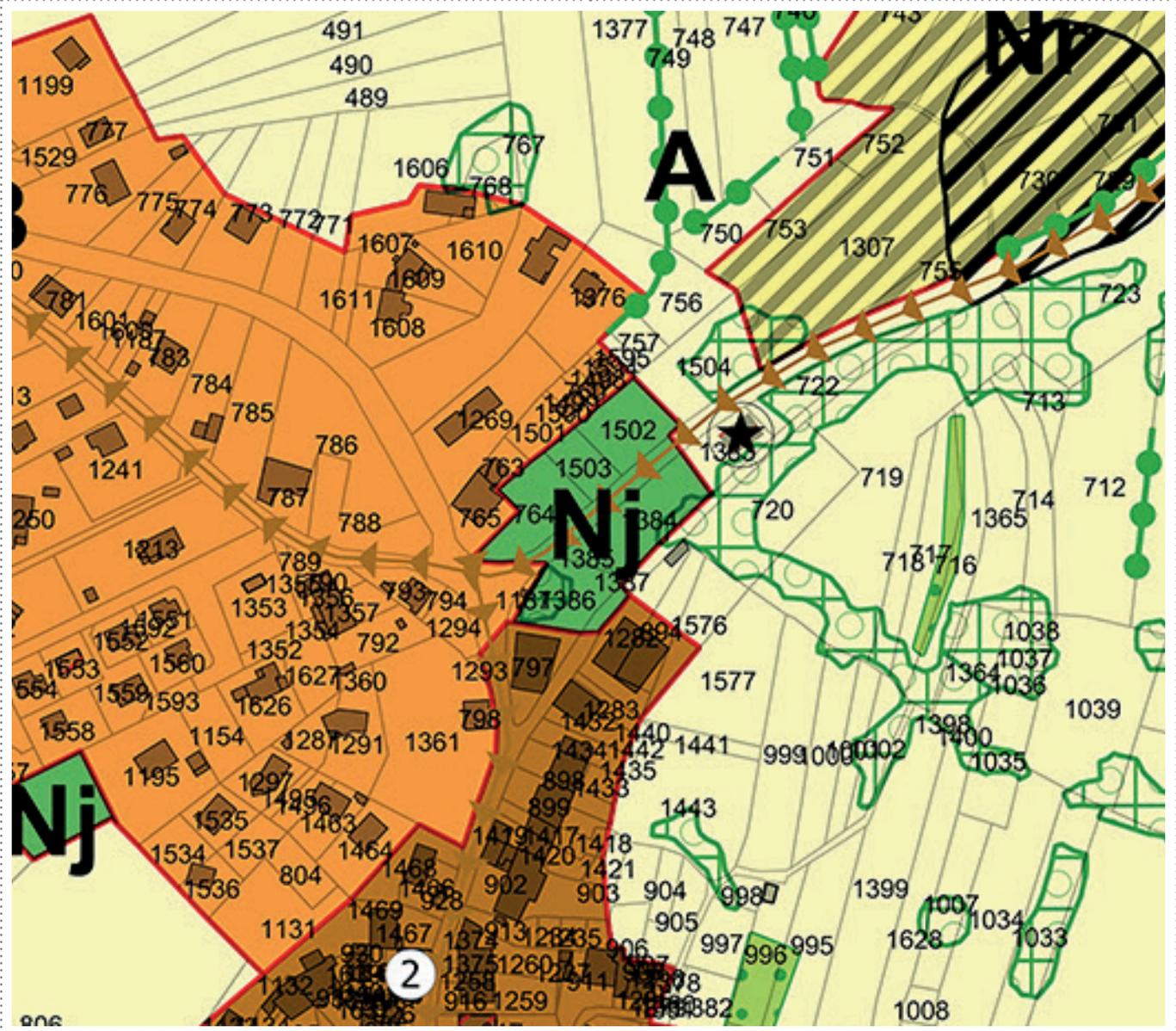
N° DE LA DEMANDE	28
DEMANDEUR	Mme BURNIER Yvonne
LOCALISATION	Parcelle non précisée route d'Epagny (hameau : Murcier)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Nj
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UA-UB

MOTIVATIONS

- La succession a été faite sur la valeur constructible des terrains et assurait l'équilibre des lots entre les enfants.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



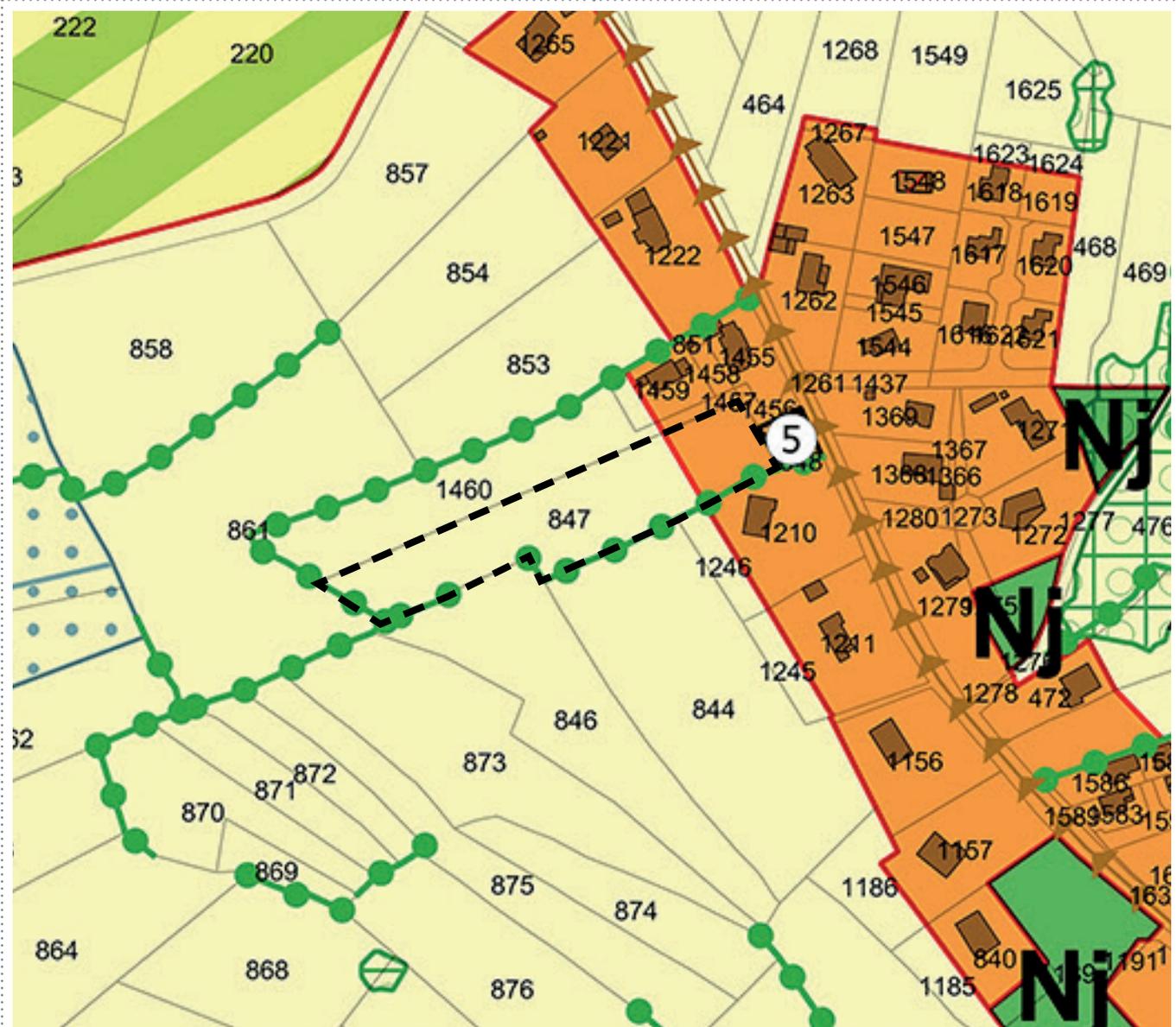
N° DE LA DEMANDE	29
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian
LOCALISATION	Parcelle n°A 847 (hameau : Murcier)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone UB
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone A ou NUB

MOTIVATIONS

- La parcelle A 847 est restée en zone constructible alors que d'autres parcelles ont fait l'objet de déclassement même si elles présentaient des situations similaires.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

29

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien des limites de parcelle en zone UB

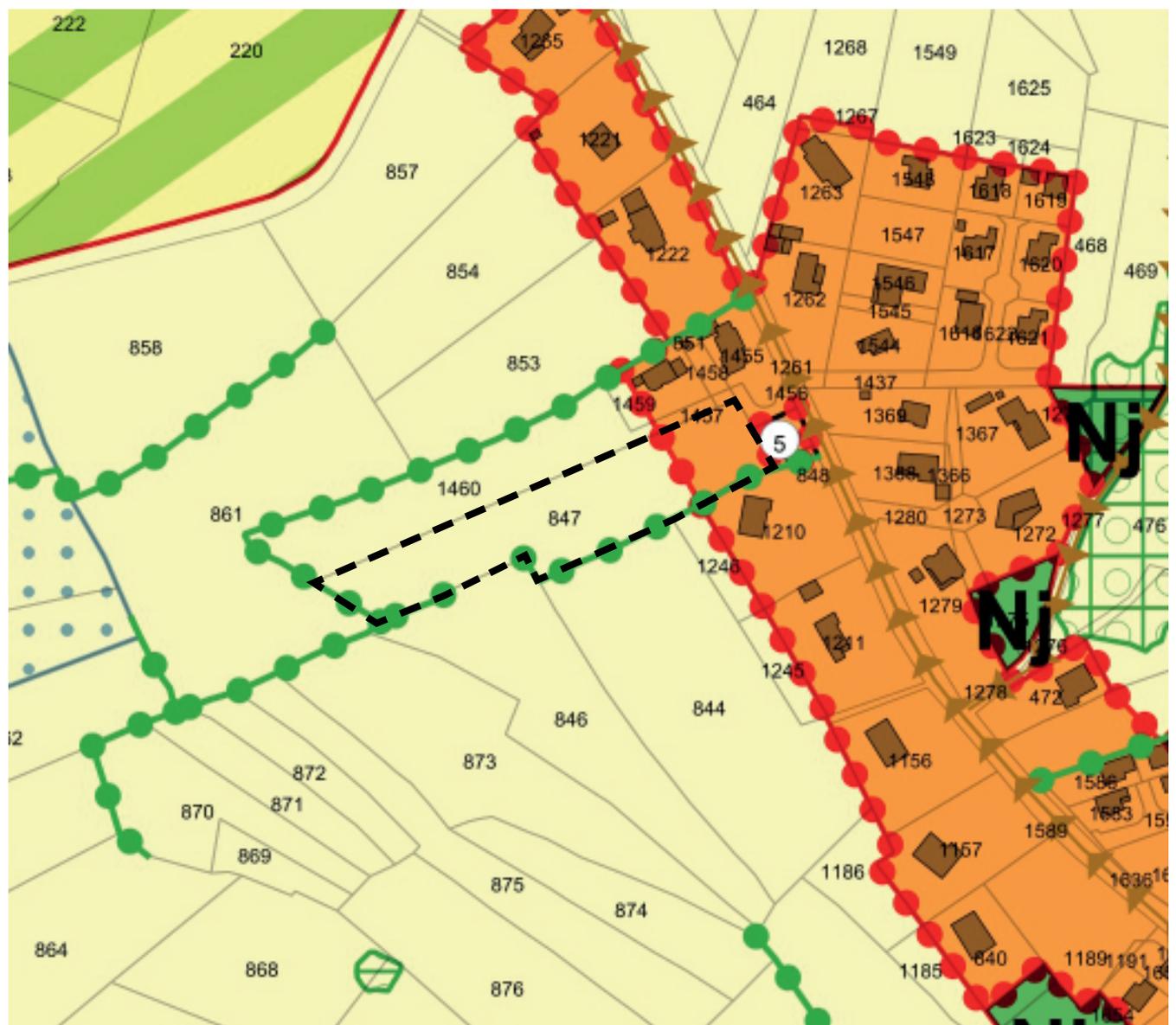
MOTIVATIONS

Les limites de la parcelle sont maintenues avec un classement en zone UB car :

- la parcelle n°A847 est identifiée comme une dent creuse (encadrée de part et d'autre par des parcelles déjà construites, sur un linéaire de 30 mètres soit un linéaire sur rue inférieur à 50 mètres, seuil considéré comme un critère d'évaluation).
- la profondeur de la zone classée en UB s'inscrit directement en continuité des limites parcellaires adjacentes (exemple : parcelle n°1210, 1211).

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE	30
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian
LOCALISATION	Parcelle n°A 1384 (hameau : Murcier)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Nj
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UB

MOTIVATIONS

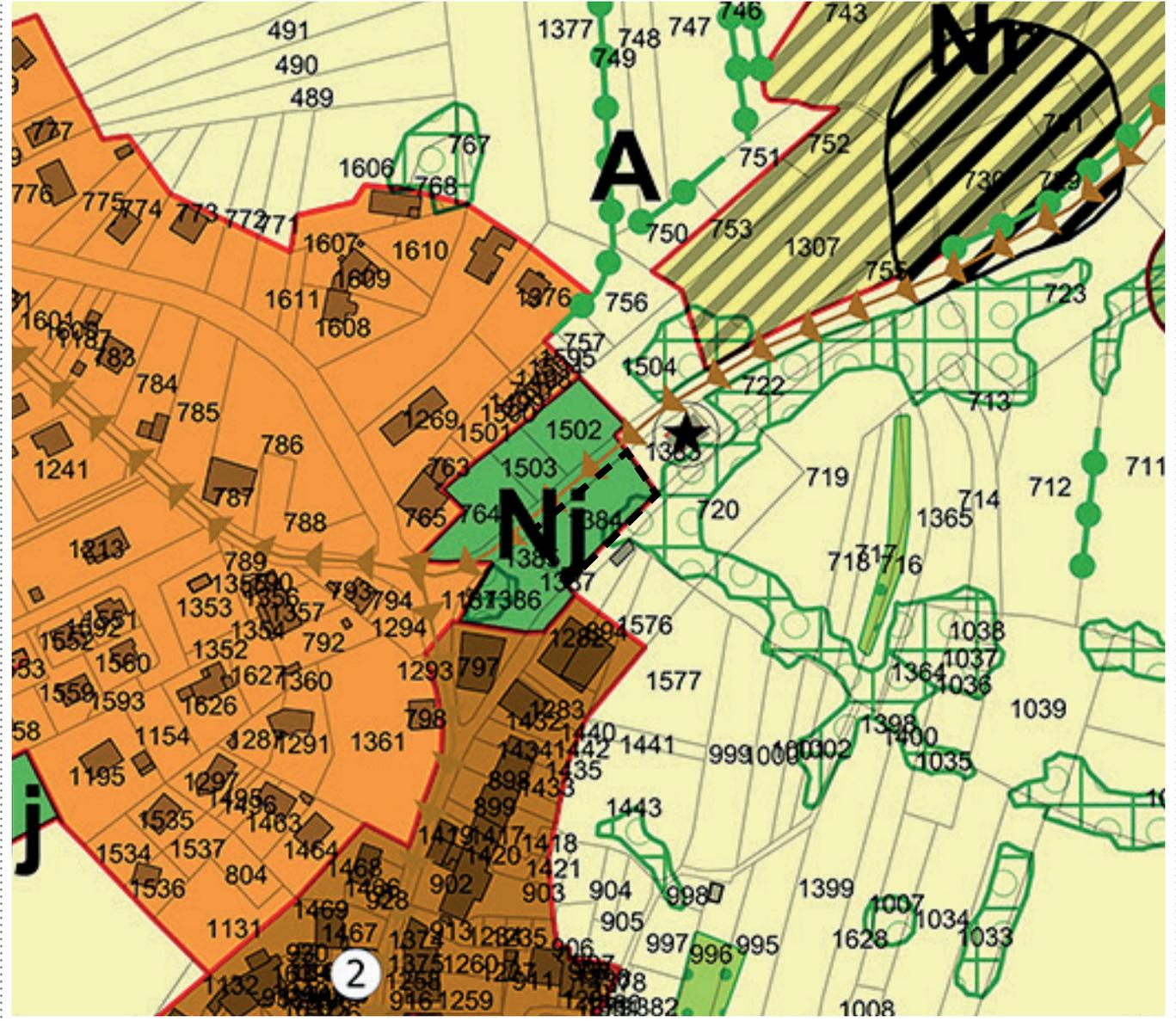
- La parcelle A 1384 présente un certificat d'urbanisme opérationnel en date du 27 avril 2016.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

30

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Classement de la parcelle en zone A

MOTIVATIONS

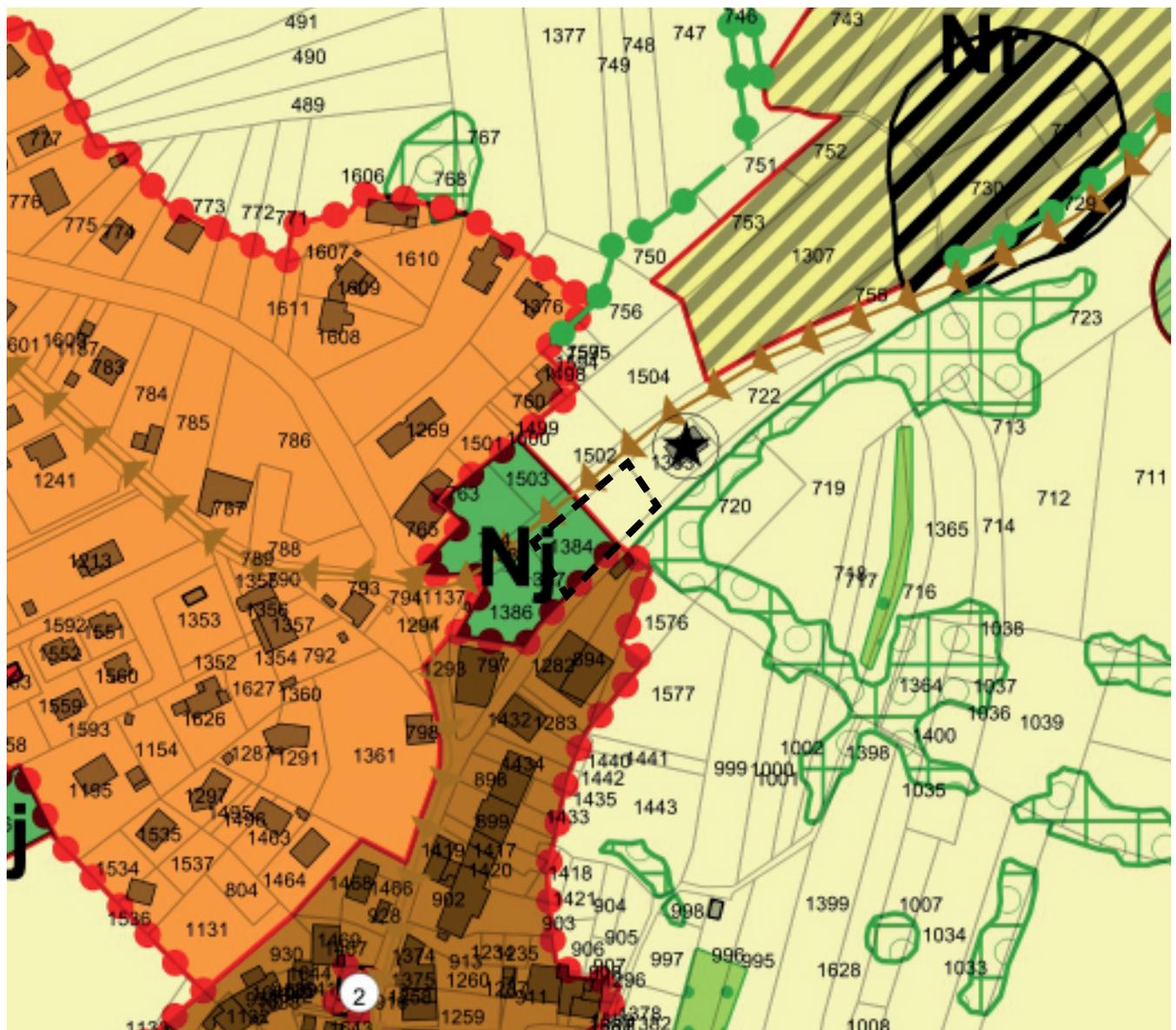
Suite aux remarques du commissaire enquêteur, les parcelles sont classées en zone A au lieu de Nj (cf. ci-après).

La parcelle est maintenue en zone A car :

- Le titulaire du certificat d'urbanisme opérationnel voit ses droits conservés durant 18 mois prorogables potentiellement 12 mois s'il en a fait la demande. Si le pétitionnaire n'a pas engagé de projet, les règles du PLU visant à préserver les entrées de village et les jardins s'appliqueront aux nouveaux projets. Il n'y a donc potentiellement aucun droit acquis au maintien de la constructibilité du terrain.
- la parcelle se positionne en extension du hameau de Murcier, en entrée de village depuis la route d'Epagny- Jonzier
- Comme mentionné dans le PADD, dans son objectif 2.1, seul le Chef-Lieu - secteur prioritaire de développement et d'urbanisation - peut désormais accueillir les nouvelles extensions de l'urbanisation. Le hameau de Murcier ne peut dès lors recevoir de nouvelles extensions.
- Par ailleurs, le positionnement de la parcelle en entrée de village depuis la route d'Epagny-Jonzier lui confère une sensibilité paysagère forte où l'implantation d'une construction pourrait altérer la physionomie de l'entrée de hameau marquée par des haies arborées remarquables ou des jardins cultivés.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique

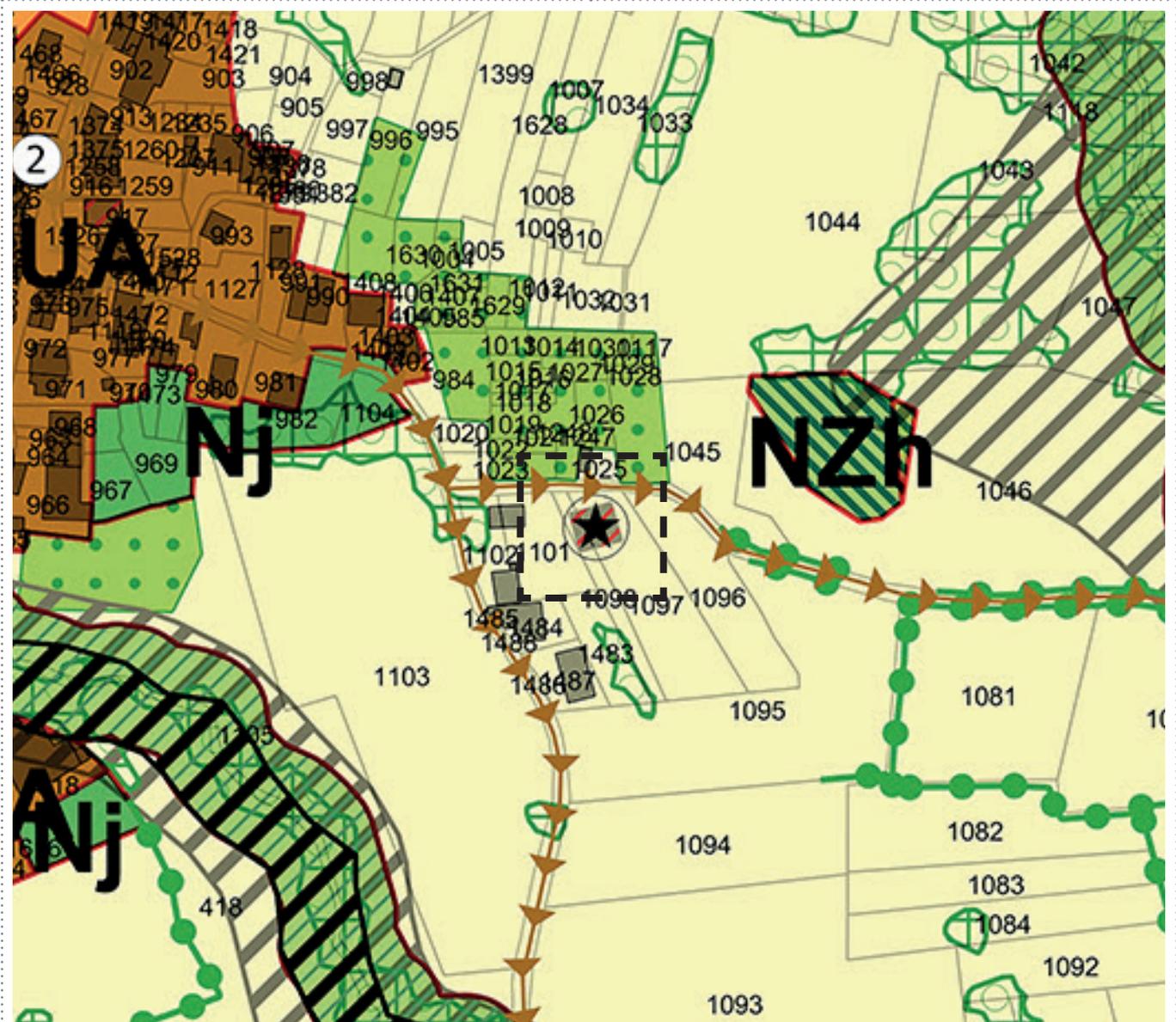


N° DE LA DEMANDE	31
DEMANDEUR	Mme Véronique SUBLET
LOCALISATION	Parcelle n°A 1098 (hameau : Murcier)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Figurer l'exploitation agricole sur le règlement graphique
MOTIVATIONS	

Elle souhaite préserver les possibilités d'évolution de son activité sur les parcelles voisines

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis favorable
-------------------------------	----------------

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------



N° DE LA DEMANDE

31

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

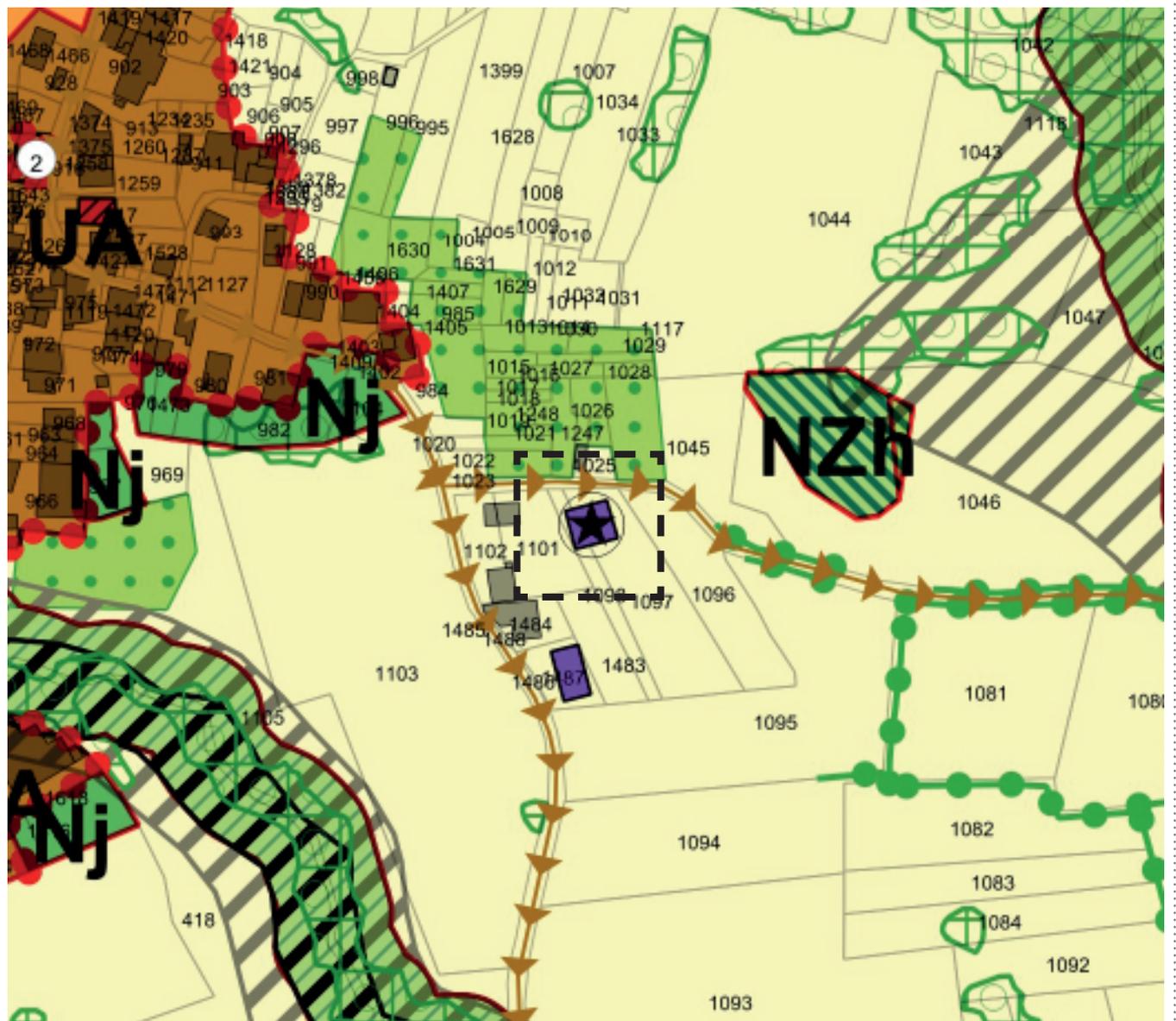
Figuration de l'exploitation sur le règlement graphique

MOTIVATIONS

Le bâtiment sera figuré comme exploitation agricole car il s'agit d'un bâtiment dédié à l'élevage caprin.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique

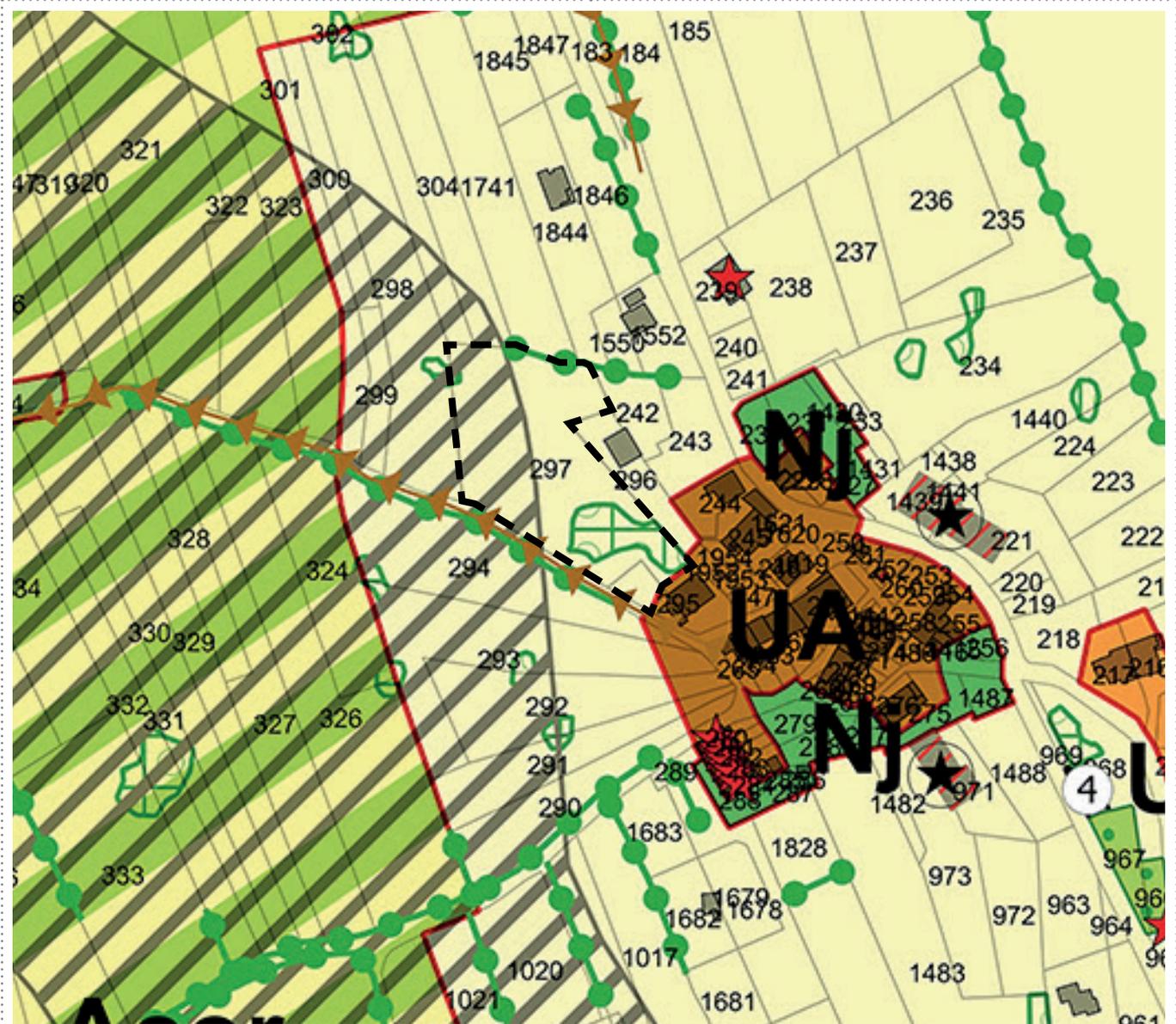


N° DE LA DEMANDE	32
DEMANDEUR	M. et Mme TERRIER Guy
LOCALISATION	Parcelle n°B 295 et 297 (hameau : Cortagy)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UA ou Nj / supprimer l'EBC

- MOTIVATIONS**
- Le maintien en zone constructible de toute la parcelle 295, et d'une partie de la parcelle 297 est souhaité conformément au PLU de 2007. A défaut d'un tel classement, l'application d'une zone Nj est demandée.
 - La suppression de l'espace boisé classé sur la parcelle 297 est demandée car inexistant dans la réalité.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis défavorable pour un classement en zone UA
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis favorable pour un classement en zone Nj

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU : Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

32

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte partiellement ou ajustée

DÉCISION

Classement de la parcelle 295 en zone Nj

MOTIVATIONS

Suppression de l'EBC & création d'arbres protégés

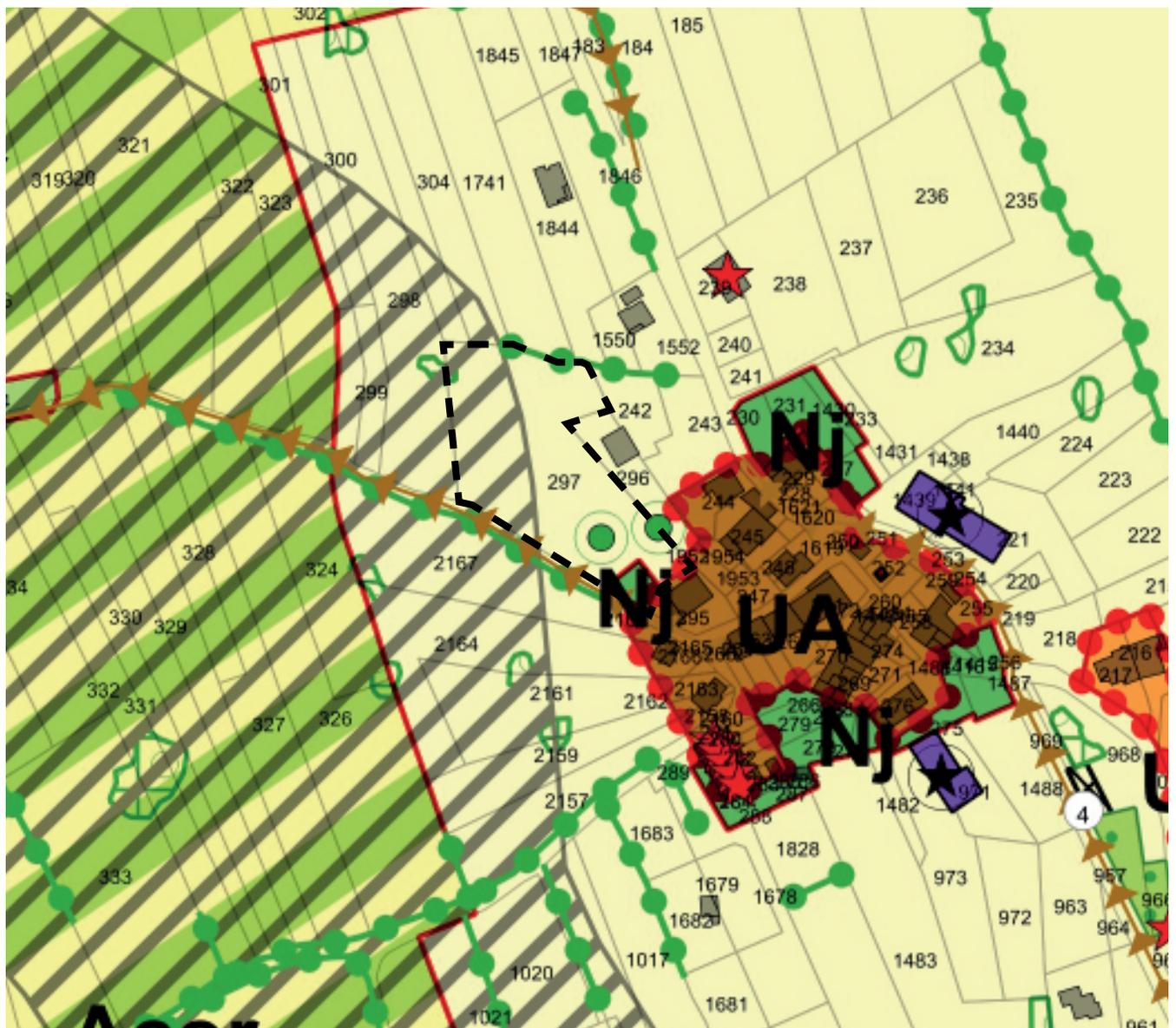
Le reste de la parcelle n°B295 est classée en zone Nj car :

- elle correspond au jardin de la partie inscrite en zone UA, une cabane de jardin est d'ores et déjà présente.
- l'extension de la zone UA n'est pas envisageable afin de ne pas augmenter les surfaces constructibles en extension pour le hameau.

Sur la parcelle n°B297, l'espace boisé classé est supprimé car les arbres présents ne peuvent être considérés comme une entité arborée élargie. Cependant, l'existence de 2 arbres remarquables en entrée de hameau garantissant l'insertion paysagère de Cortagy conduit à les protéger de manière spécifique comme «arbres protégés» au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique

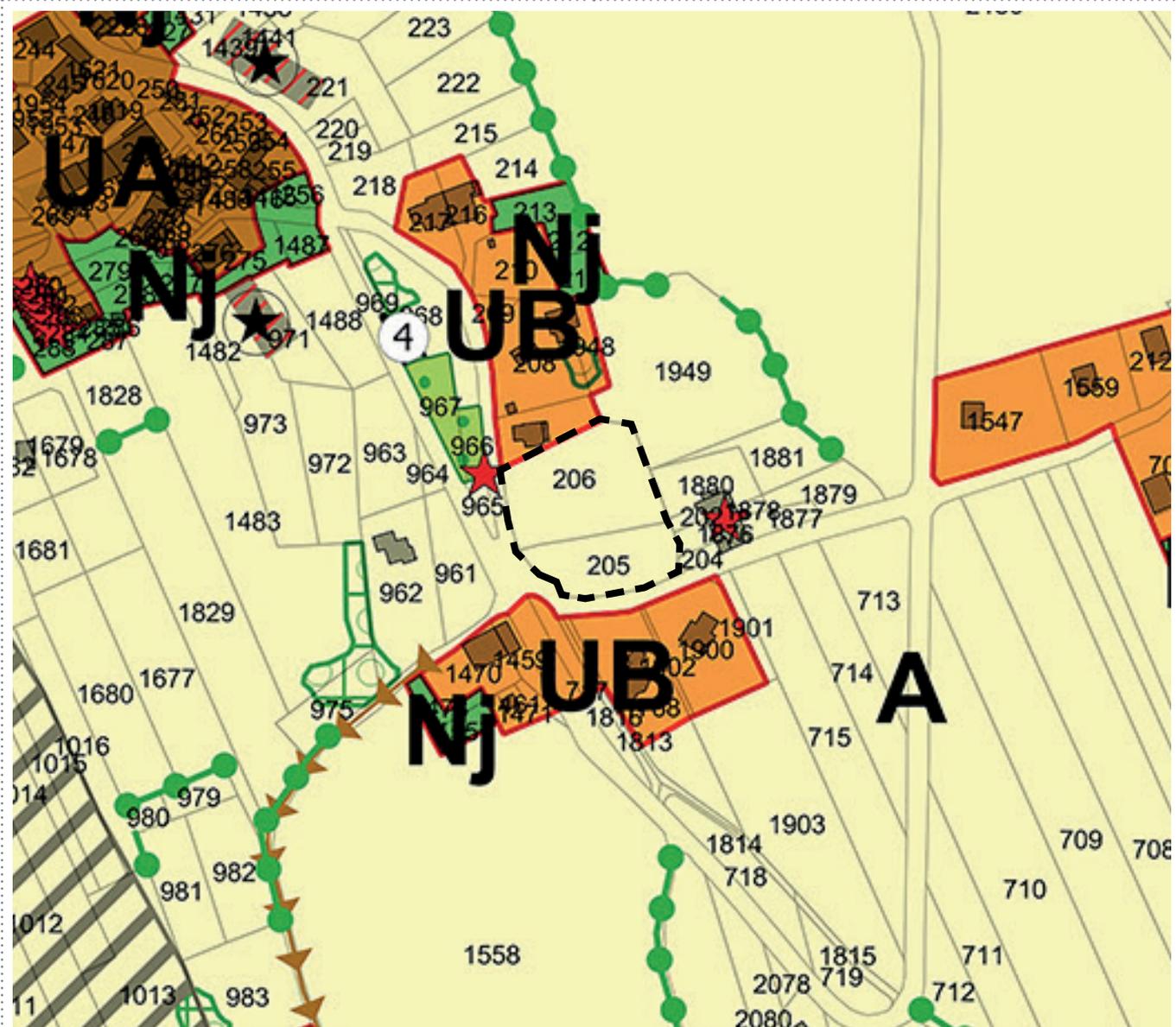


N° DE LA DEMANDE	33
DEMANDEUR	M. et Mme BARTELET Pierre et Joëlle
LOCALISATION	Parcelle n°B 205 et 206 (hameau : Cortagy)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UB

- MOTIVATIONS**
- Le maintien en zone constructible des parcelles B 205 et B 206 est demandé suite au dépôt d'un permis de construire ayant fait l'objet d'un sursis à statuer.
 - Le terrain doit être considérée comme une dent creuse.
 - La limite de la zone UB passe à ras leur maison, sans comprendre la cour et les espaces de stationnement existants ce qui ne permet pas de construire notamment un abri voiture.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis défavorable pour un classement en zone UB
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis favorable pour l'ajout d'une zone Nj

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------



N° DE LA DEMANDE

33

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte partiellement ou ajustée

DÉCISION

Classement partiel en zone UB

MOTIVATIONS

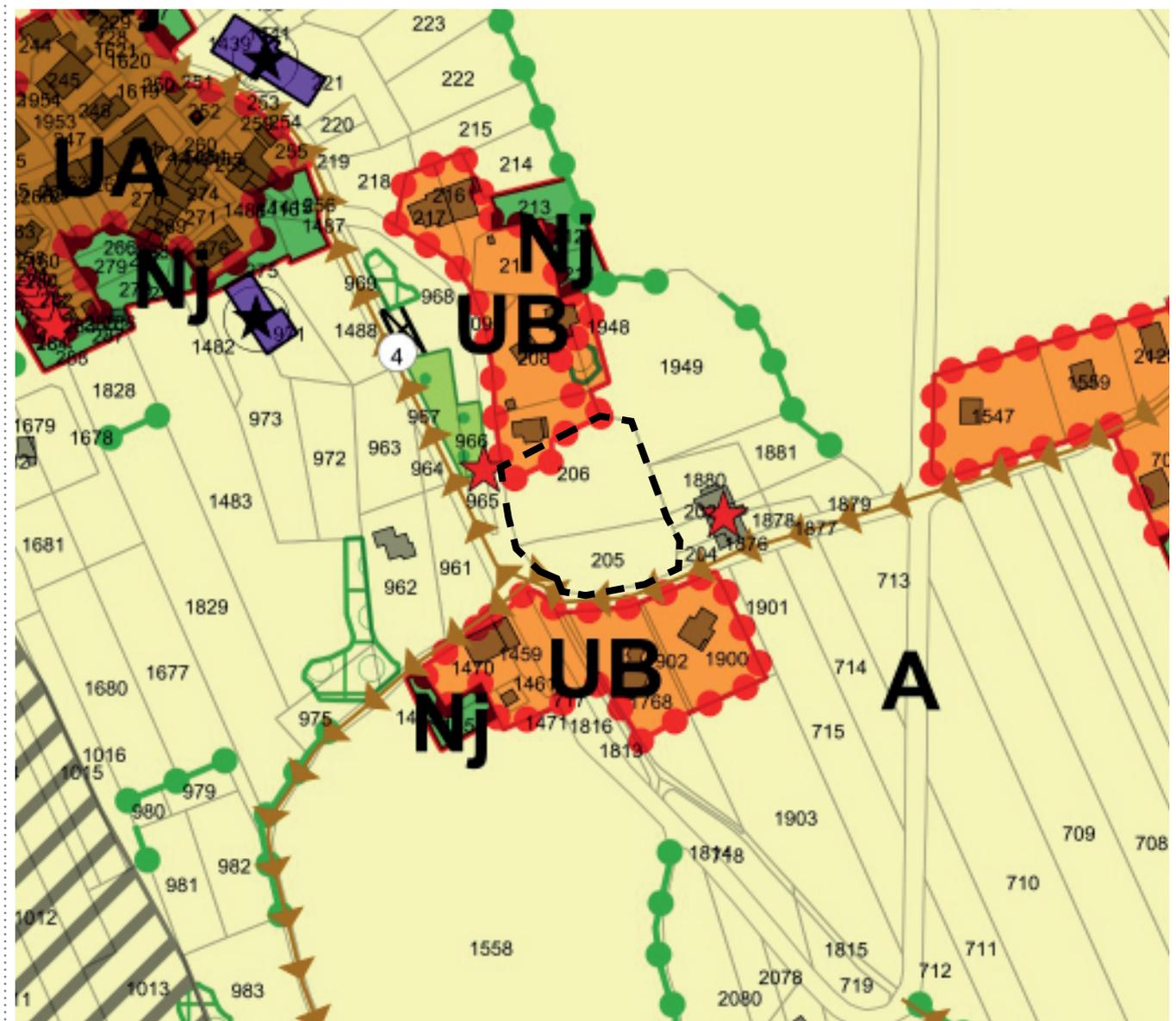
La limite de la zone UB pour la parcelle n°206 est élargie pour inclure la cour et les espaces de stationnement existants.

Les parcelles n°205 et 206 ne peuvent être considérées comme des dents creuses car :

- elles se positionnent en dehors de la tache urbaine de 2014 prise comme référence par le SCOT genevois,
- les parcelles présentent des largeurs sur rue supérieure à 50 mètres,
- elles ne sont pas encadrées de constructions de part et d'autres, le chemin de la chapelle et la route du Château constituant des limites d'appréciant à la continuité de l'urbanisation
- les parcelles se positionnent en extension du hameau de Cortagy ; Comme mentionné dans le PADD, dans son objectif 2.1, seul le Chef-Lieu - secteur prioritaire de développement et d'urbanisation - peut désormais accueillir les nouvelles extensions de l'urbanisation. Le hameau de Cortagy ne peut dès lors recevoir de nouvelles extensions.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

34

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone Nj

MOTIVATIONS

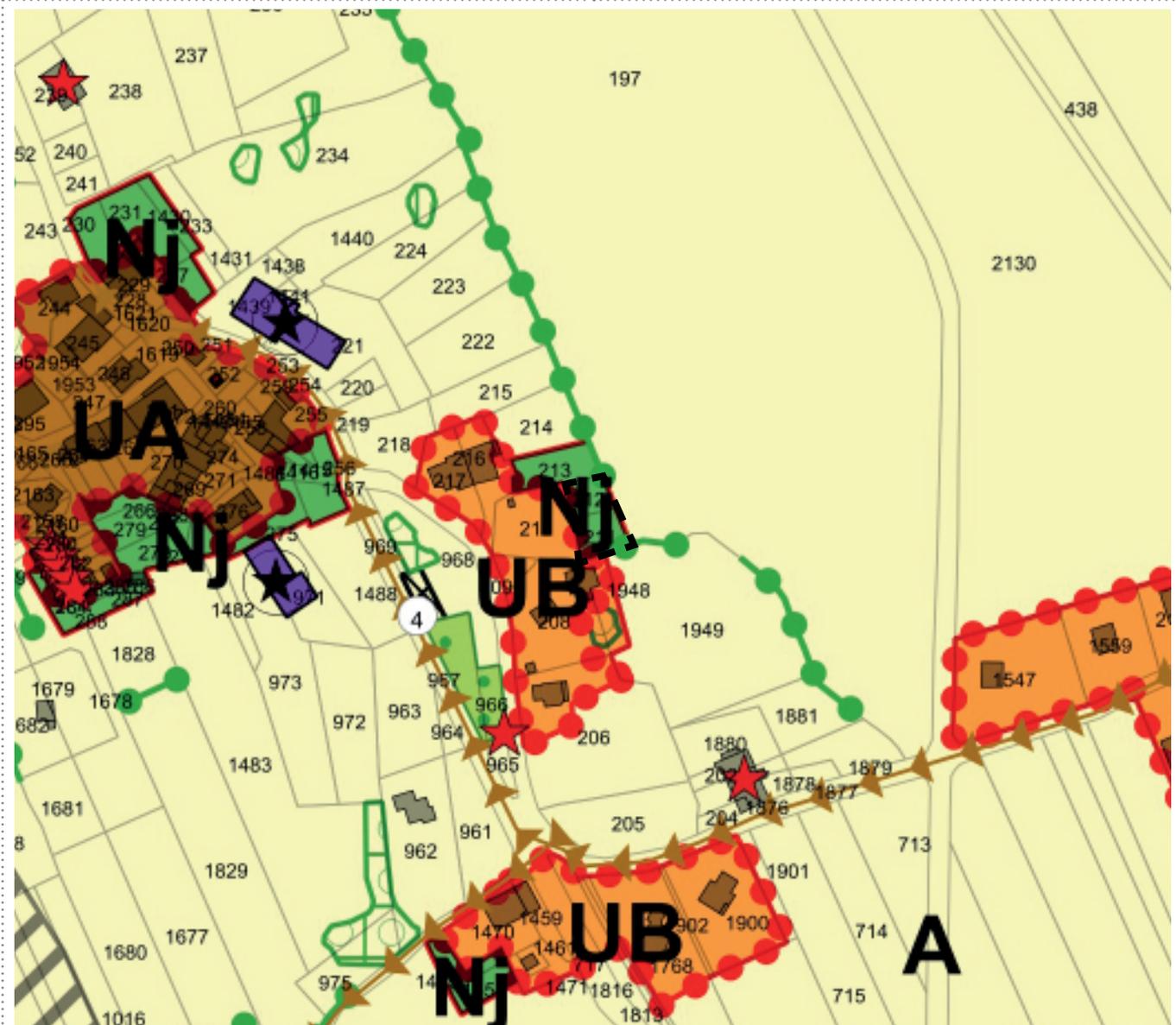
L'abri de jardin présent sur la parcelle B 212 sera positionné sur le dernier fond cadastral servant de support de représentation au PLU.

Les parcelles sont maintenues en zone Nj car :

- elles se positionnent en périphérie du hameau de Cortagy, hameau reconnu pour ses sensibilités patrimoniales,
- La zone Nj vise à préserver les jardins (cultivés ou d'agrément) et les fonds de parcelle partiellement urbanisés en tant qu'élément paysager de transition. Ceux-ci font la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels. La zone Nj correspond également à des secteurs paysagers soumis à pression de l'urbanisation. Pour l'ensemble de ces critères, les parcelles ont été classées en Nj.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



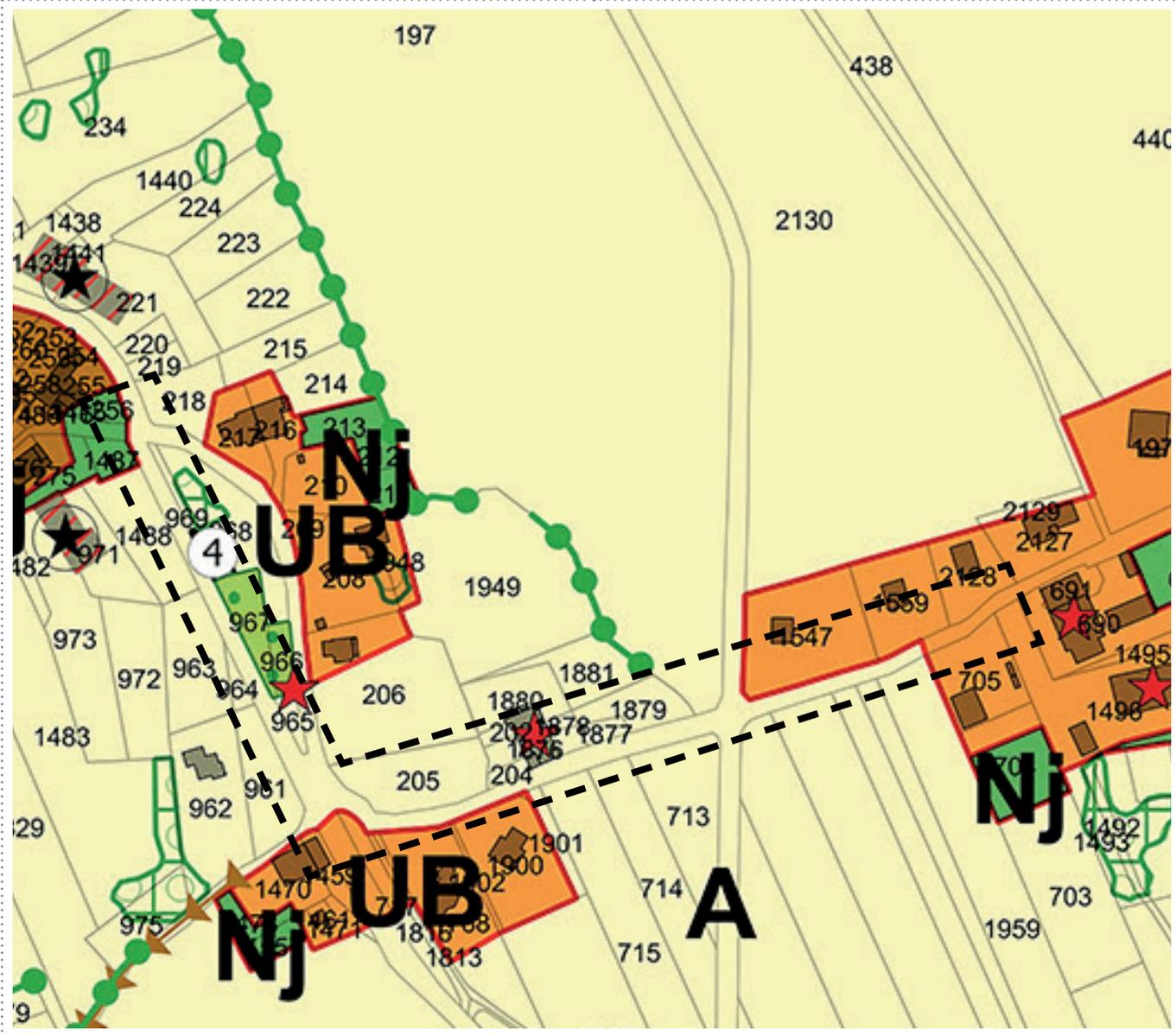
N° DE LA DEMANDE	35
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian
LOCALISATION	Parcelle n°B 443 (hameau : Cortagy)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Itinéraires pédestres à conserver
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Mise à jour du plan + itinéraires pédestres à rajouter

MOTIVATIONS

- Mettre à jour le fond de plan cadastral en ajoutant les constructions réalisées ou en cours d'édification et les permis de construire délivrés.
- Représenter les cheminements entre la ferme du château et Cortagy.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis favorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

35

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

Ajout d'un itinéraire pédestre à conserver

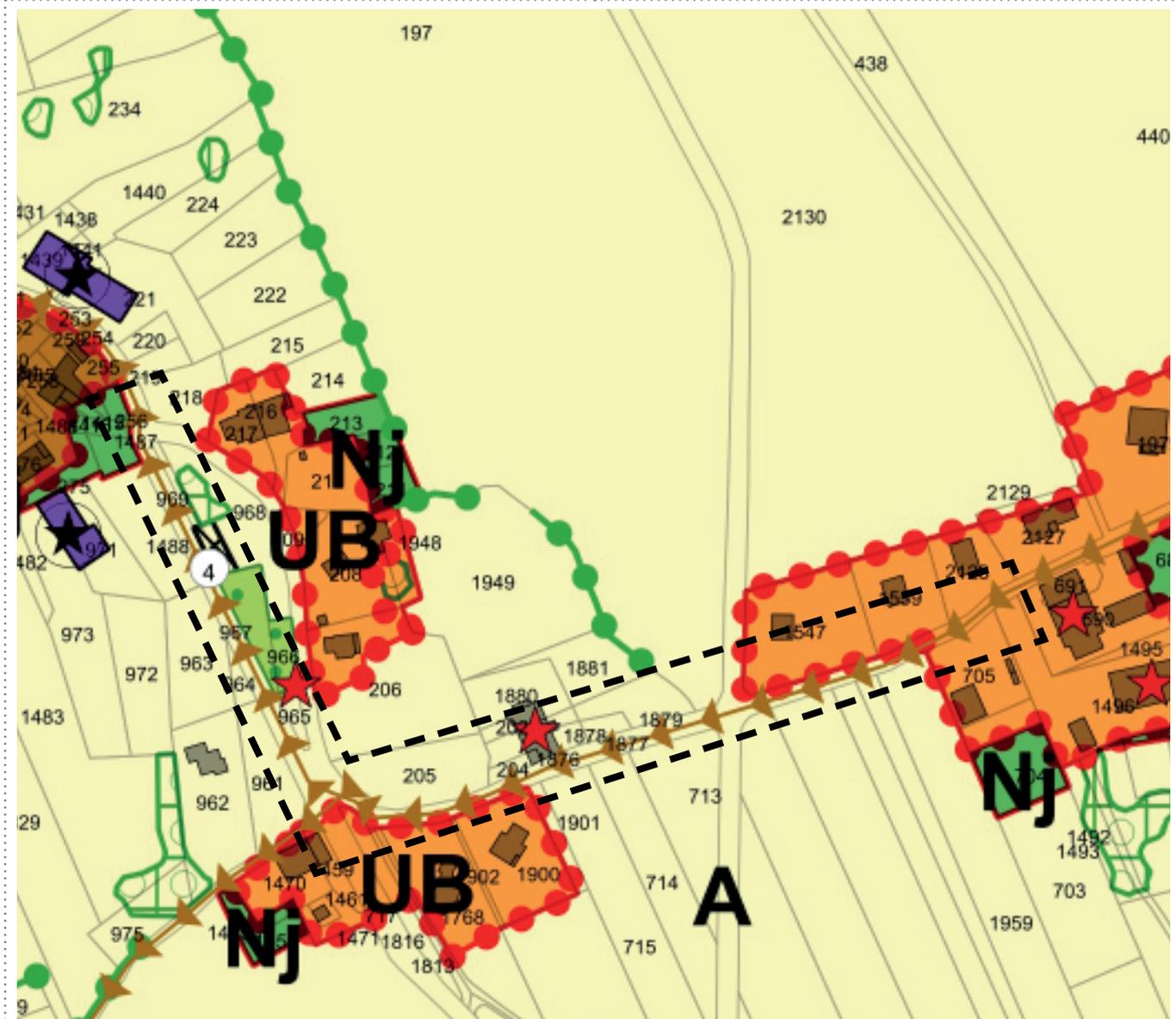
MOTIVATIONS

La dernière version connue du fond de plan cadastral servira de support au PLU. Les constructions en cours de réalisation seront rajoutées à titre d'information. Les permis de construire délivrés ne seront pas ajoutés étant donné que la délivrance d'un permis ne signifie pas de manière systématique la réalisation d'une construction.

Un itinéraire pédestre à conserver sera rajouté entre la ferme du château et le hameau de Cortagy afin d'assurer la sécurisation des cheminements piétons.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



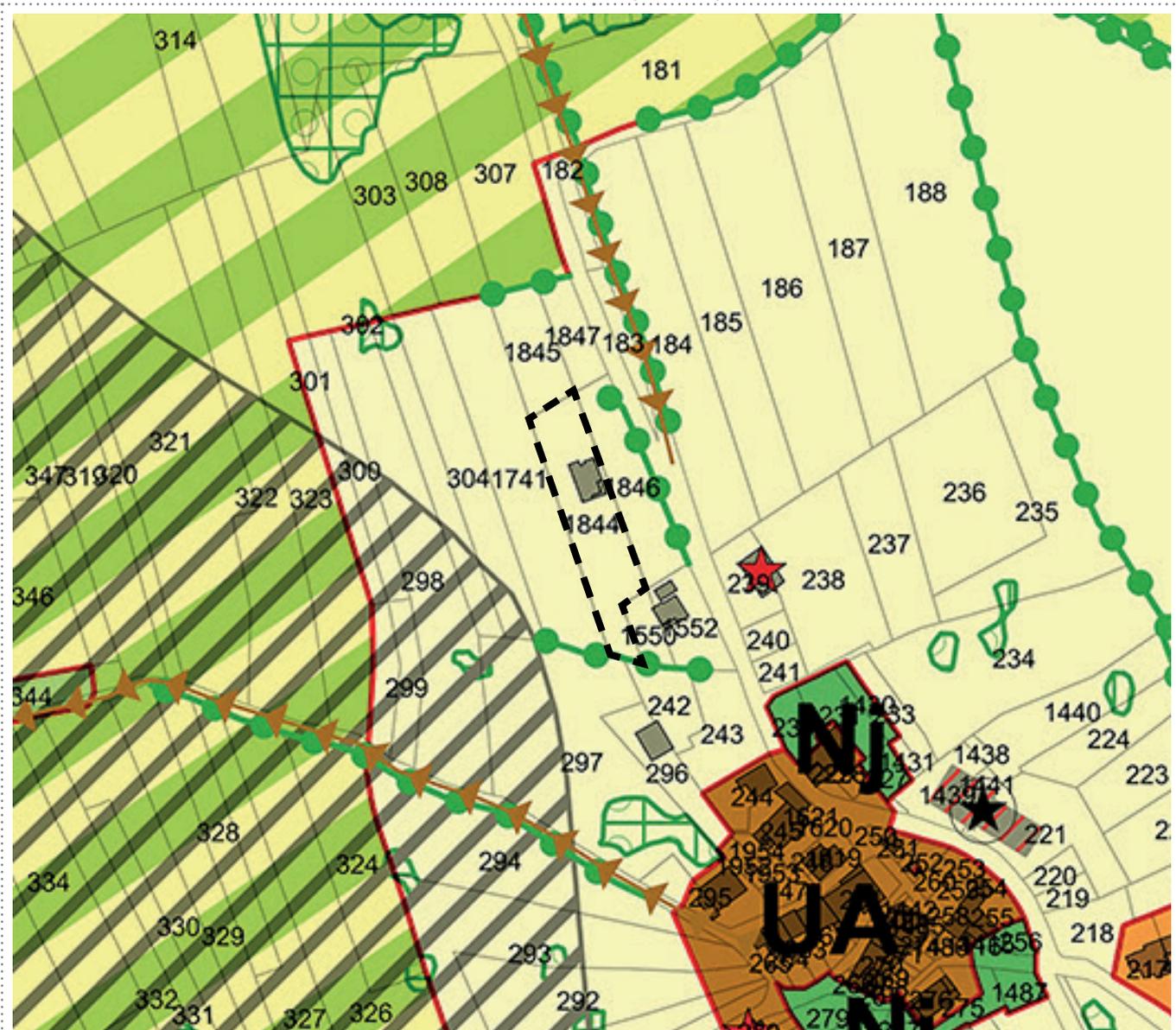
N° DE LA DEMANDE	36
DEMANDEUR	M. HUSSENOT Vincent
LOCALISATION	Parcelle n°B 1844 (hameau : Cortagy)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone Nj

MOTIVATIONS

- Classer en zone Nj le terrain entourant la maison car dans le PLU de 2007 le terrain était constructible.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

36

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone A

MOTIVATIONS

La parcelle est maintenue en zone A car :

- la construction est isolée et se situe à l'écart du hameau de Cortagy,
- la parcelle se positionne en lien direct avec des espaces de fonctionnalités agricoles.
- Les règles de la zone A permettent une évolution des constructions existantes (agrandissement, implantation de bâtiment annexe...).

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



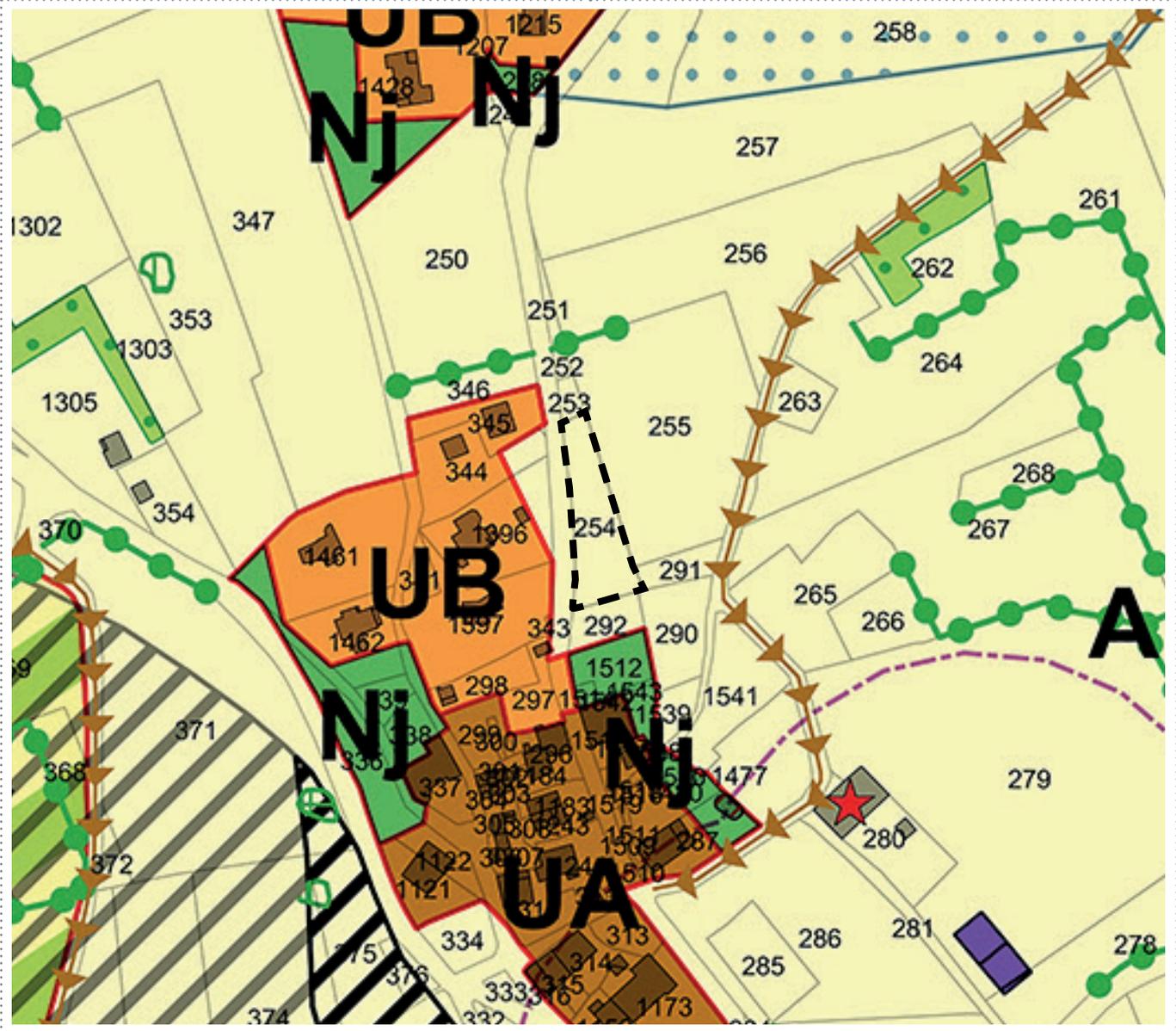
N° DE LA DEMANDE	37
DEMANDEUR	Mme REAL Josette
LOCALISATION	Parcelle n°A 254 (hameau : Olliet)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UB

MOTIVATIONS

- L'urbanisation existante à proximité constitue une justification

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

37

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone A

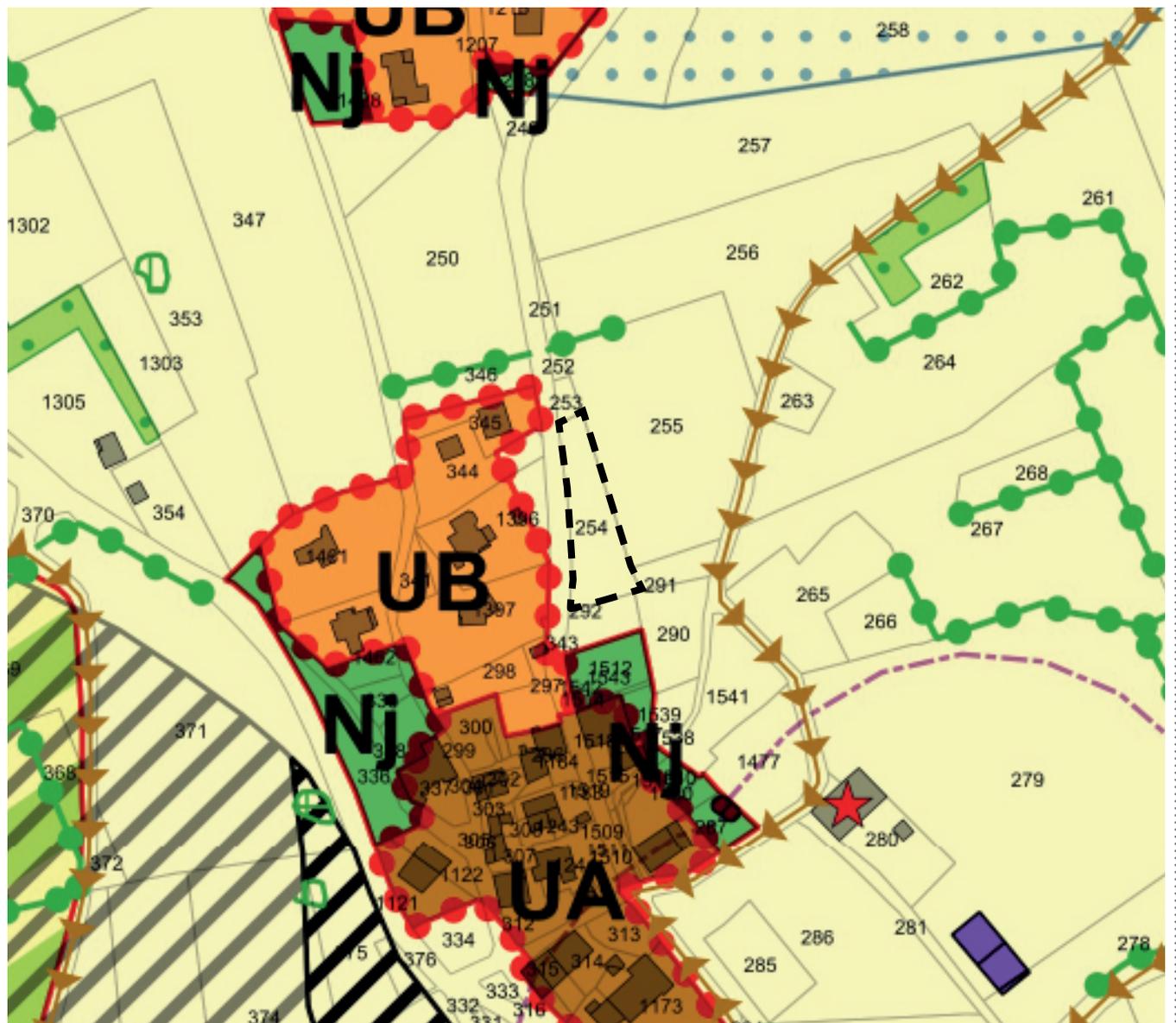
MOTIVATIONS

La parcelle est maintenue en zone A car :

- elle se positionne en dehors de la tache urbaine de 2014 prise comme référence par le SCOT genevois, elle ne peut donc pas être considérée comme une dent creuse,
- la parcelle présente une largeur sur rue supérieure à 50 mètres (74 mètres) et se localise de l'autre côté de la route d'Olliet.
- la parcelle n'est pas encadrée par des constructions sur ses côtés latéraux,
- les parcelles se positionnent en extension du hameau d'Olliet ; Comme mentionné dans le PADD, dans son objectif 2.1, seul le Chef-Lieu - secteur prioritaire de développement et d'urbanisation - peut désormais accueillir les nouvelles extensions de l'urbanisation. Le hameau d'Olliet ne peut dès lors recevoir de nouvelles extensions.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



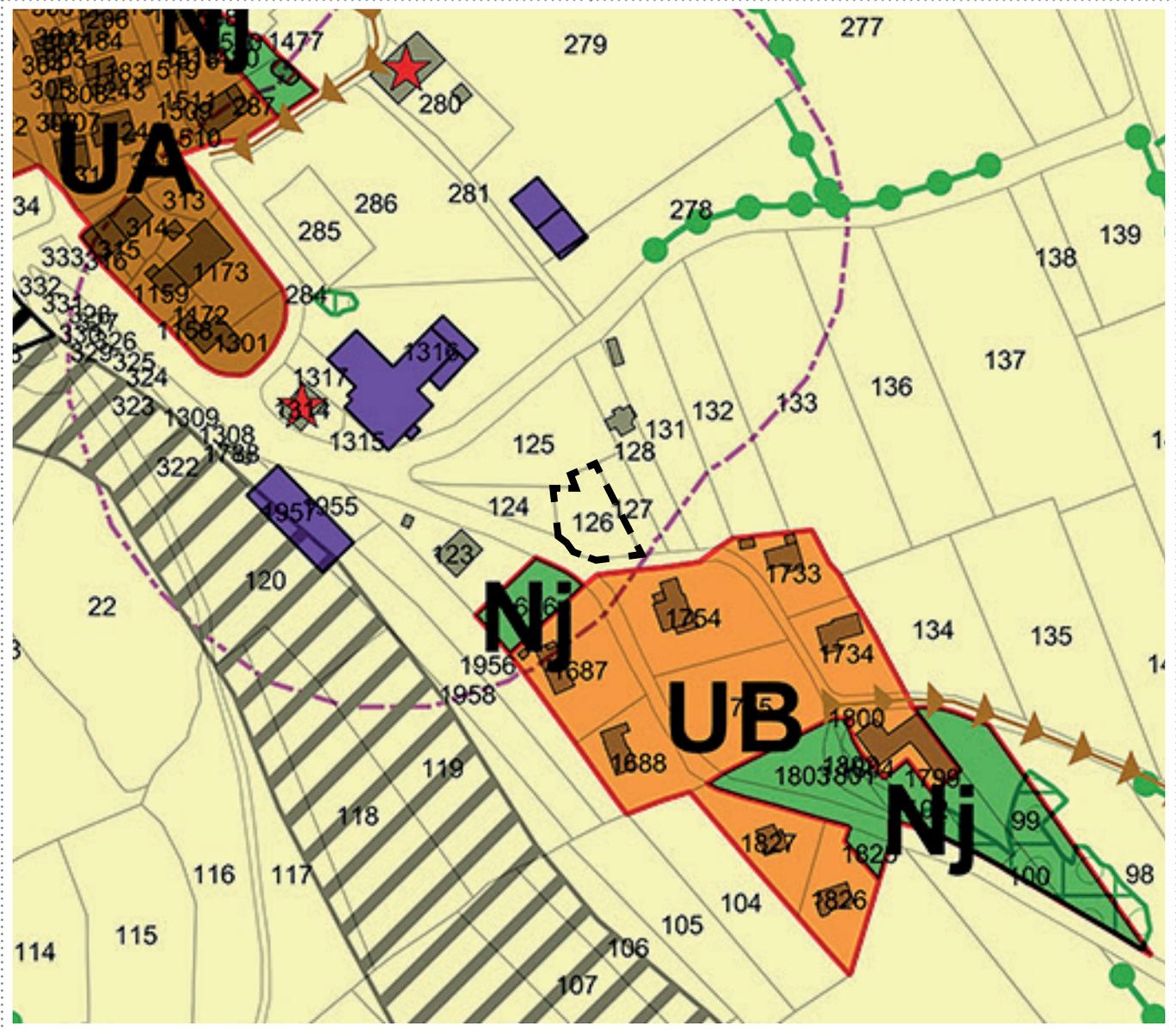
N° DE LA DEMANDE	38
DEMANDEUR	Mme REAL Josette
LOCALISATION	Parcelle n°B 126 (hameau : Olliet)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UB

MOTIVATIONS

- L'urbanisation existante à proximité constitue une justification

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

38

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone A

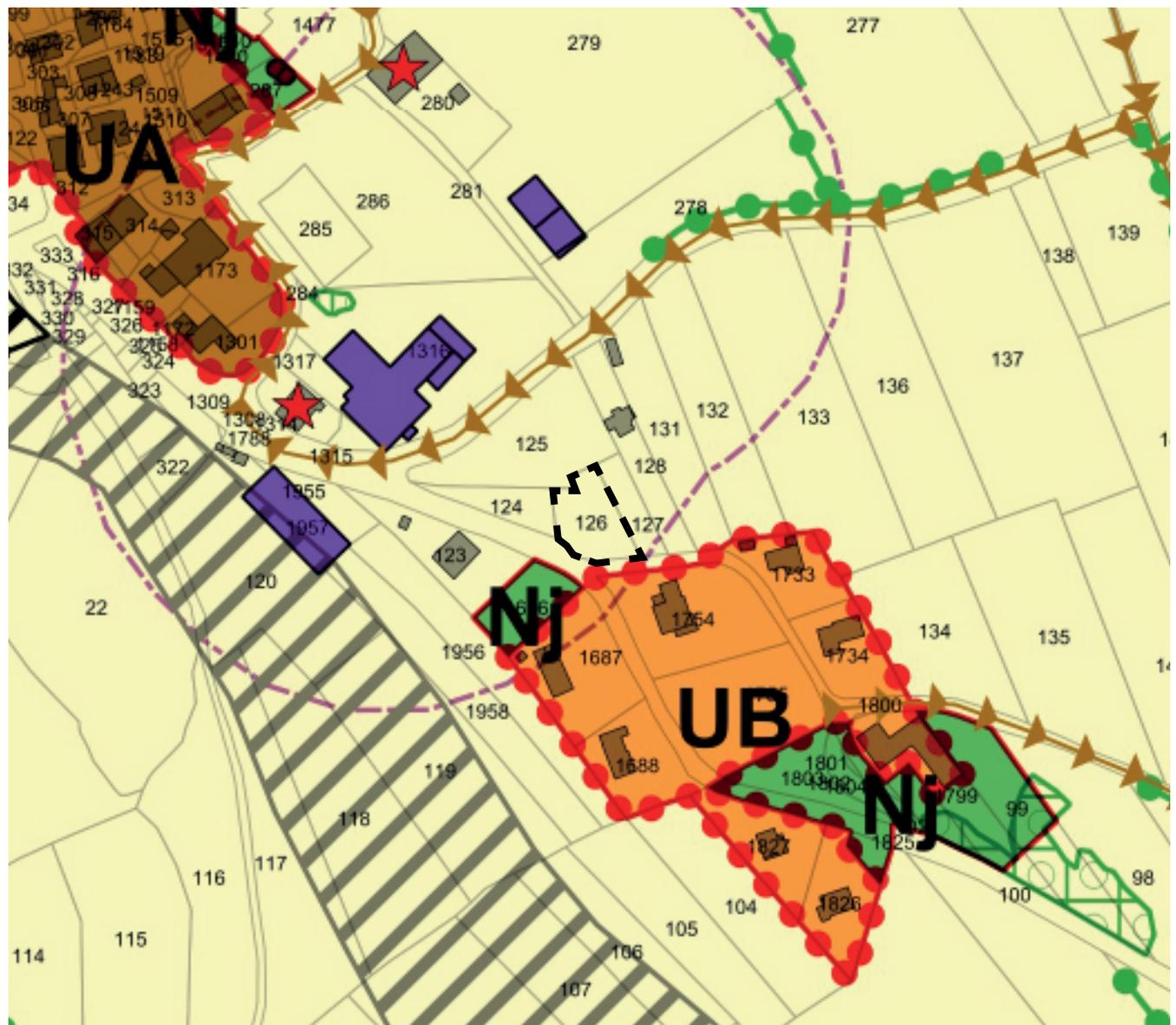
MOTIVATIONS

La parcelle est maintenue en zone A car :

- la parcelle se localise de l'autre côté du chemin de la fruitière et n'est pas encadrée par des constructions sur ses côtés latéraux,
- mais surtout elle se localise dans un «périmètre de réciprocité agricole» interdisant toute nouvelle construction tiers (habitation, etc.) n'ayant pas un lien avec l'activité agricole dans un rayon de 100 mètres autour d'installations agricoles considérées comme polluantes ou nuisantes (présence d'animaux, etc.). Ce périmètre de protection vise également à garantir les conditions de développement à l'exploitation agricole voisine.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



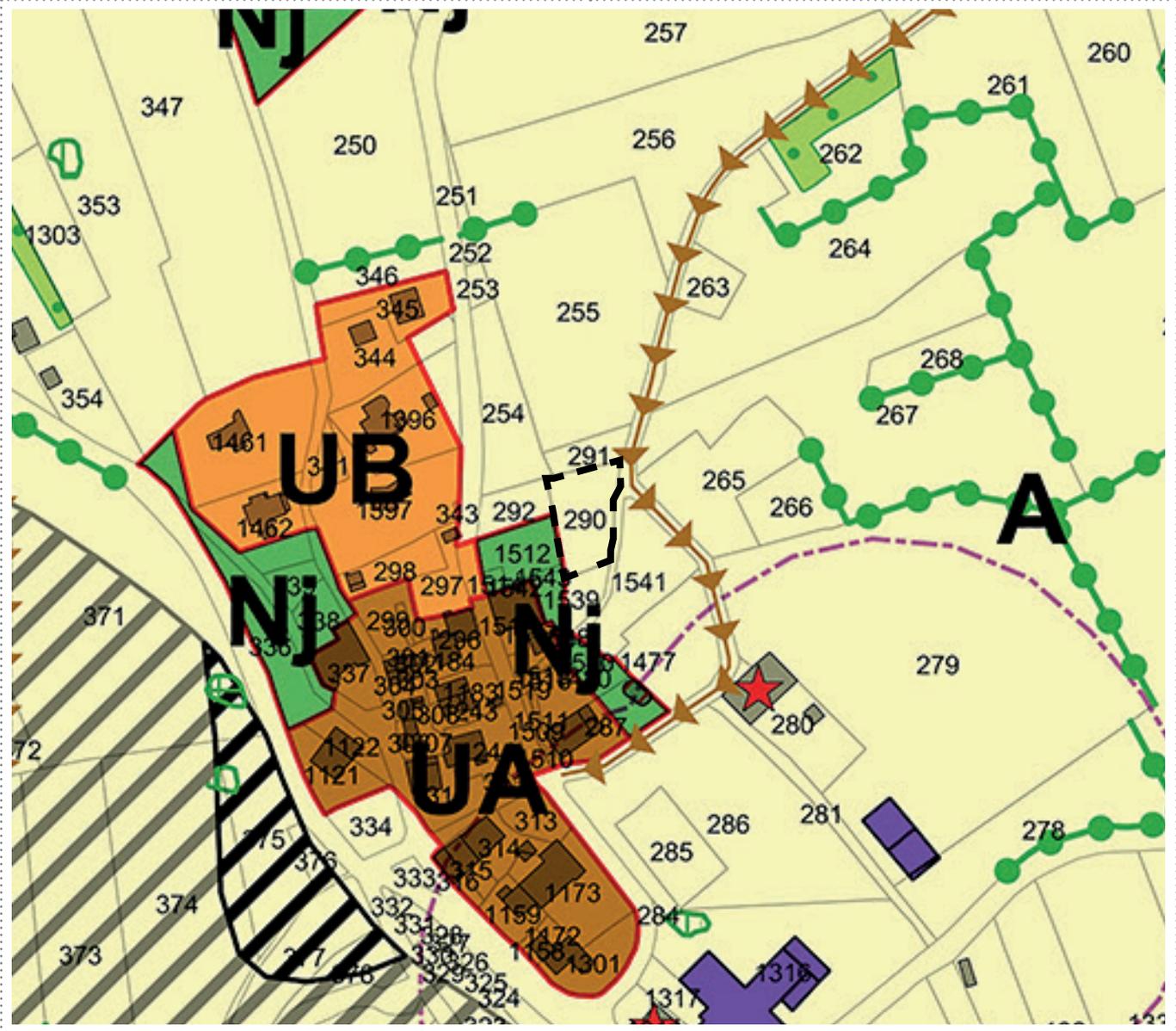
N° DE LA DEMANDE	39
DEMANDEUR	Mme TESSIER Marie-Ange
LOCALISATION	Parcelle n°A 290 (hameau : Olliet)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UB

MOTIVATIONS

- Pas de motivation

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR **Avis défavorable**

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU *Règlement graphique*



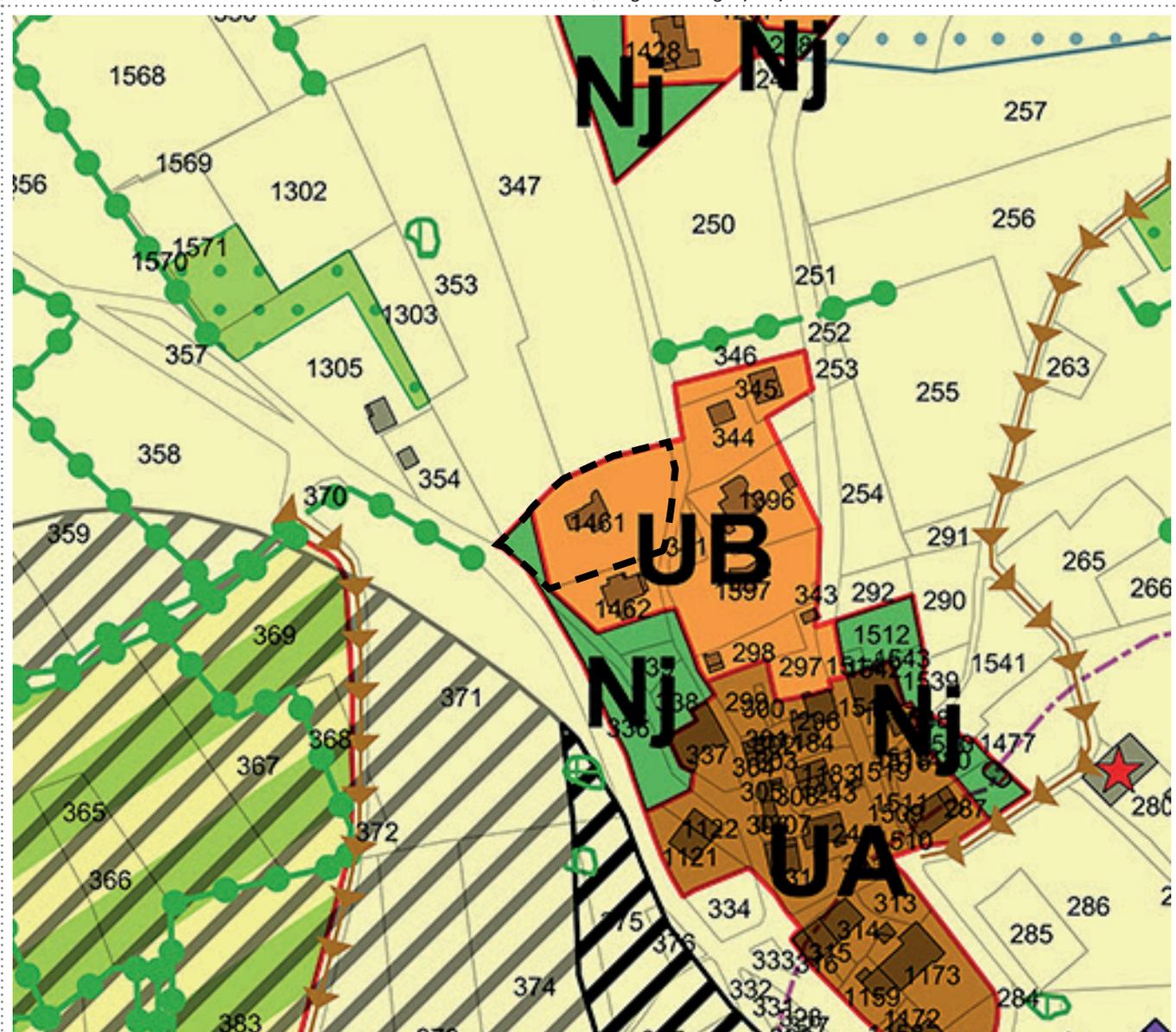
N° DE LA DEMANDE	40
DEMANDEUR	M. FRATI Alain
LOCALISATION	Parcelle n°A 1461 (hameau : Olliet)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Nj
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UB

MOTIVATIONS

- Pas de motivation

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

40

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone Nj

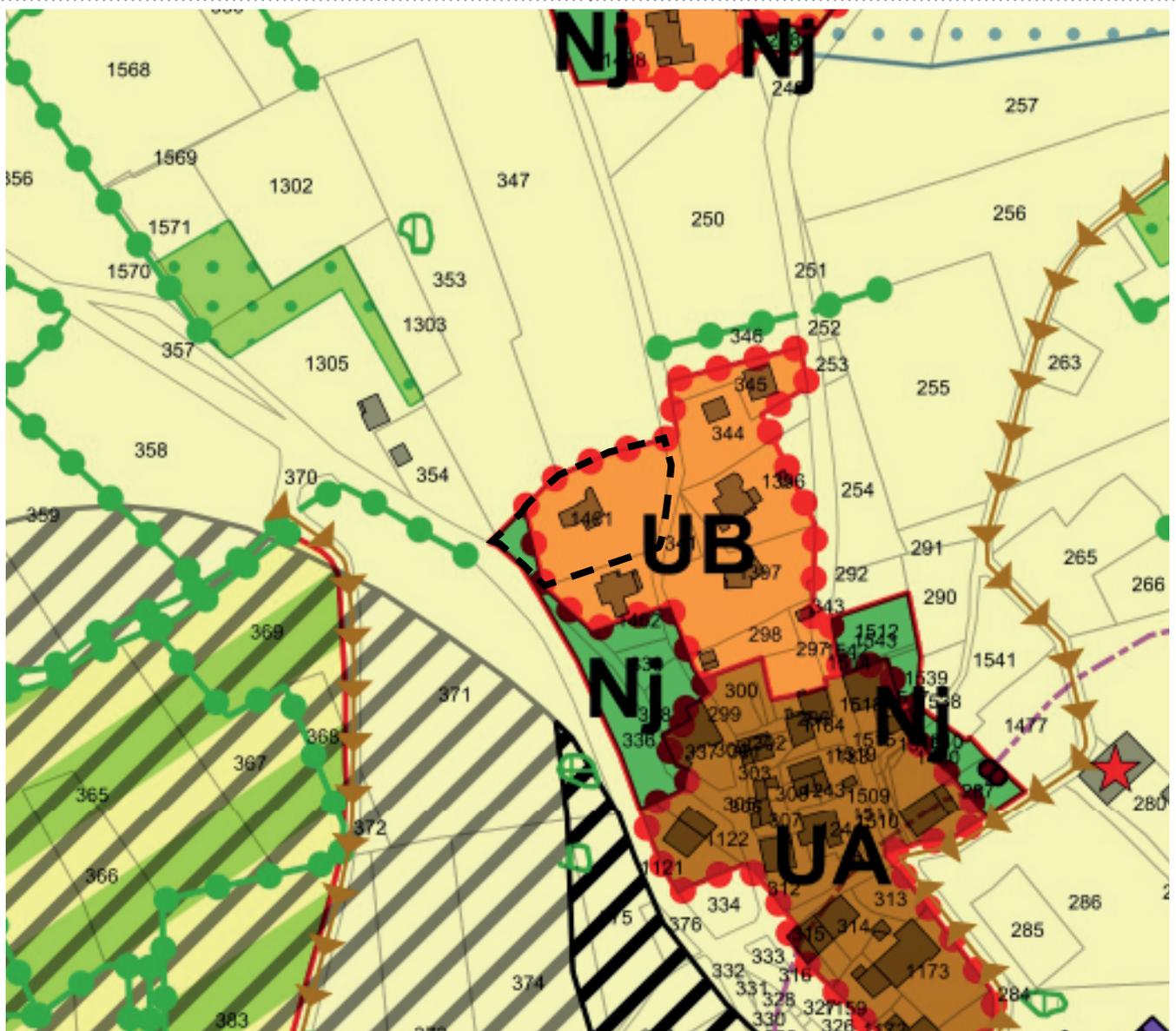
MOTIVATIONS

La parcelle est maintenue en zone Nj car :

- elle correspond à un fond de jardin, en limite de voie (route de Cessens), comprenant une haie arborée participant à l'intégration paysagère de l'entrée du hameau d'Olliet. Le positionnement de la parcelle en entrée de village depuis la route de Cessens lui confère une sensibilité paysagère forte où l'implantation d'une construction pourrait altérer la physionomie de l'entrée de hameau .
- elle se positionne en dehors de la tache urbaine de 2014 prise comme référence par le SCOT genevois, ce fond de jardin pourrait ainsi être considéré comme une extension de l'urbanisation

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique

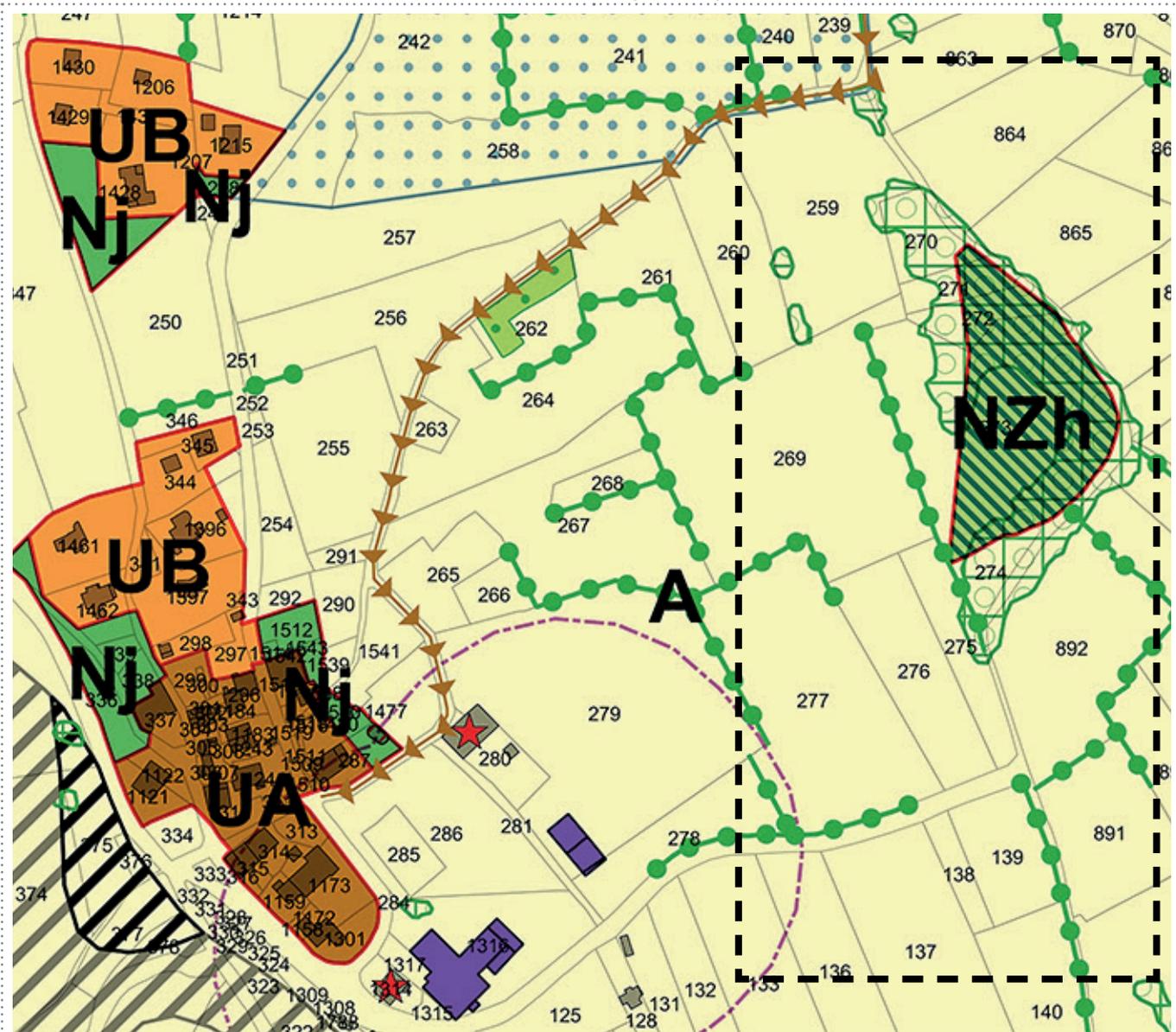


N° DE LA DEMANDE	41
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian
LOCALISATION	Parcelle non précisée (hameau : Olliet)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Ajouter un itinéraire pédestre à conserver
MOTIVATIONS	

- Rajouter l'itinéraire pédestre passant par la zone NZh et évitant le hameau d'Olliet.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis favorable
-------------------------------	----------------

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------



N° DE LA DEMANDE

41

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

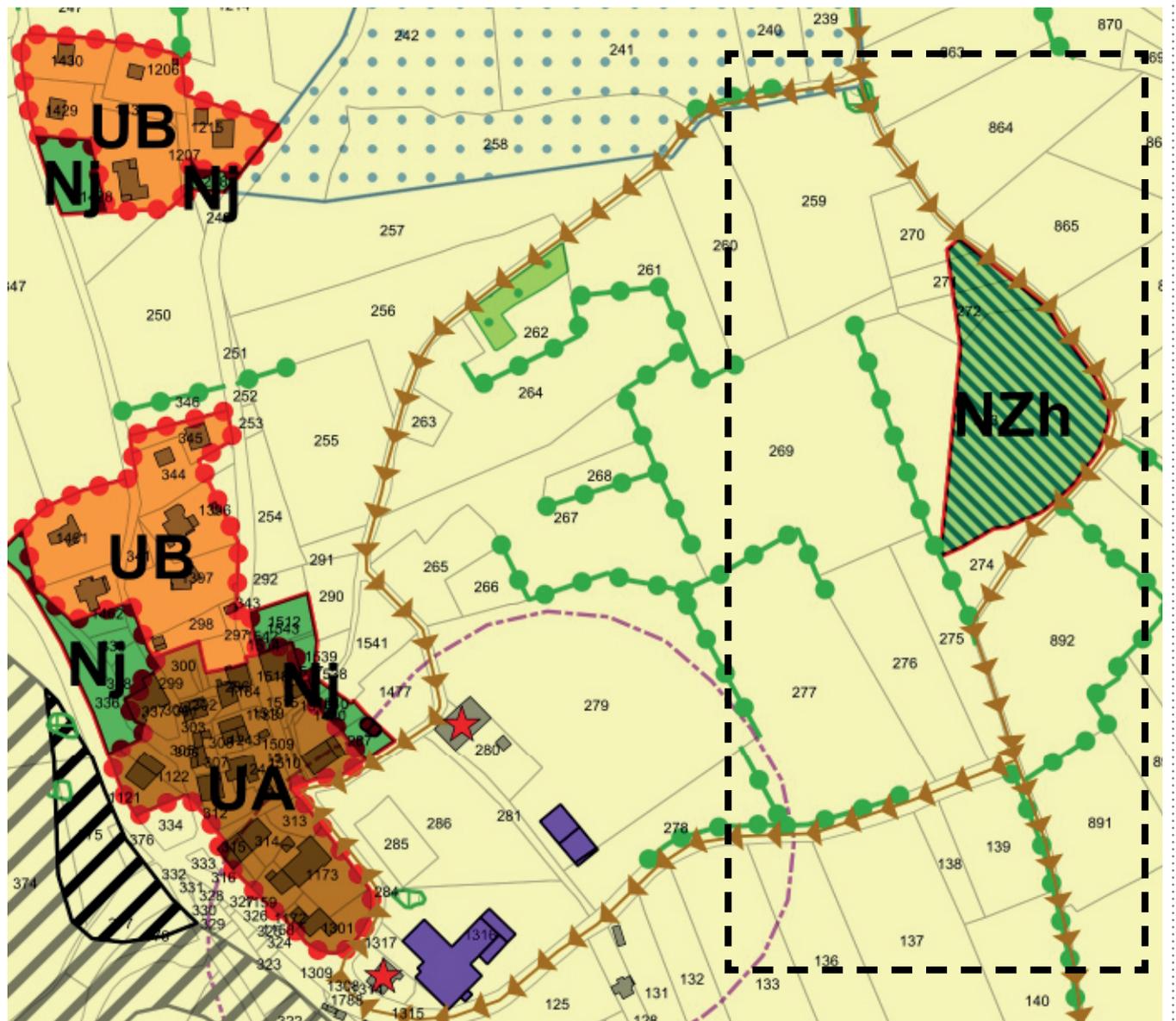
Création d'un itinéraire pédestres à conserver

MOTIVATIONS

- Sous réserve de vérification complémentaire, cet itinéraire contournant le hameau d'Olliet par l'Est sera rajouté aux itinéraires pédestres à conserver

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



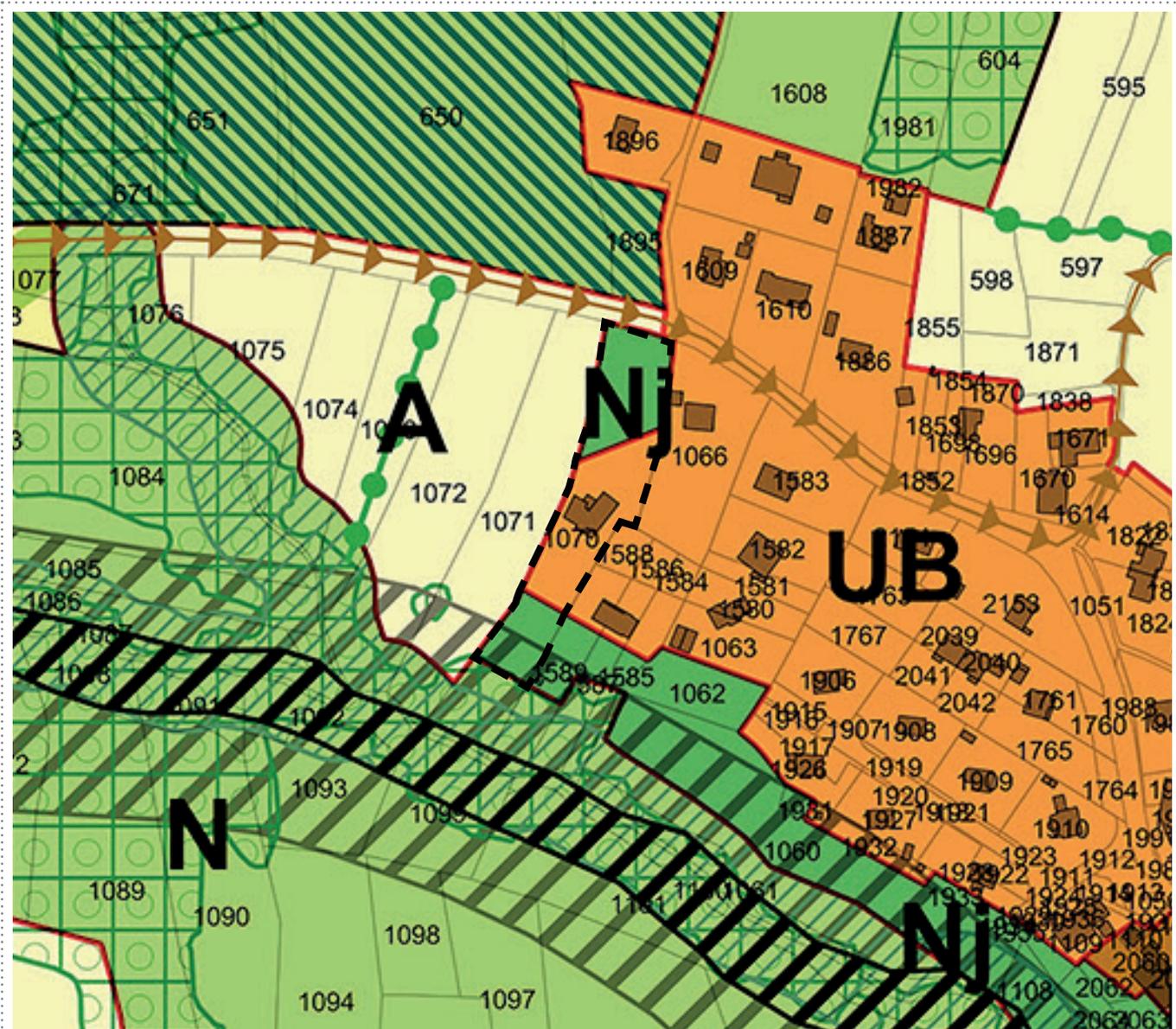
N° DE LA DEMANDE	42
DEMANDEUR	M. et Mme BAUMGARTNER Patrice et Odile
LOCALISATION	Parcelle n°B 1070 (hameau : Nyoux)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Nj
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UB

MOTIVATIONS

- Le classement en zone UB de la partie Nord de la parcelle se justifie car le terrain est bordé par des constructions récentes, et entièrement viabilisé.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis défavorable
-------------------------------	------------------

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------



N° DE LA DEMANDE

42

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte partiellement ou ajustée

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone Nj

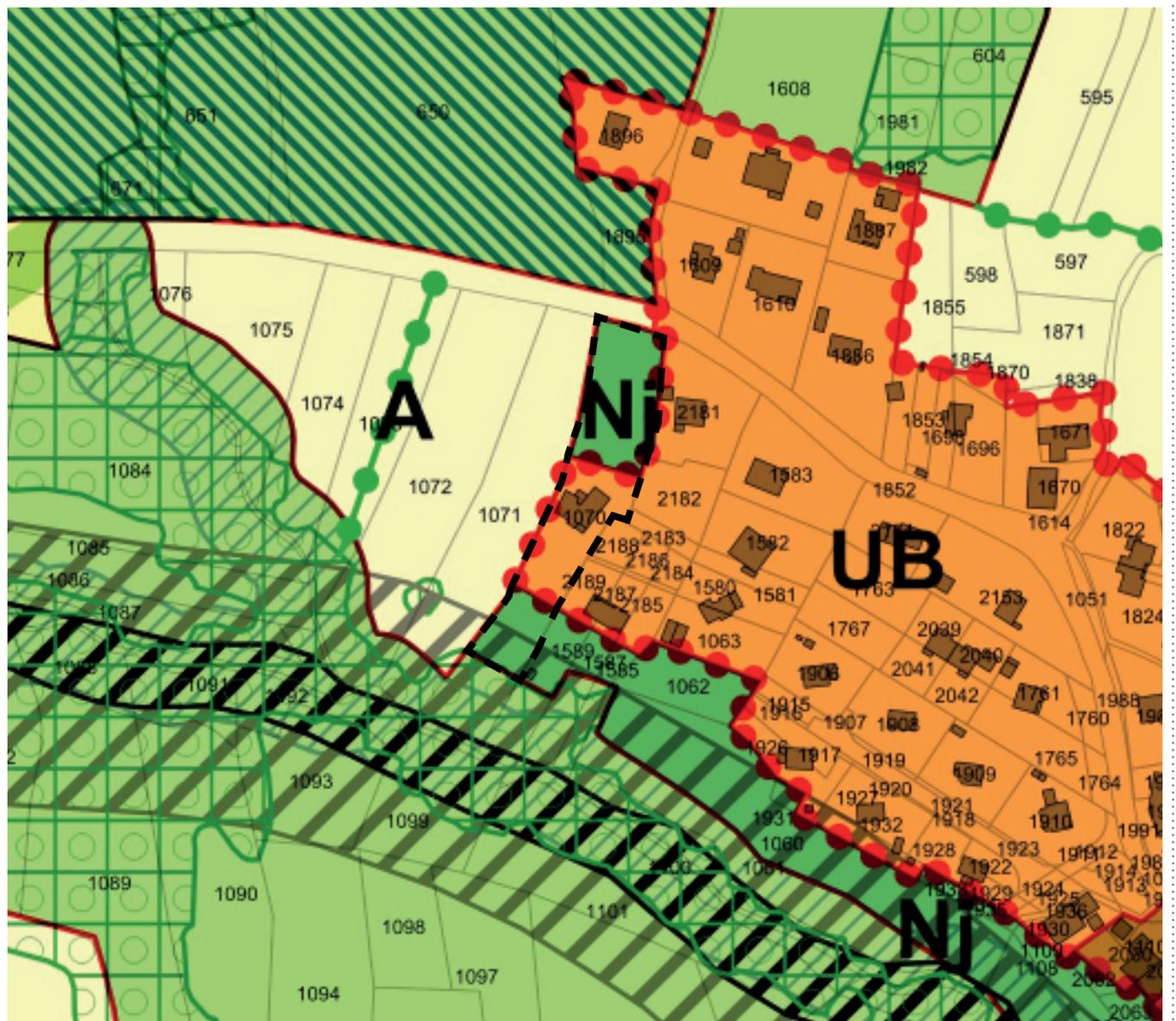
MOTIVATIONS

La partie Nord de la parcelle est maintenue en zone Nj car :

- elle correspond à un espace de jardin en limite de voie (route de Frangy), comprenant une haie arborée participant à l'intégration paysagère de l'entrée du hameau de Nyoux. Le positionnement de la parcelle en entrée de village depuis la route de Frangy lui confère une sensibilité paysagère forte où l'implantation d'une construction pourrait altérer la physionomie de l'entrée de hameau.
- elle se positionne en dehors de la tache urbaine de 2014 prise comme référence par le SCOT genevois, ce fond de jardin pourrait ainsi être considéré comme une extension de l'urbanisation.
- Cependant, pour clarifier la limite, un découpage ajusté entre la zone Nj et UB sera opérée de manière à éviter un « tronquage biseauté » de la parcelle.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



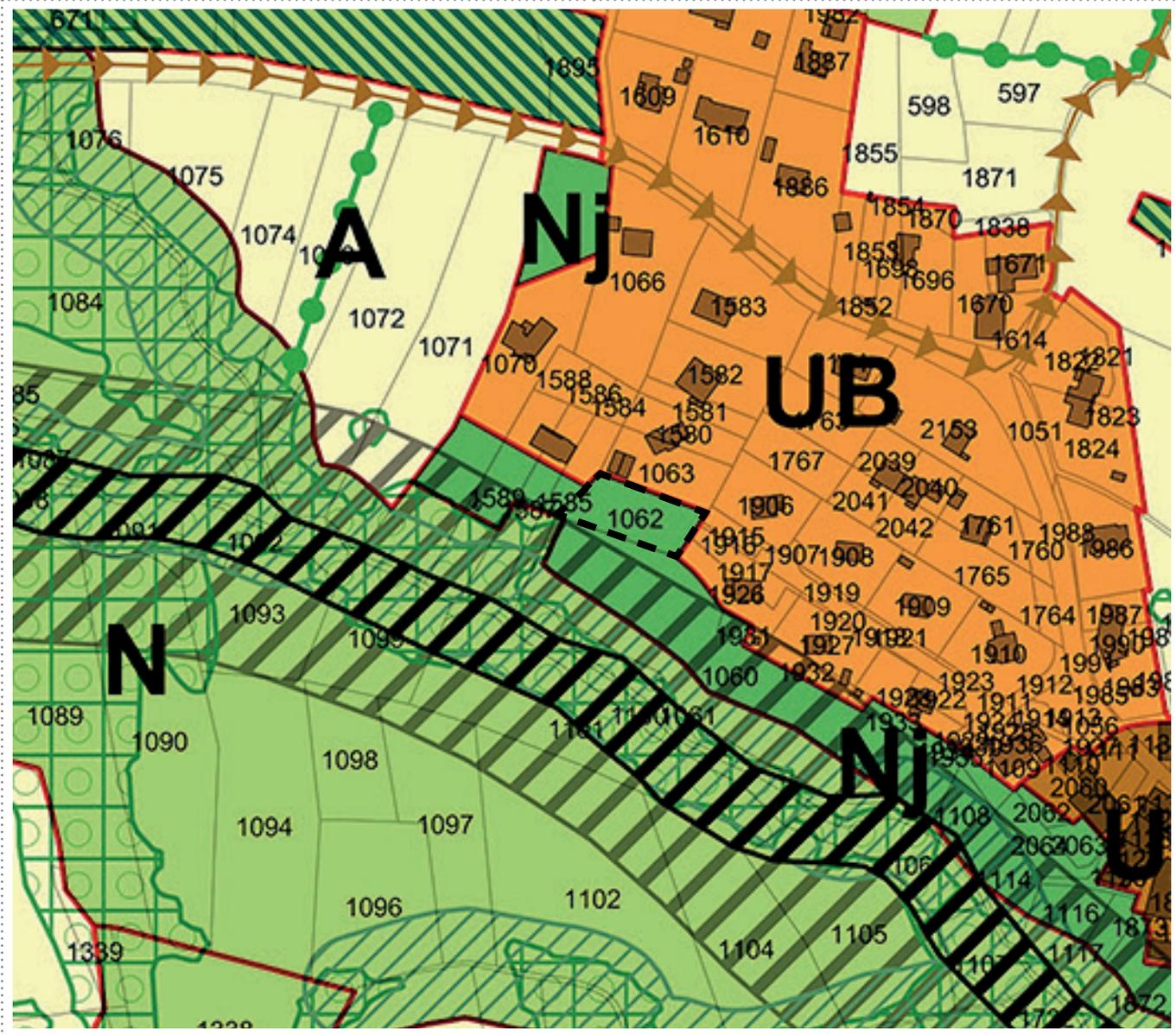
N° DE LA DEMANDE	43
DEMANDEUR	M. GUICHARD Christophe
LOCALISATION	Parcelle n°B 1062 (hameau : Nyoux)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Nj
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UB

MOTIVATIONS

- Le demandeur souhaite faire construire une maison d'ici une vingtaine d'années.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

43

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone Nj

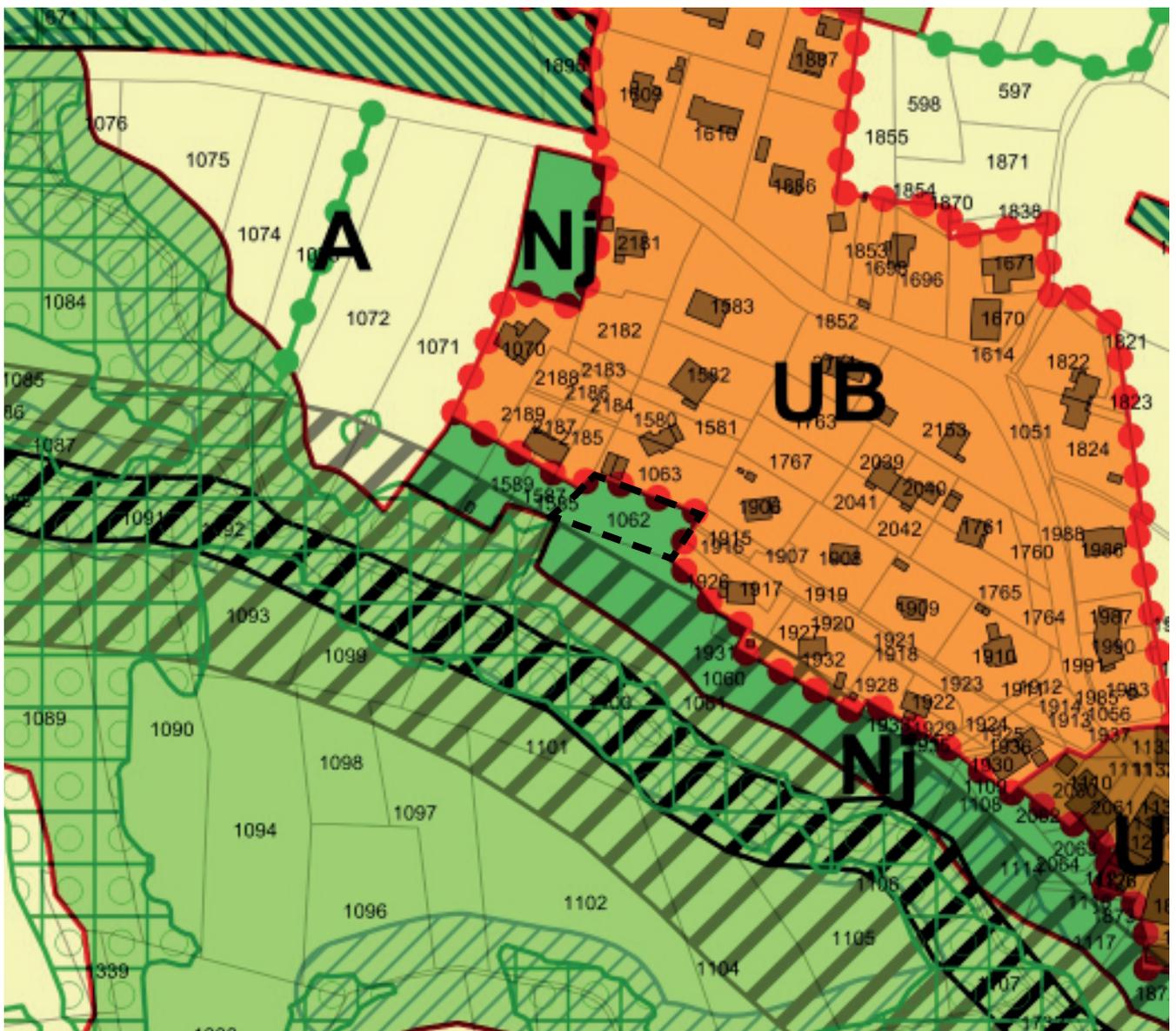
MOTIVATIONS

La parcelle est maintenue en zone Nj car :

- Elle se positionne en extension du hameau de Nyoux,
- Comme mentionné dans le PADD, dans son objectif 2.1, seul le Chef-Lieu - secteur prioritaire de développement et d'urbanisation - peut désormais accueillir les nouvelles extensions de l'urbanisation. Le hameau de Nyoux ne peut dès lors recevoir de nouvelles extensions.
- La zone Nj vise à préserver les jardins (cultivés ou d'agrément) et les fonds de parcelle partiellement urbanisés en tant qu'élément paysager de transition. Ceux-ci font la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels ce qui est le cas pour la parcelle n°B 1062.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



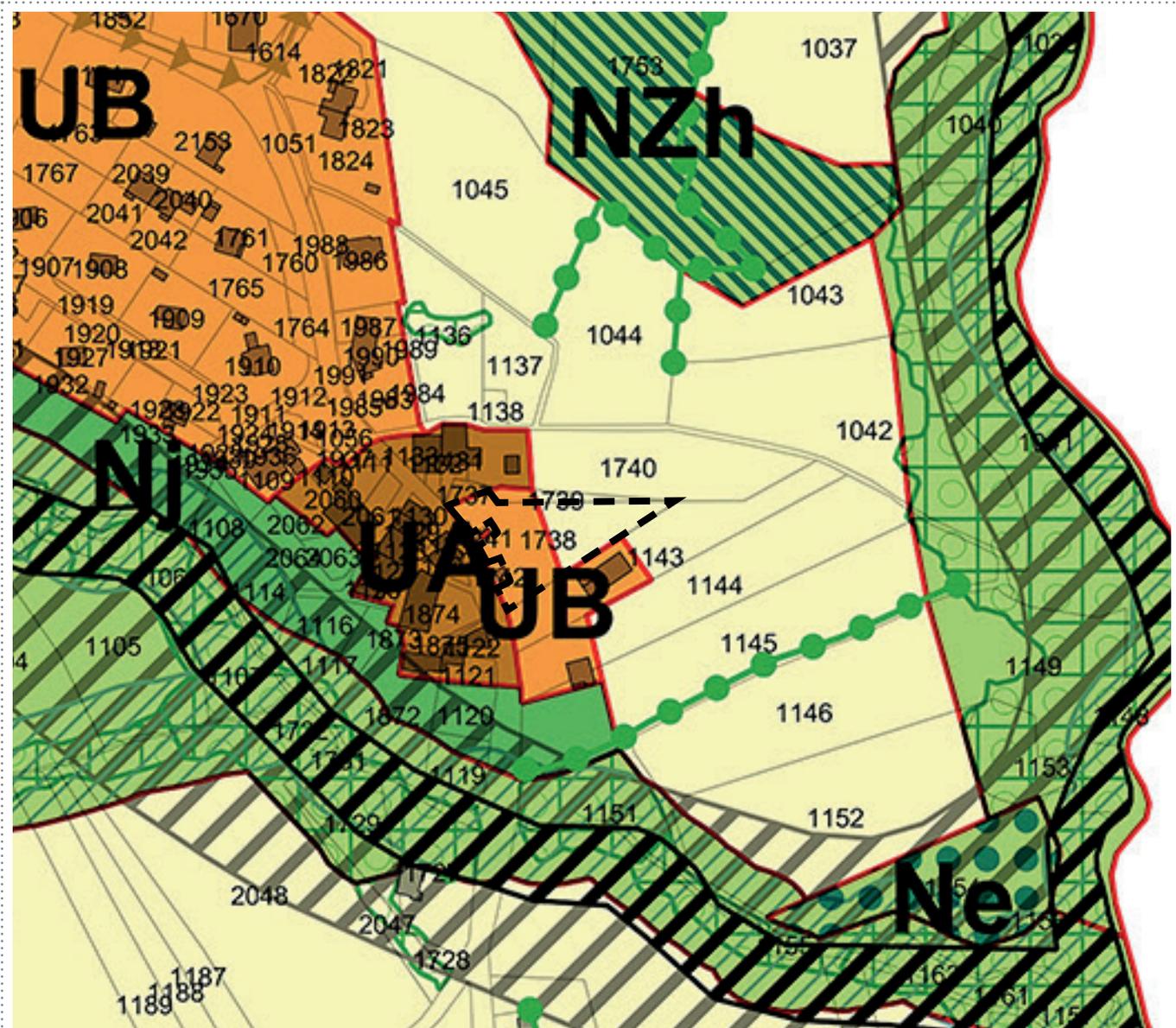
N° DE LA DEMANDE	44
DEMANDEUR	M. FOL Philippe
LOCALISATION	Parcelle n°B 1738 (hameau : Nyoux)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone UB
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Etendre la zone UB de 6 mètres

MOTIVATIONS

- Un permis de construire pour l'édification d'un garage a été obtenu. La construction devrait figurer sur le règlement graphique du PLU.
- La demande vise également à créer une bande de 6 mètres entre le garage et la limite de la zone UB pour envisager une extension.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis favorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

44

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

Extension de la zone UB de 6 mètres

MOTIVATIONS

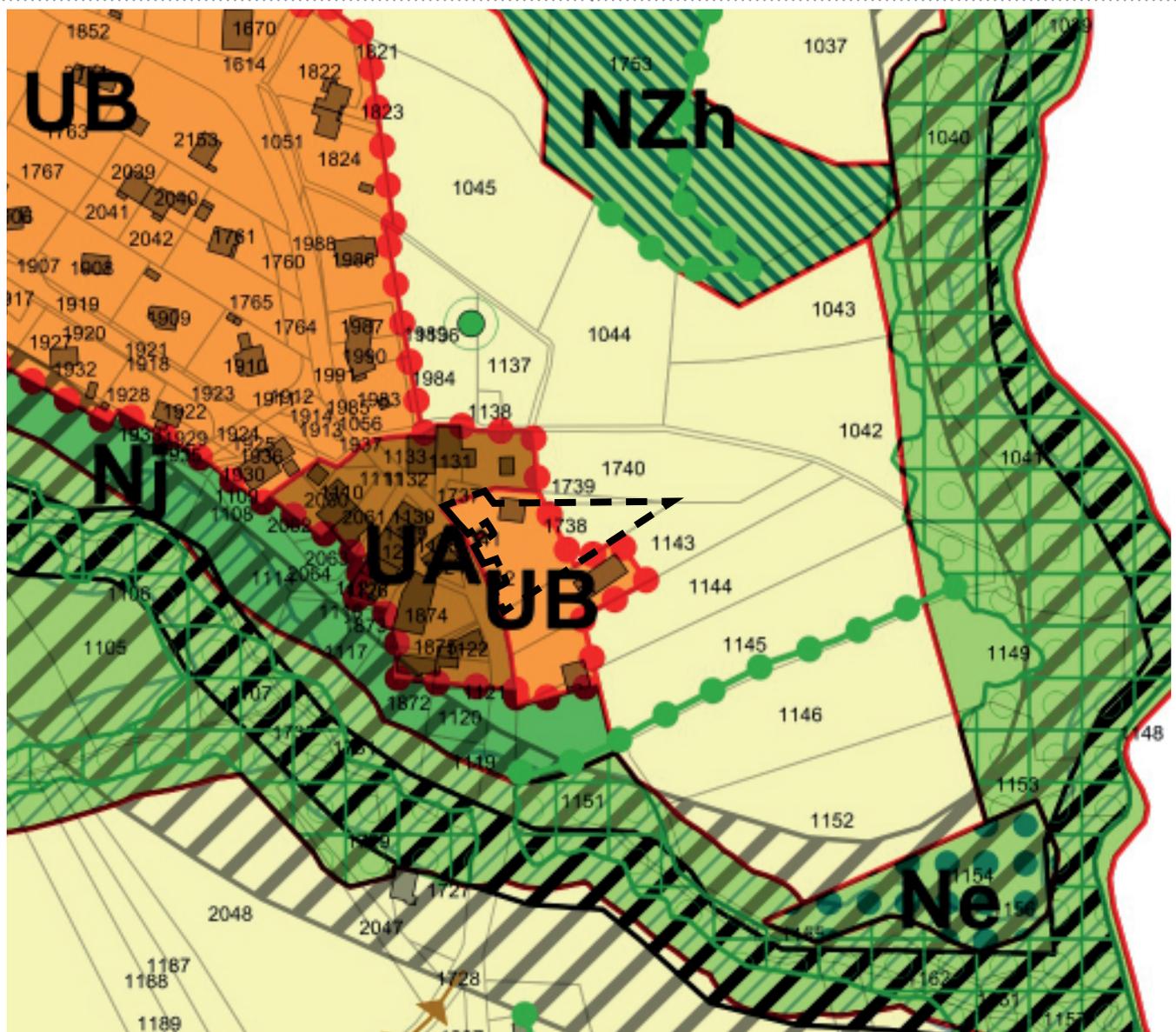
L'extension de la zone UB au droit de la parcelle n°B 1738 est envisagée car :

- elle ne bouleverse pas les principes et l'économie générale du plan de zonage du PLU,
- elle s'inscrit dans la tache urbaine permettant d'apprécier les limites en dents creuses ou en extension des hameaux.

La dernière version connue du fond de plan cadastral servira de support au PLU. Les constructions en cours de réalisation seront rajoutées à titre d'information. Les permis de construire délivrés ne seront pas ajoutés étant donné que la délivrance d'un permis ne signifie pas de manière systématique la réalisation d'une construction.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



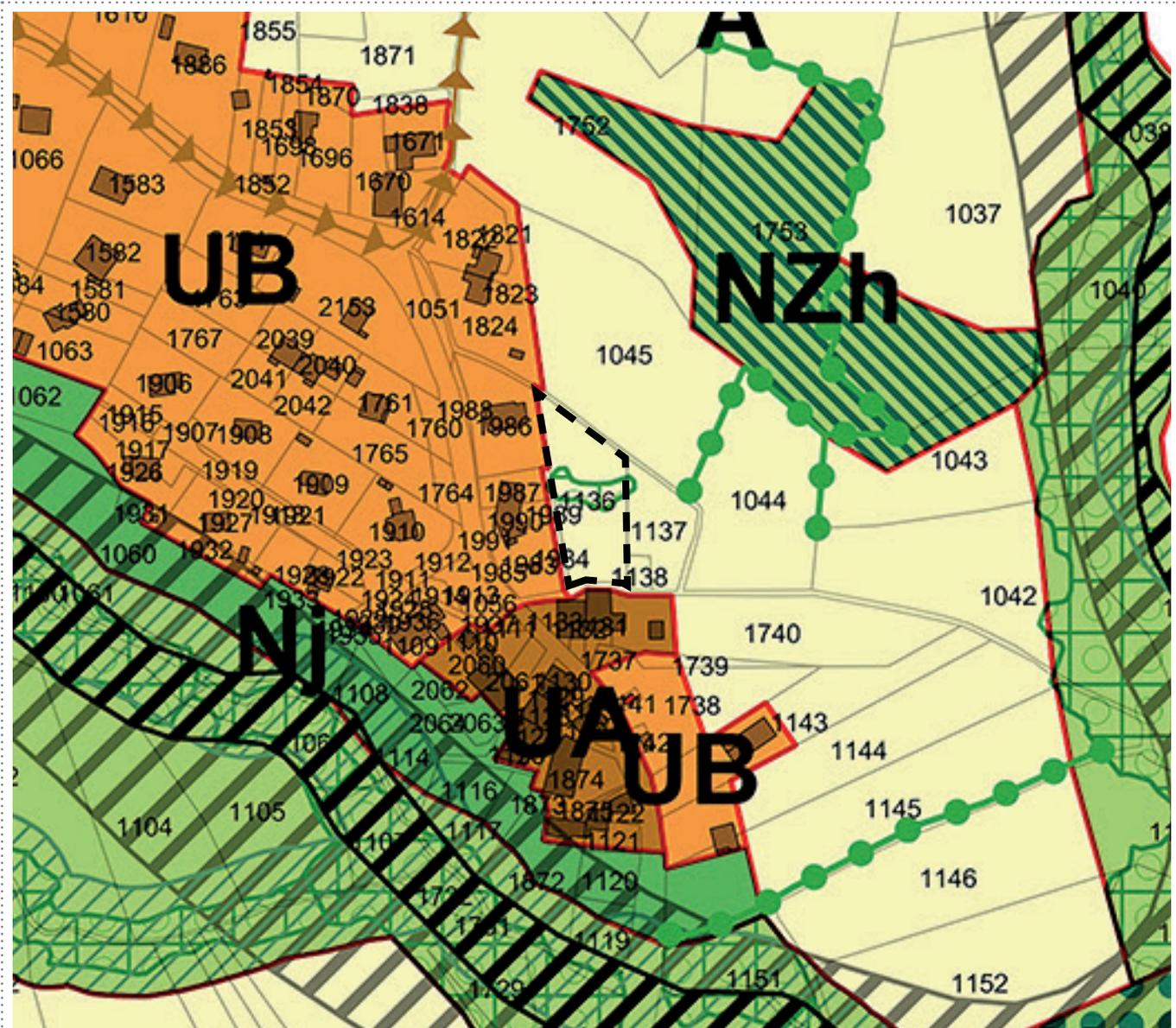
N° DE LA DEMANDE	45
DEMANDEUR	M. FOL Philippe
LOCALISATION	Parcelle n°B 1136 (hameau : Olliet)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Espace Boisé Classé
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Supprimer l'EBC

MOTIVATIONS

- La suppression de l'Espace Boisé Classé sur la parcelle B 1136 se justifie car les éléments de végétation n'existent pas dans la réalité.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis favorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

45

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte partiellement ou ajustée

DÉCISION

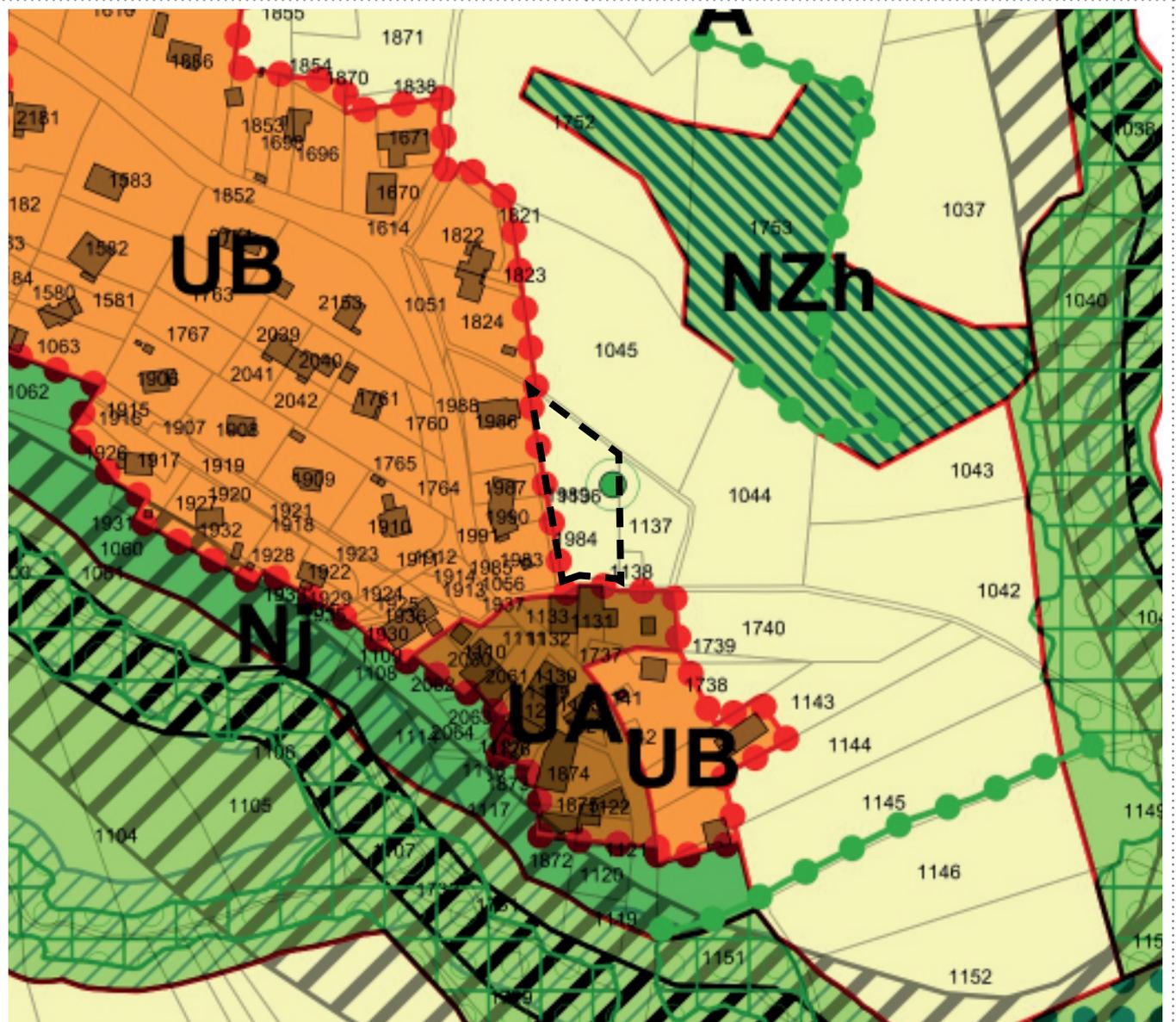
Suppression de l'EBC - Définition d'arbres protégés

MOTIVATIONS

Sur la parcelle n°B 1136, l'espace boisé classé est supprimé car les arbres présents ne peuvent être considérés comme une entité arborée élargie. Cependant, l'existence de 2 arbres remarquables en périphérie du hameau participant à la qualité du paysage local, cela conduit à les protéger de manière spécifique comme «arbres protégés» au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



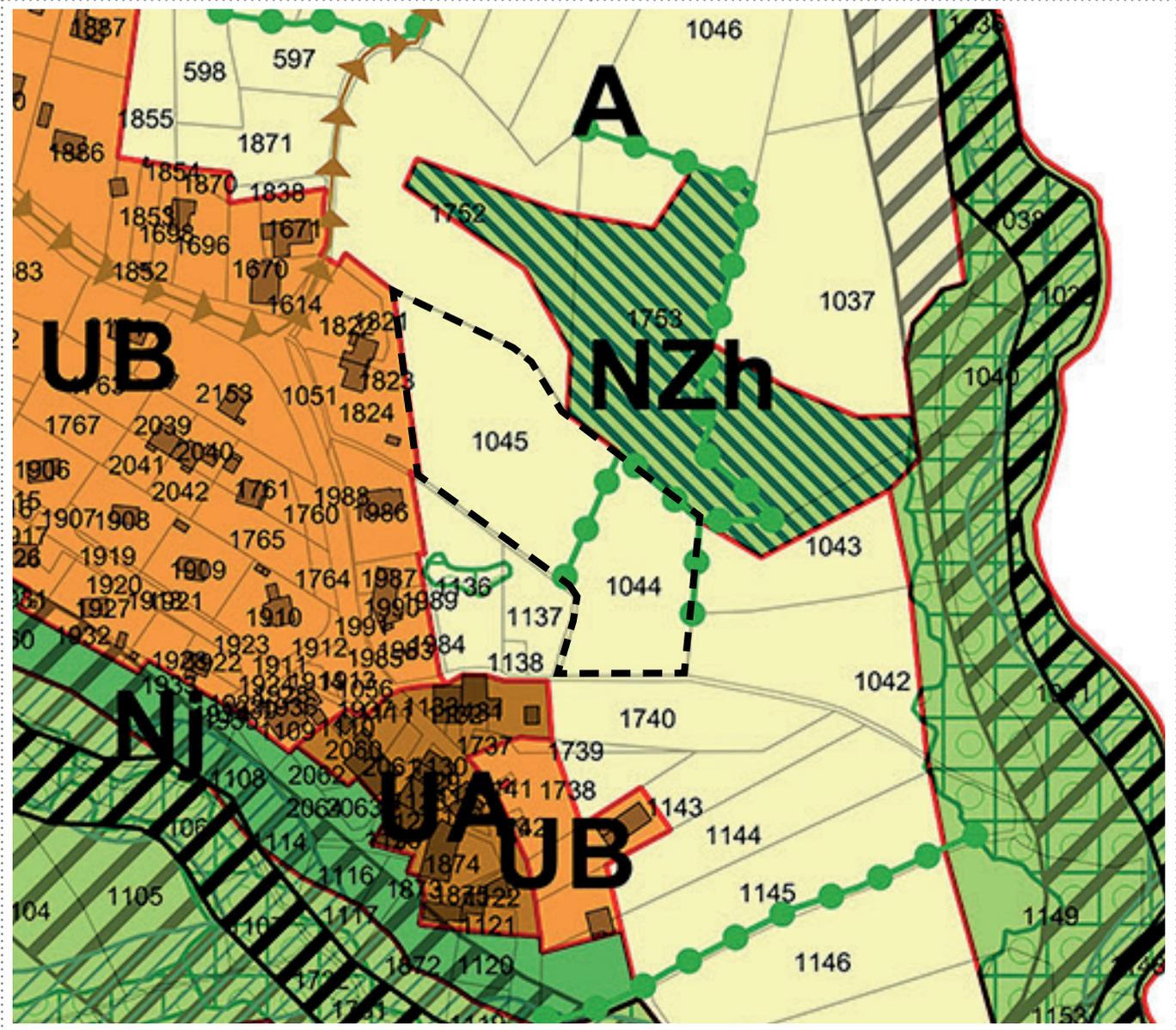
N° DE LA DEMANDE	46
DEMANDEUR	M. FOL Philippe
LOCALISATION	Parcelle n°B 1044 et 1045 (hameau : Olliet)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Haie et alignement d'arbres protégés
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Supprimer la haie protégée

MOTIVATIONS

- La haie positionnée entre les parcelles B 1044 et B 1045 est à supprimer car ces éléments de végétation n'existent pas dans la réalité.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis favorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

46

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

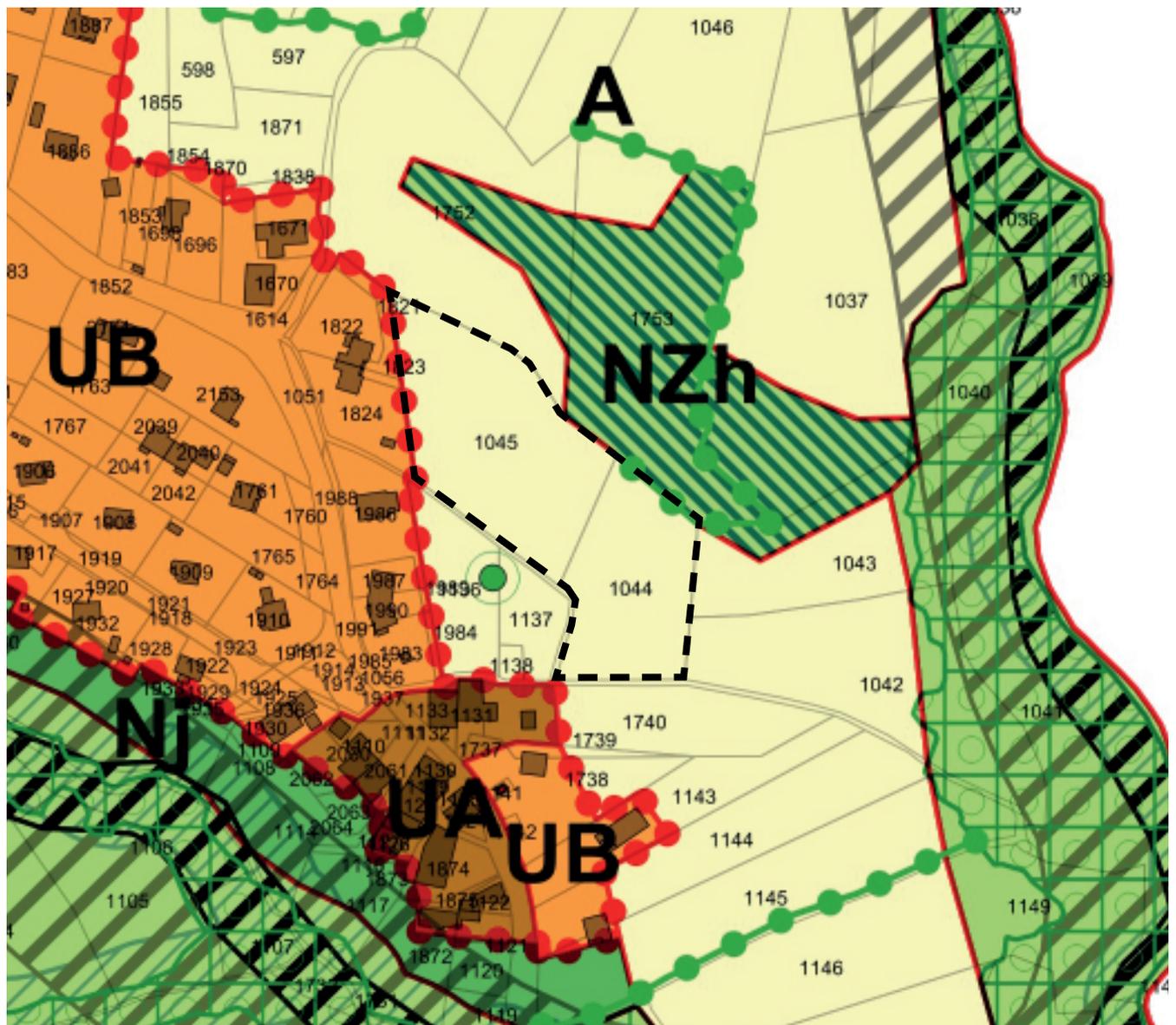
Suppression d'un linéaire de haies protégées

MOTIVATIONS

- *Après vérification, il est constatée la haie identifiée n'existe pas ou plus. La mesure de protection est ainsi supprimée.*

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



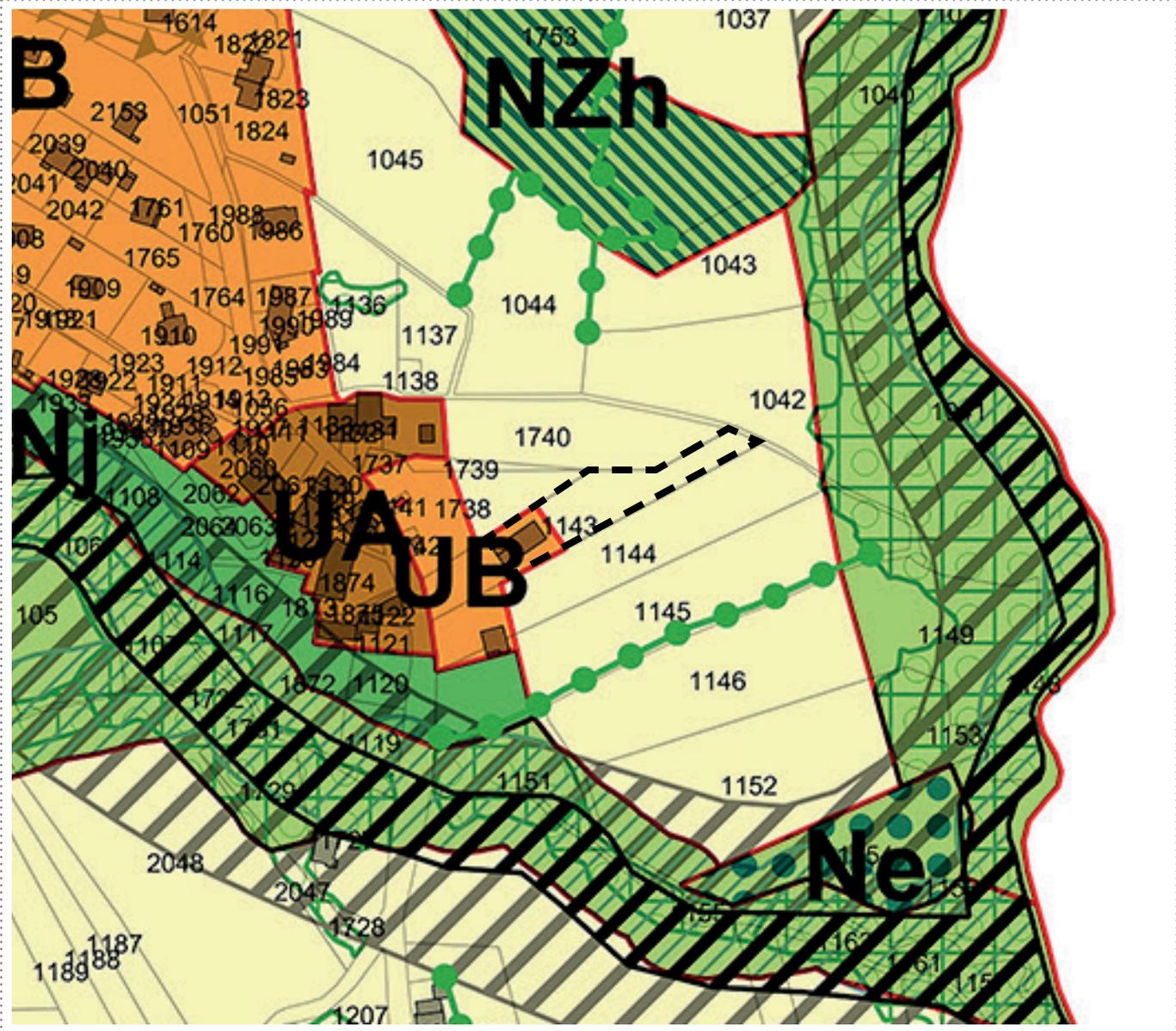
N° DE LA DEMANDE	47
DEMANDEUR	Mme FOL Arlette
LOCALISATION	Parcelle n°B 1143 (hameau : Nyoux)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zones UB et A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UB en totalité

MOTIVATIONS

- La demande de mise en constructibilité de toute la parcelle B 1143 vise à assurer un partage équivalent entre plusieurs descendants.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

47

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien des limites des zones UB et A

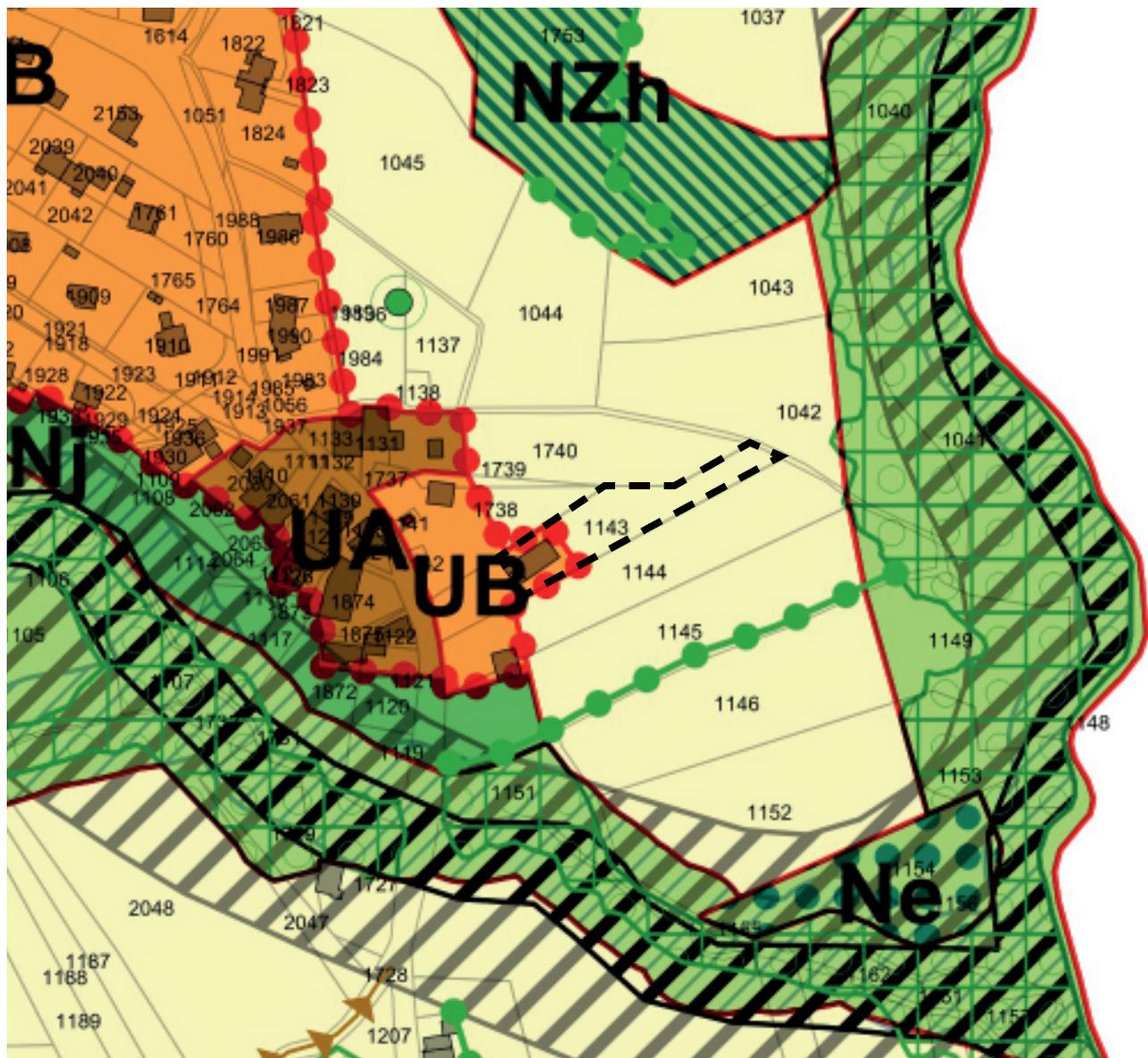
MOTIVATIONS

La délimitation des zones UB et A est maintenue en zone A car :

- l'agrandissement demandé se positionne en dehors de la tache urbaine de 2014 prise comme référence par le SCOT genevois, définissant ce qui ressort des extensions à l'urbanisation
- les espaces demandés ne sont pas encadrés de constructions de part et d'autres et seraient dès lors considérés comme une extension urbaine de hameau
- Comme mentionné dans le PADD, dans son objectif 2.1, seul le Chef-Lieu - secteur prioritaire de développement et d'urbanisation - peut désormais accueillir les nouvelles extensions de l'urbanisation. Le hameau de Nyoux ne peut dès lors recevoir de nouvelles extensions à l'urbanisation.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



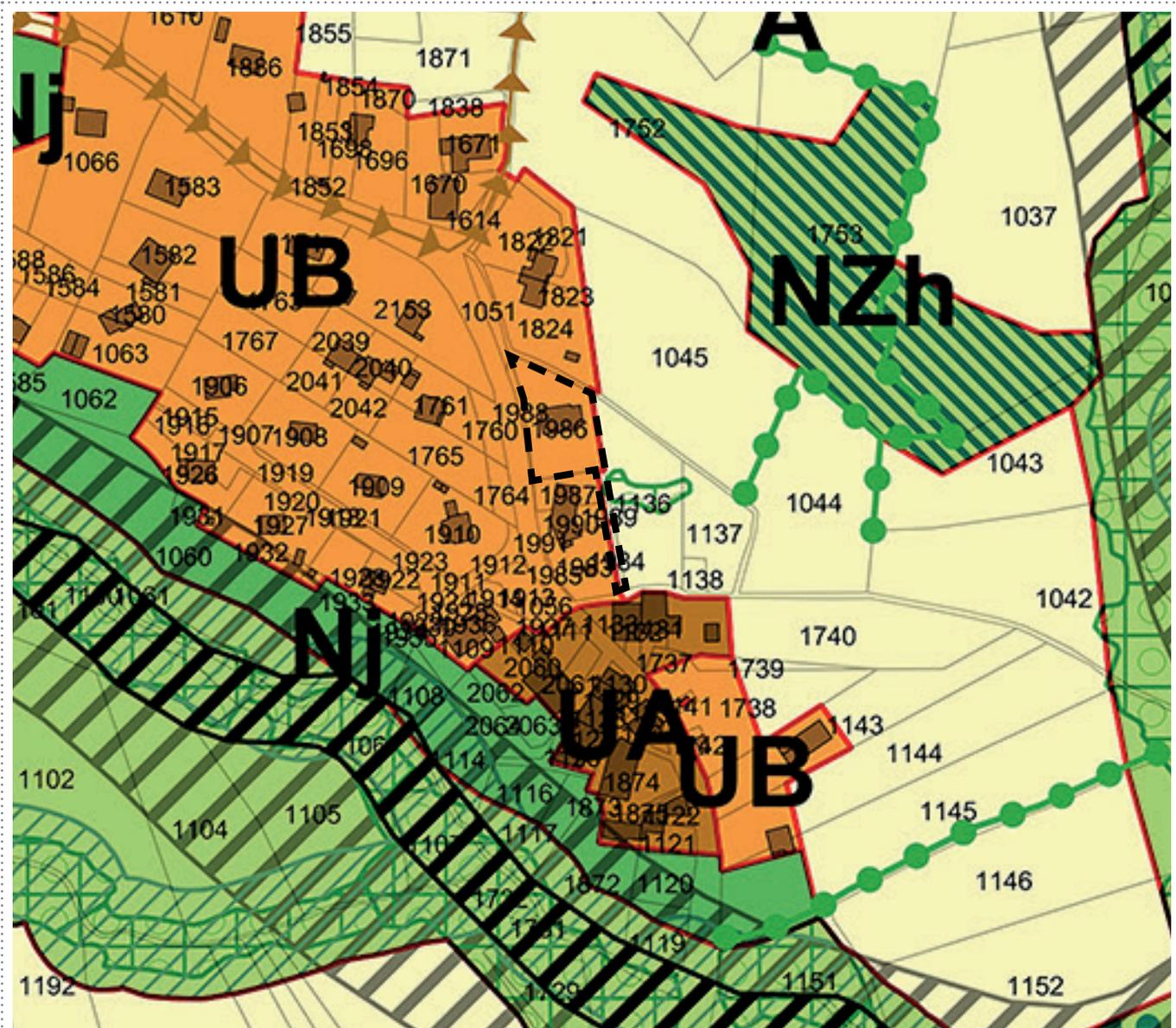
N° DE LA DEMANDE	48
DEMANDEUR	M. CONTOIS Emmanuel et M. HUON David
LOCALISATION	Parcelle n°B 1984, 1986 et 1989 (hameau : Nyoux)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer le chemin de desserte en zone UB

MOTIVATIONS

- La demande de maintien en zone UB du chemin d'accès existant vise à pouvoir l'aménager, le goudronner, le clôturer, etc.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis favorable
-------------------------------	----------------

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------



N° DE LA DEMANDE

48

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

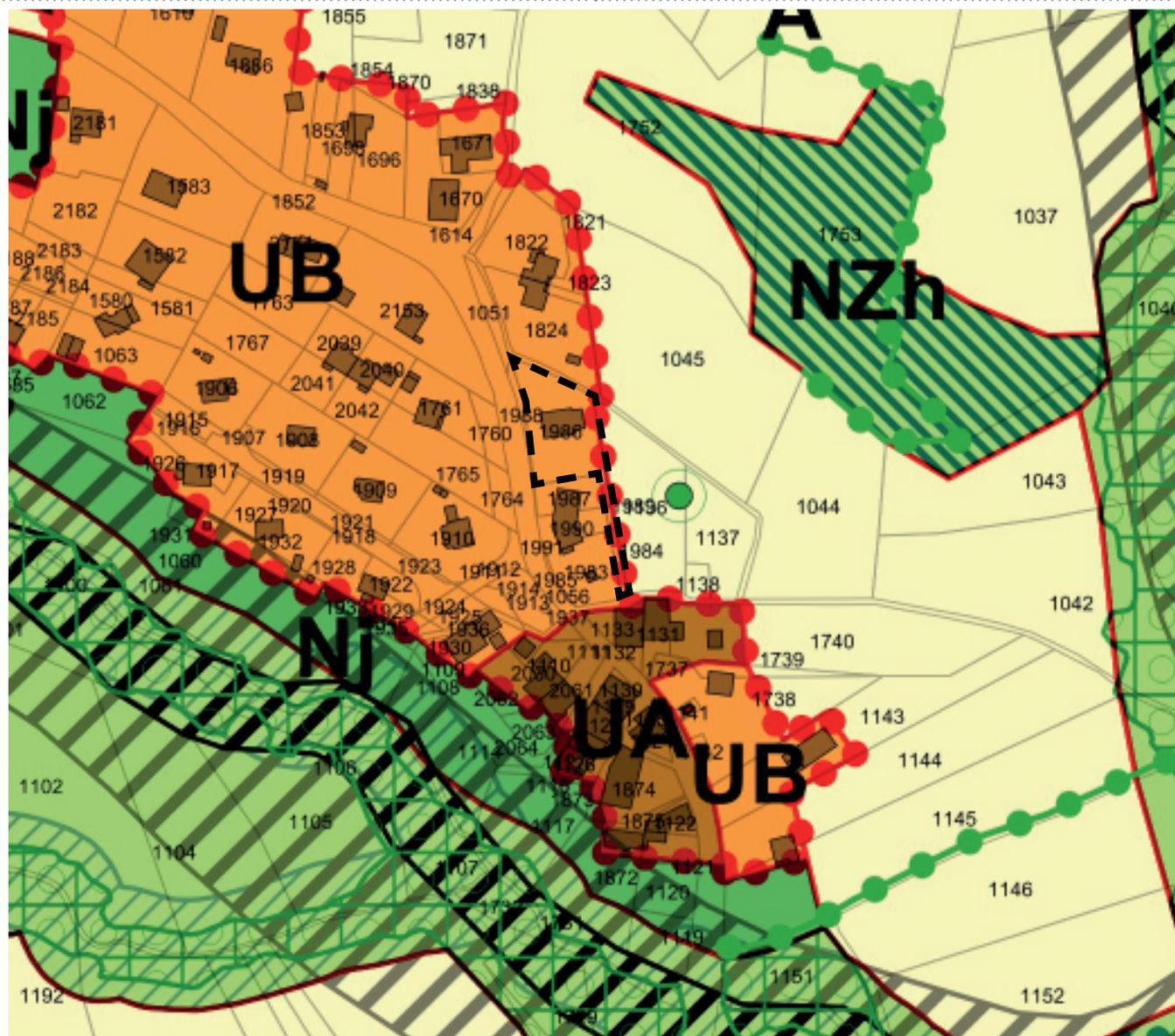
Inclusion des parcelles B1984, 1986 et 1989 en zone UB

MOTIVATIONS

Le chemin cadastré et scindé en 3 parcelles étant existant, son aménagement ne modifie pas l'économie générale du plan de zonage du PLU et permet d'améliorer le traitement de cet axe.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



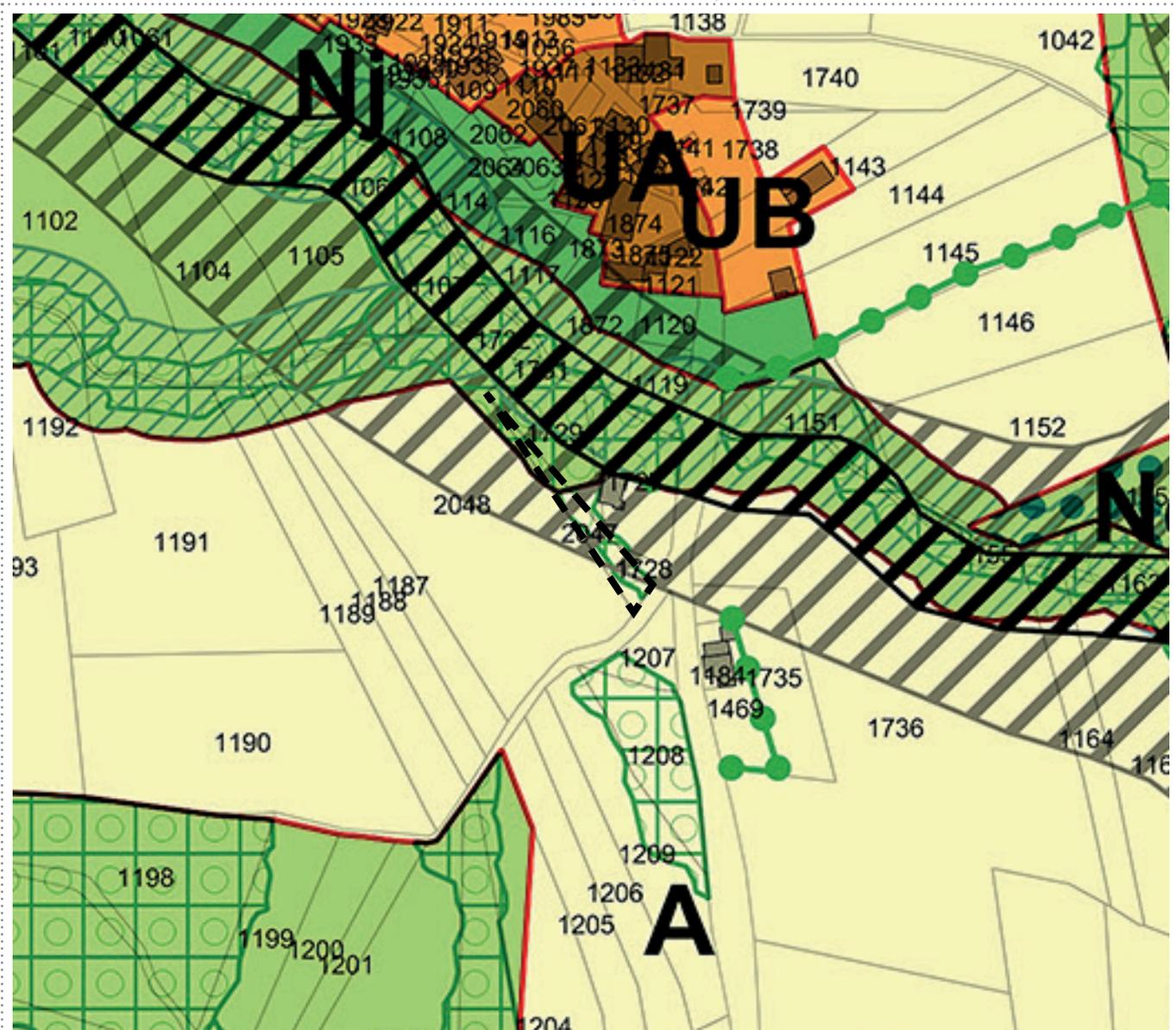
N° DE LA DEMANDE	49
DEMANDEUR	Mme GASTINE Sandrine
LOCALISATION	Parcelle n°B 2047 (hameau : Nyoux)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Espace Boisé Classé
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Supprimer l'EBC

MOTIVATIONS

- La suppression de l'Espace Boisé Classé situé sur la parcelle B 2047 se justifie car il ne correspond pas à un bois dans la réalité.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis favorable
-------------------------------	----------------

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------

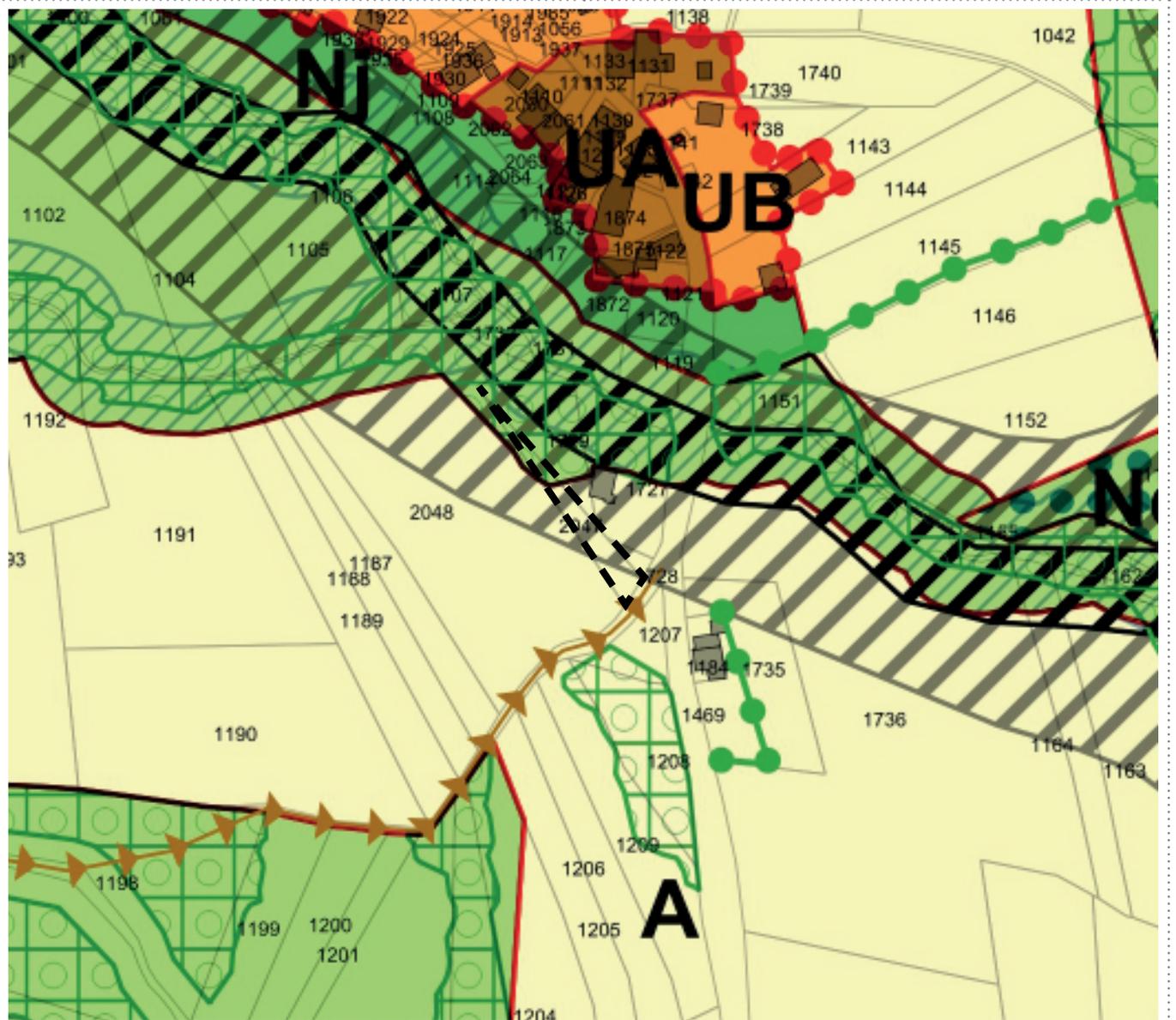


N° DE LA DEMANDE	49
PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU	<i>Proposition prise en compte totalement</i>
DÉCISION	<i>Suppression de l'EBC</i>

MOTIVATIONS

- Après vérification, il est constatée que le boisement protégé délimité sur le règlement graphique n'existe pas ou plus. La mesure de protection est ainsi supprimée.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU *Règlement graphique*



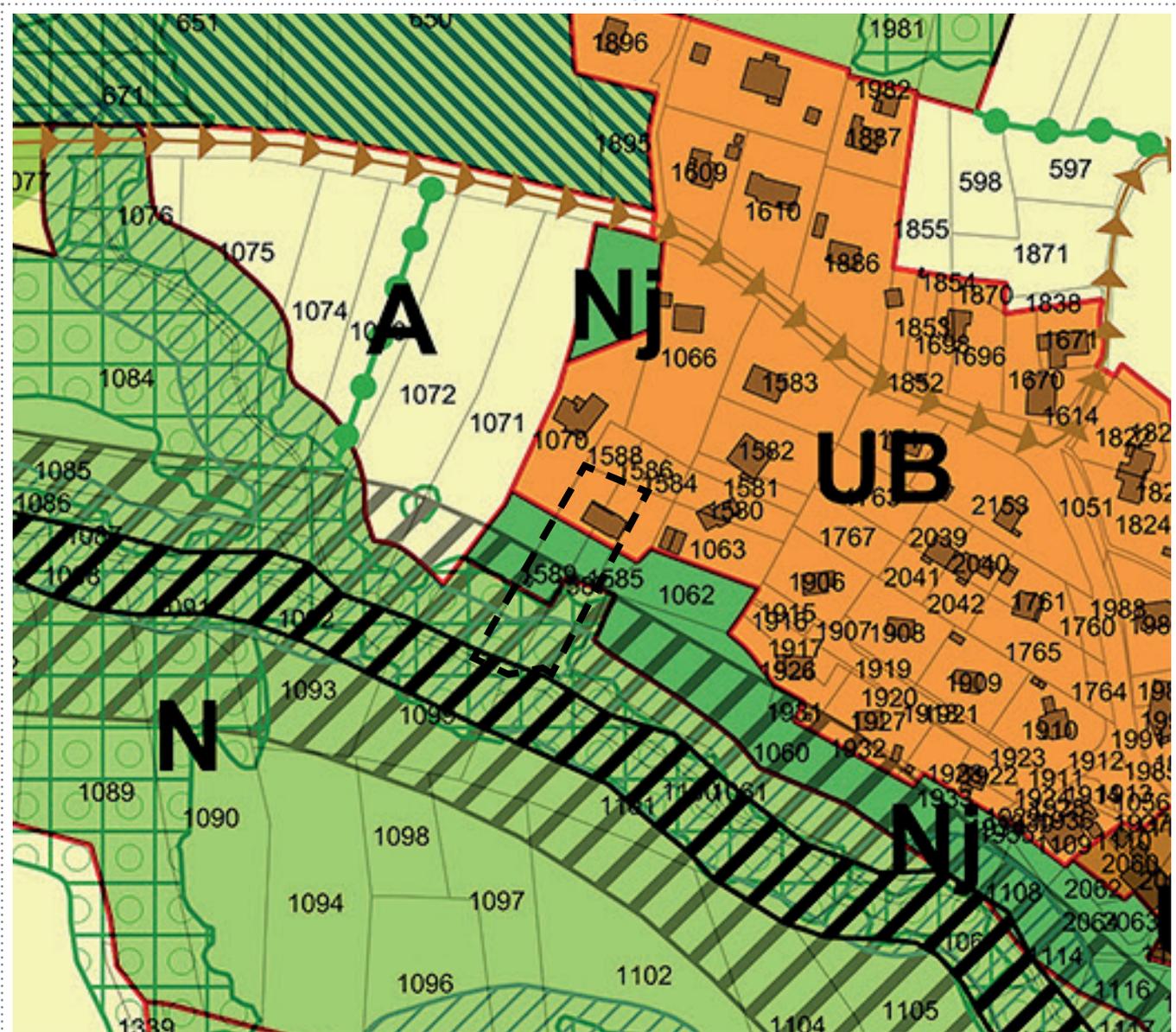
N° DE LA DEMANDE	50
DEMANDEUR	M. GIREL René
LOCALISATION	Parcelle n°B 1587 et 1589 (hameau : Nyoux)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Nj
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UB

MOTIVATIONS

- Pas de motivation

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR **Avis défavorable**

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU *Règlement graphique*



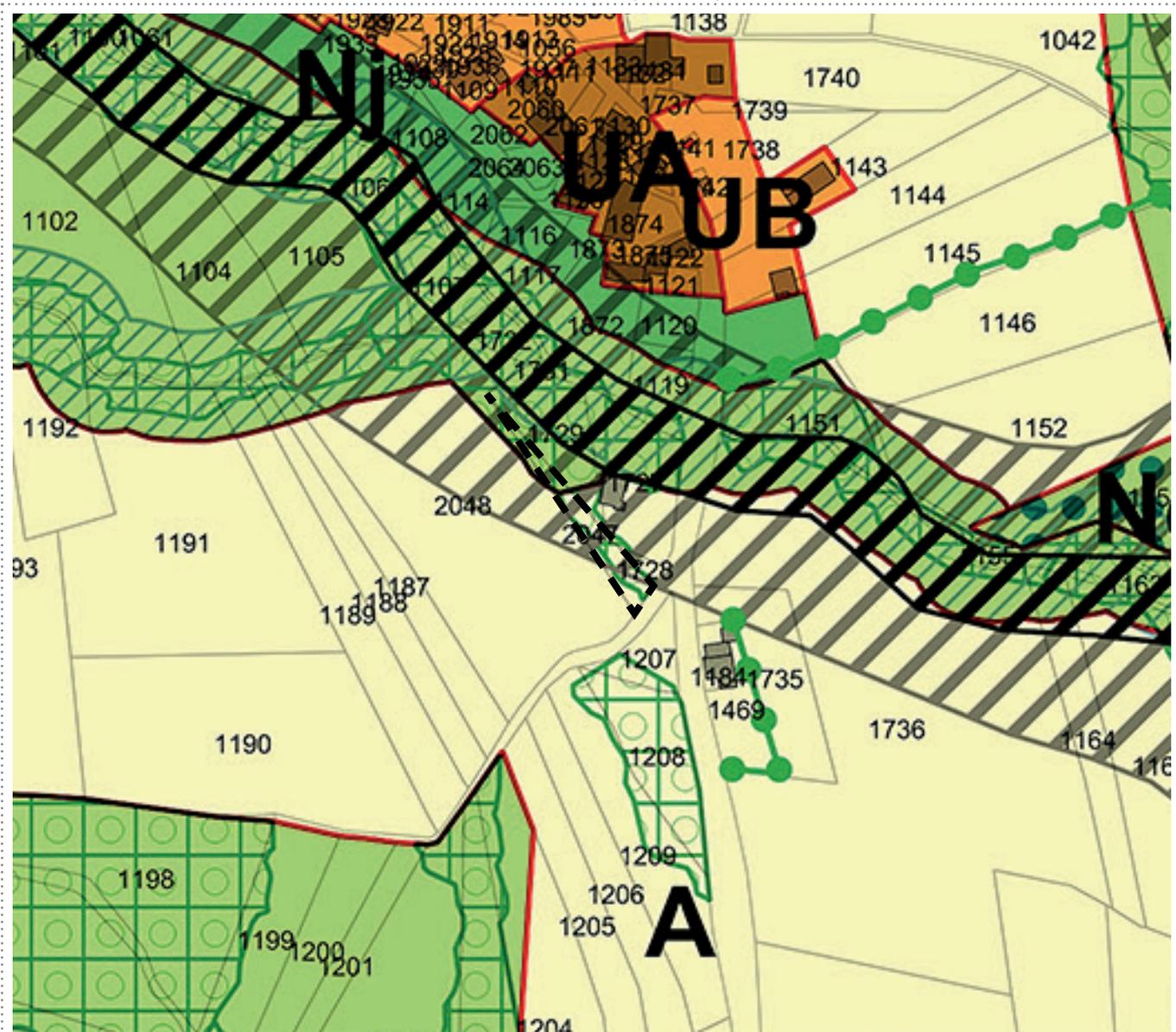
N° DE LA DEMANDE	51
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian
LOCALISATION	Parcelle n°B 2047 (hameau : Nyoux)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Espace Boisé Classé
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Supprimer l'EBC

MOTIVATIONS

La suppression de l'Espace Boisé Classé sur la parcelle B 2047 est demandée car il n'existe pas de bois.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis favorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique

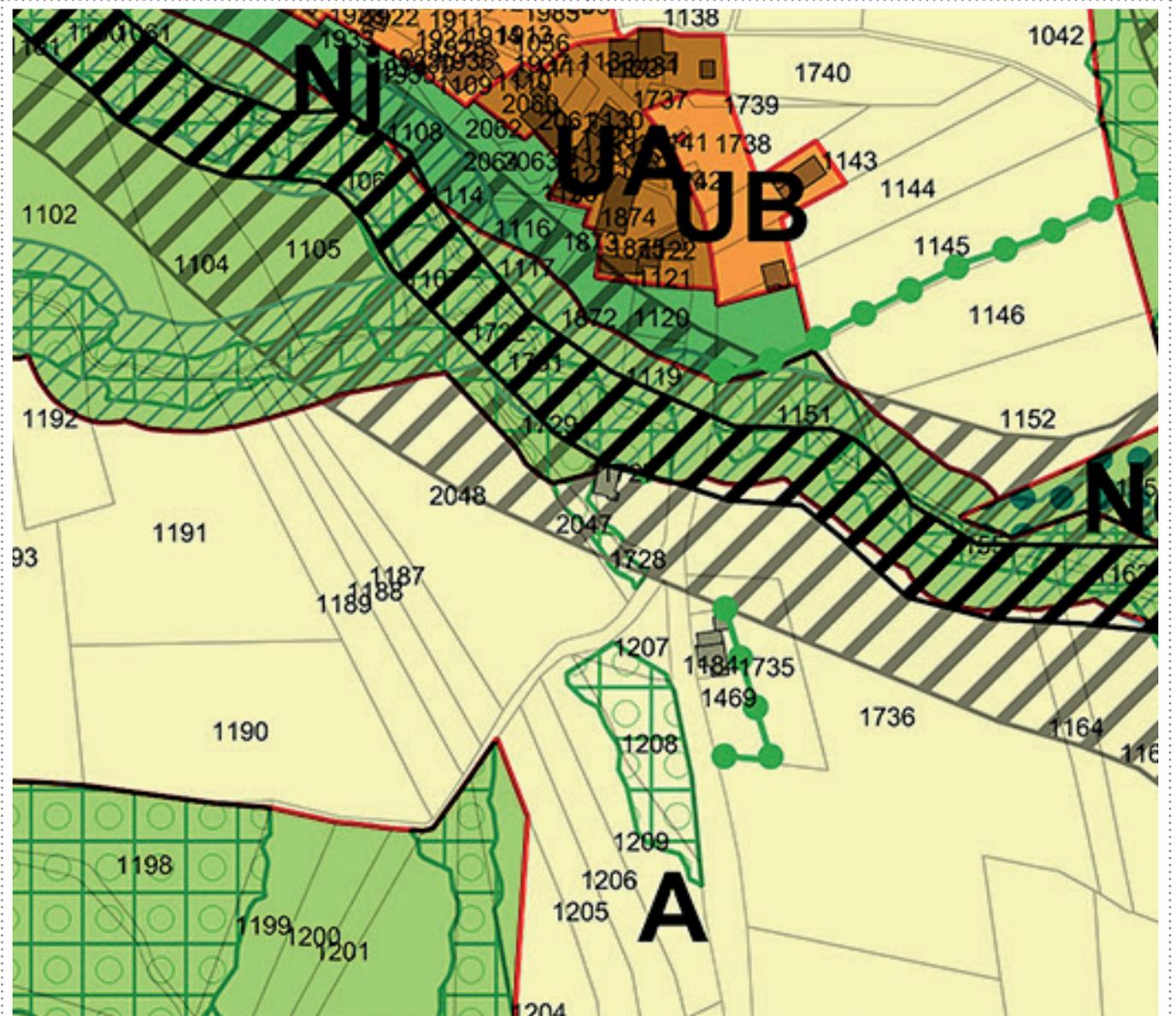


N° DE LA DEMANDE	52
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian
LOCALISATION	Toute la commune
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Périmètre de protection des cours d'eau & secteurs de constructibilité encadrés par la présence de risque
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Adopter des largeurs de zones à risque identiques selon les ruisseaux

Ajuster les largeurs des zones à risques pour qu'elles soient cohérentes entre les différents ruisseaux.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Mise en cohérence avec les obligations réglementaire
-------------------------------	--

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------



N° DE LA DEMANDE

52

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

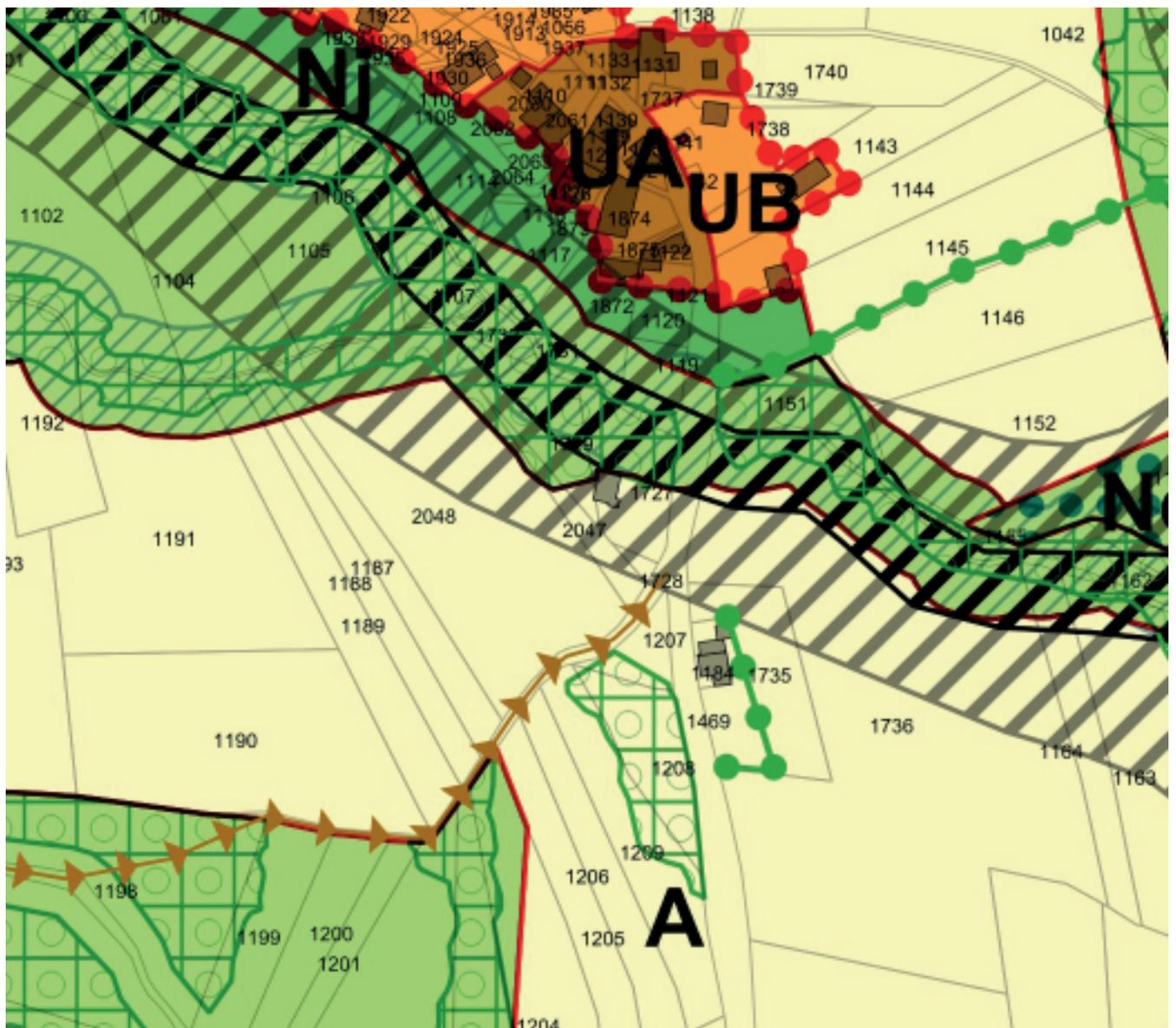
Maintien des délimitations initiales

MOTIVATIONS

- Concernant les périmètres de protection des cours d'eau : ceux-ci correspondent à des bandes de 20 mètres calculées de manière uniforme et comptées de part et d'autre du lit des cours d'eau.
- Concernant les secteurs inconstructibles liés à la présence d'aléas naturels forts entourant les cours d'eau : les périmètres correspondent à une retranscription parcellaire des cartes d'aléas «forts» de crues torrentielles fournies par les services de l'Etat sans aucune adaptation.
- Concernant les secteurs de constructibilité limitée liés à la présence d'aléas naturels faibles : les périmètres correspondent à une retranscription parcellaire des cartes d'aléas «faibles» de crues torrentielles fournies par les services de l'Etat.
- La distinction des règles et périmètres visent ainsi à répondre de manière circonstanciée aux nuances de risques et aux vulnérabilités hydrauliques repérés.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



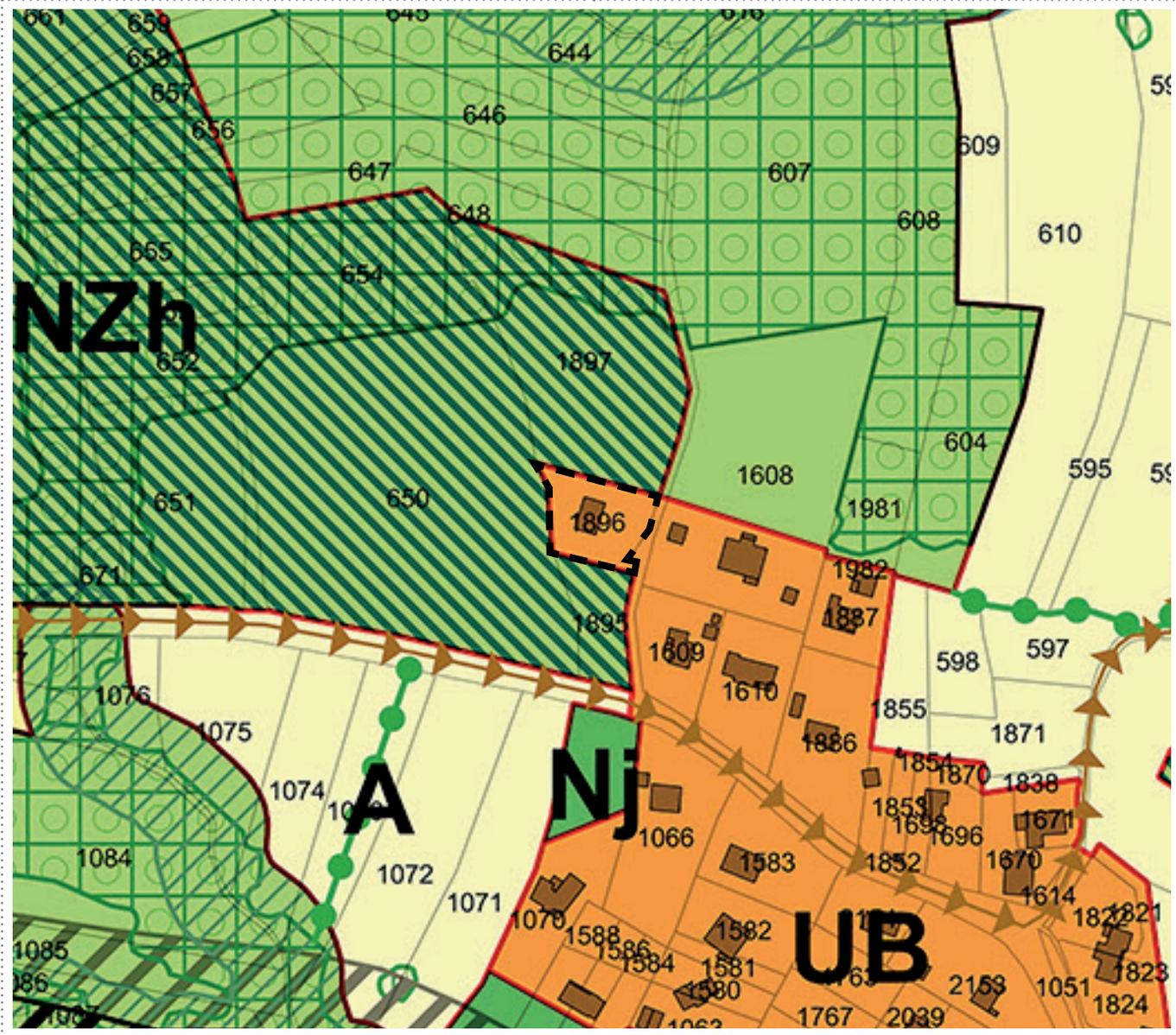
N° DE LA DEMANDE	53
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian
LOCALISATION	Parcelle n°B 1896 (hameau : Nyoux)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone UB
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone Nj

MOTIVATIONS

- Il interroge sur le classement de la toute la parcelle B 1896 en zone UB alors qu'une partie aurait pu être en zone Nj.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR **Avis défavorable**

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU *Règlement graphique*



N° DE LA DEMANDE

53

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien de la parcelle en zone UB

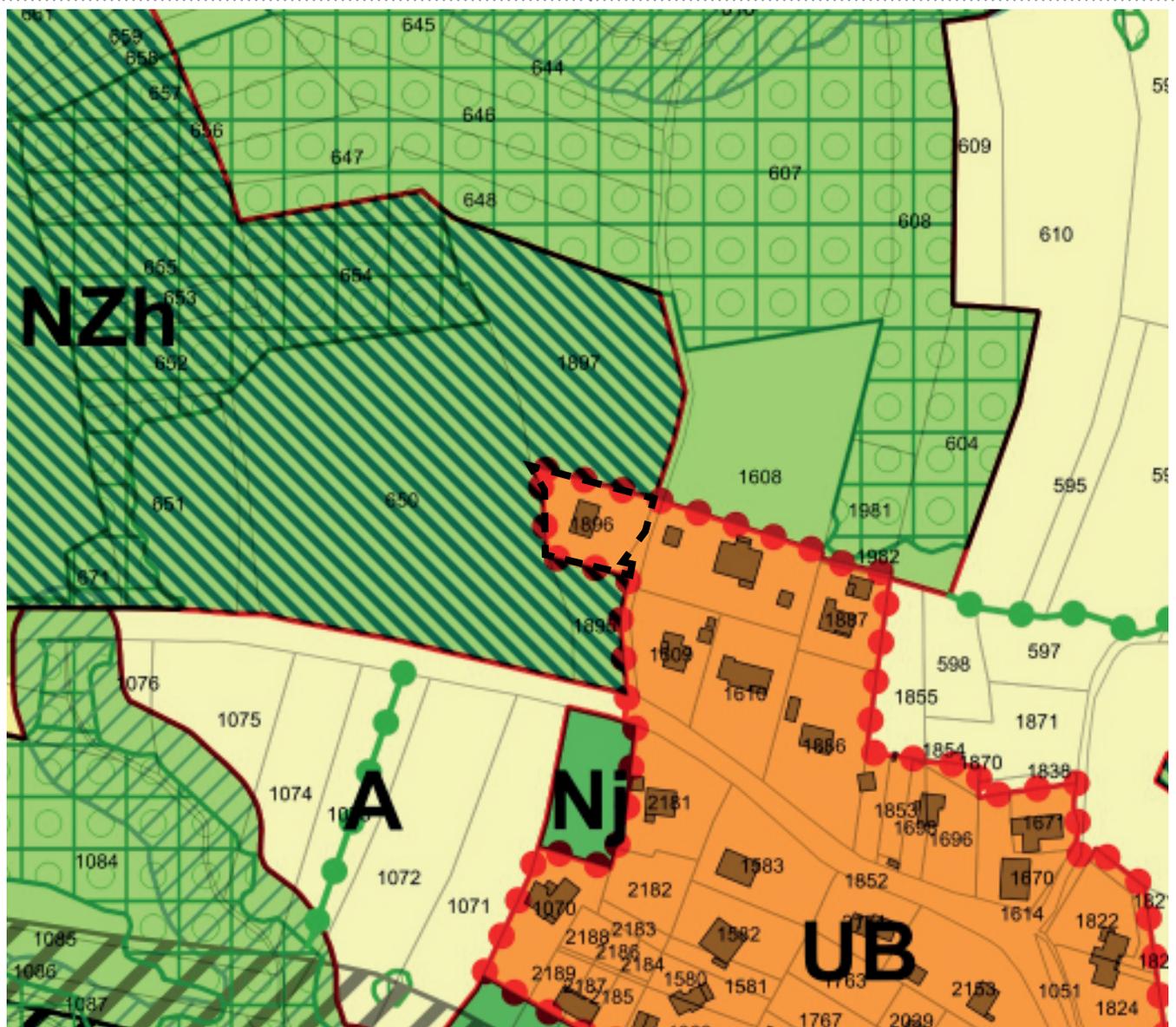
MOTIVATIONS

La parcelle est maintenue en zone UB car :

- pour rappel, la délimitation d'une zone Nj couvre les jardins (cultivés ou d'agrément) ou les fonds de parcelle partiellement urbanisés qui sont à préserver en tant qu'élément paysager de transition entre des espaces urbanisés et des espaces agricoles ou naturels.
- la parcelle n°B 1896 accueille déjà dans sa totalité une construction principale. Il ne s'agit pas d'une parcelle de jardin. Bien qu'elle soit de l'autre côté d'une route d'accès, elle s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante.
- cette parcelle est également identifiée comme appartenant à la tache urbaine de 2014 définie par le SCOT Genevois.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique

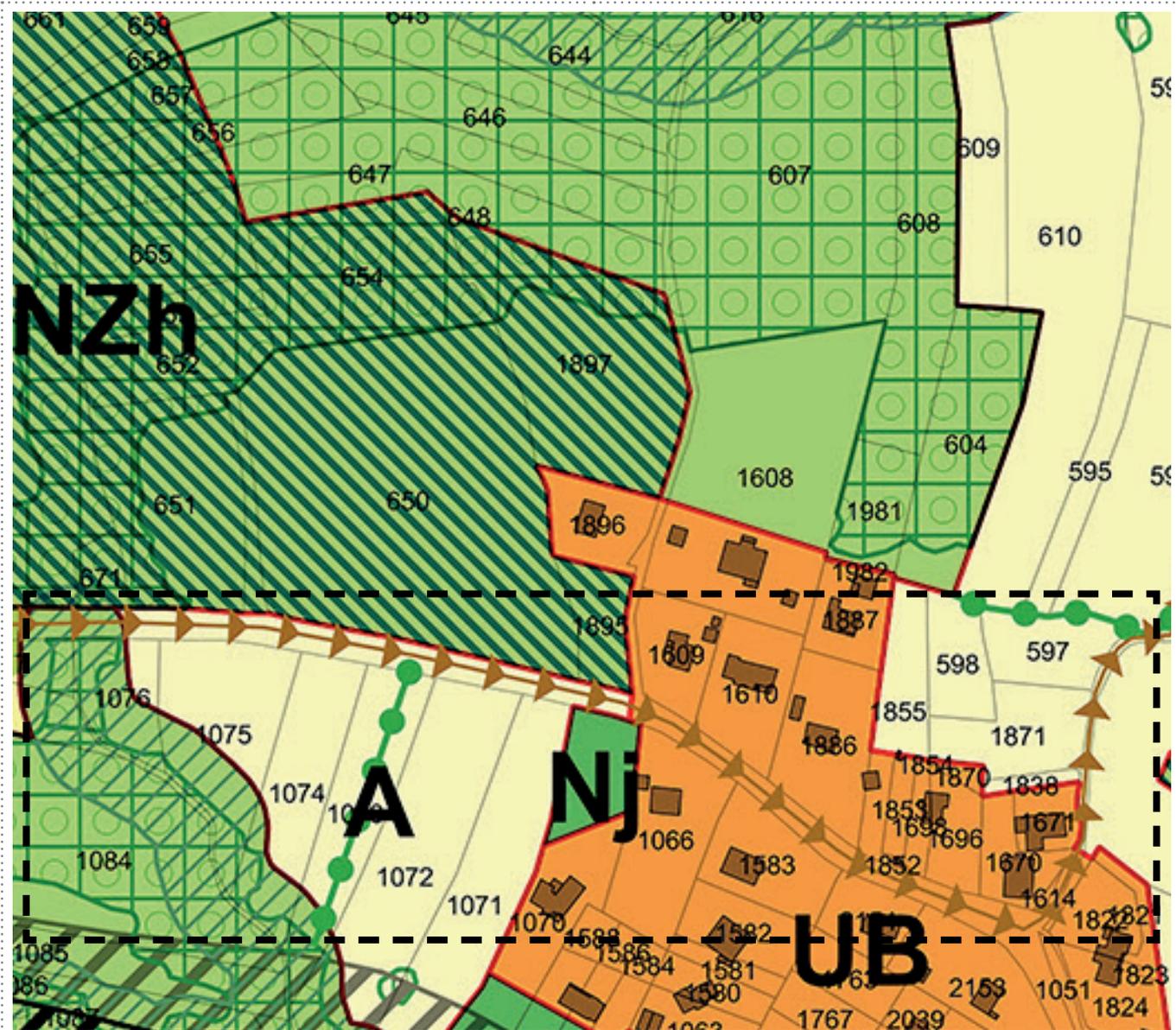


N° DE LA DEMANDE	54
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian
LOCALISATION	Le long de la RD7
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Définition d'un aménagement cyclable
MOTIVATIONS	

- Un aménagement cyclable devrait être créé le long de la RD7 pour relier le hameau au chef-lieu.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis favorable
-------------------------------	----------------

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------



N° DE LA DEMANDE

54

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

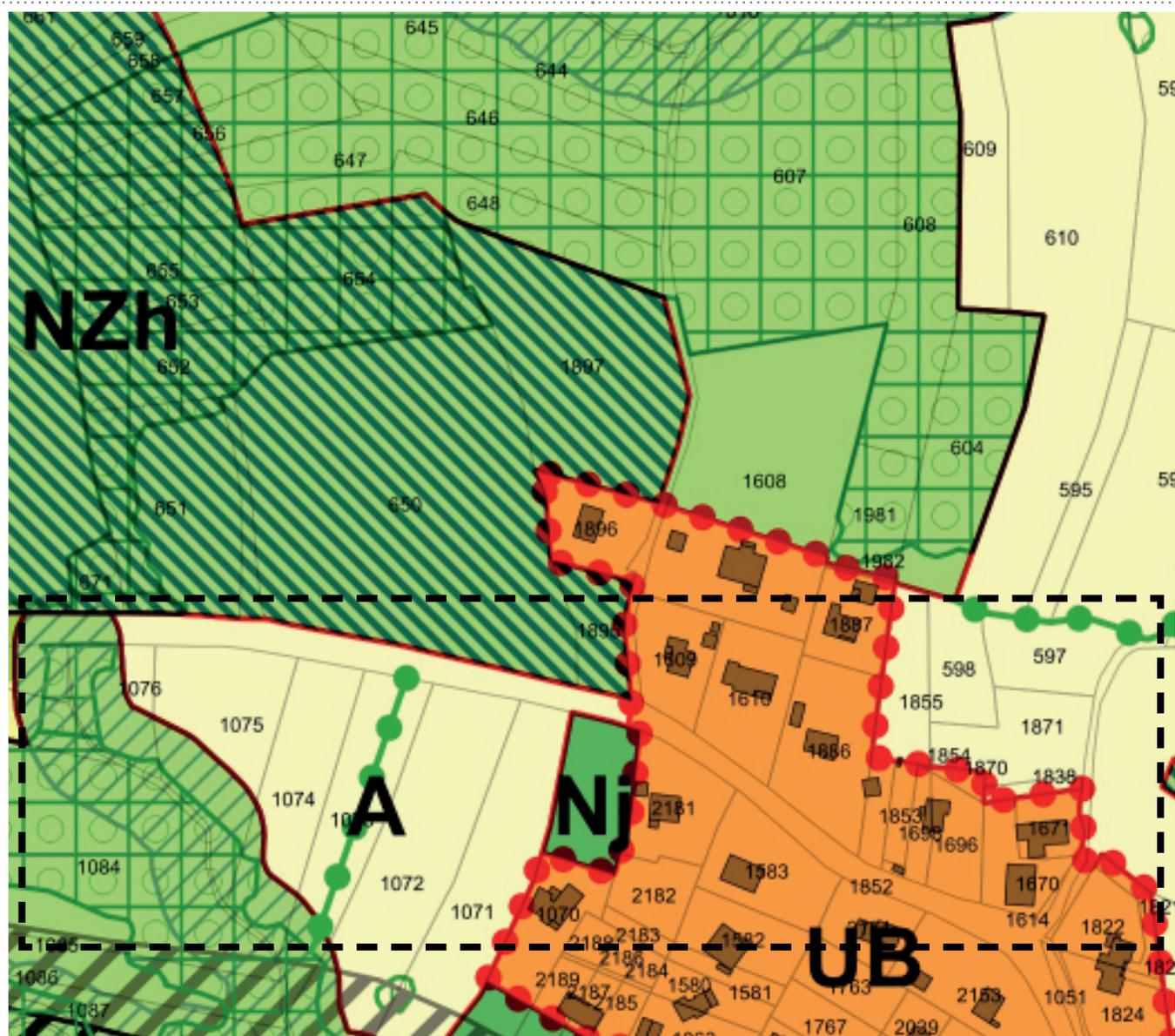
Précision de l'itinéraire pédestre à conserver

MOTIVATIONS

Le linéaire reliant le hameau de Nyoux au Chef-Lieu est déjà identifié comme itinéraire pédestre à conserver. Pour précision, le règlement du PLU précise déjà que les itinéraires pédestres correspondent aux sentiers piétonniers, voies et itinéraires pour les modes de déplacements doux (pédestres, équestres et cyclables).

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique

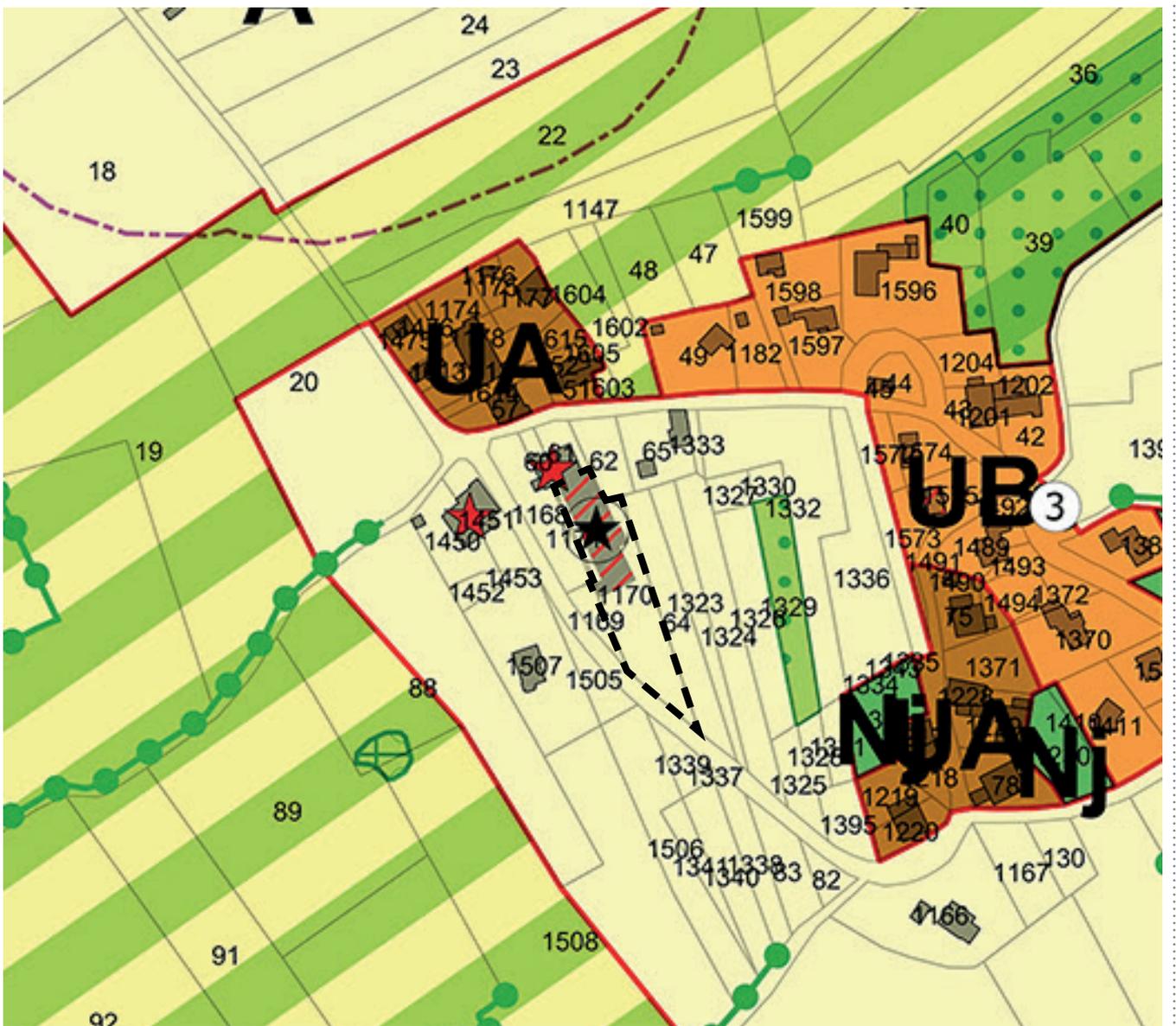


N° DE LA DEMANDE	55
DEMANDEUR	M. FOL Frédéric
LOCALISATION	Parcelle n°A 1170 (hameau : Cessens)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Changement de destination des bâtis agricoles existants
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Maintenir le changement de destination agricole + Démolir l'ancien bâtiment agricole

- Le changement de destination des bâtiments existants est à maintenir pour autoriser la création de logements.
- La démolition de l'ancien bâtiment agricole existant pour construire 2 maisons individuelles à la place est-elle possible ?

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Il n'est pas possible de démolir le bâtiment existant pour y construire des maisons individuelles
-------------------------------	---

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------



N° DE LA DEMANDE

55

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

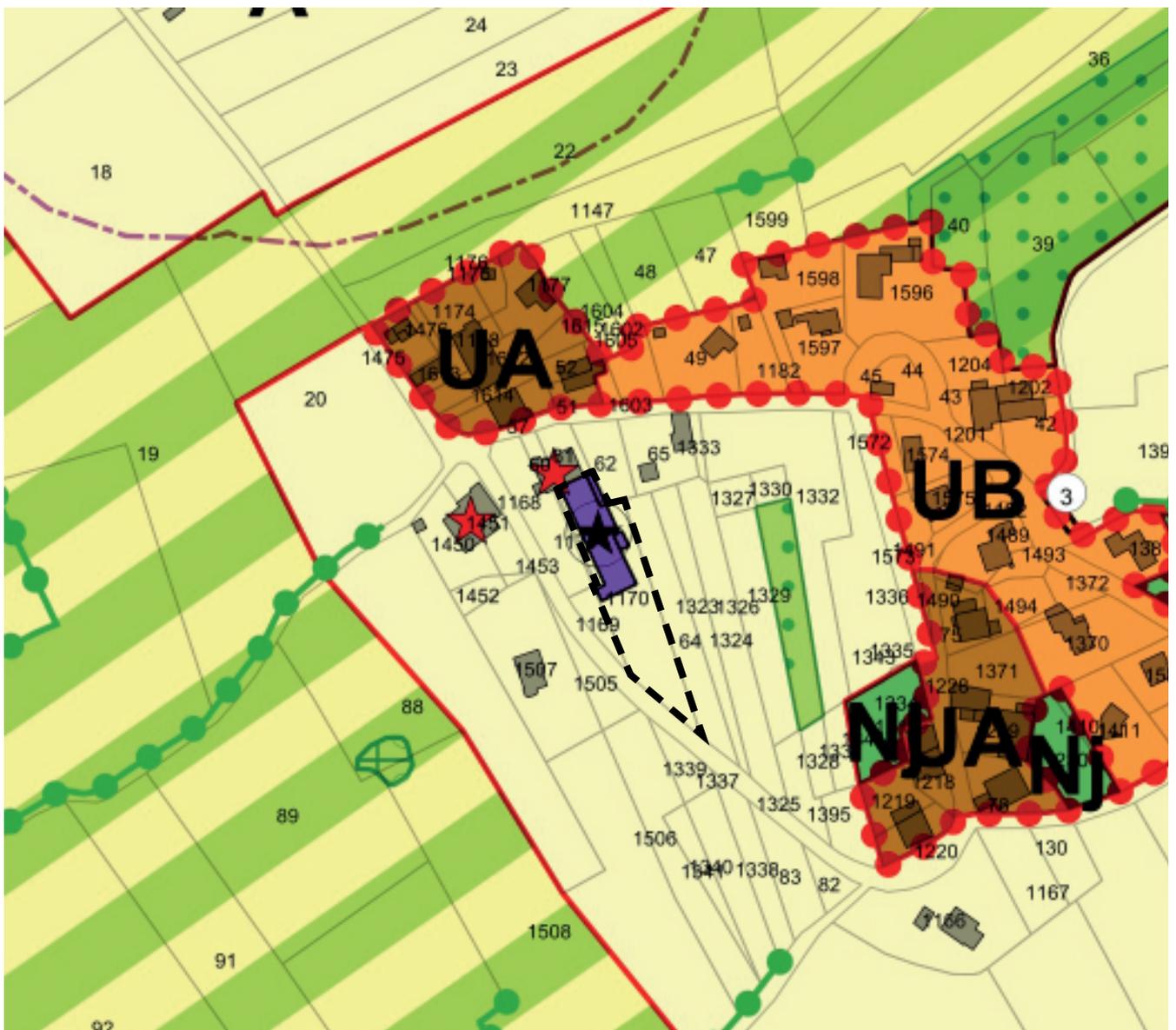
Maintien strict du changement de destination agricole

MOTIVATIONS

- Le bâtiment identifié correspond à un bâti ayant une activité agricole. Son devenir économique n'étant pas assuré, la possibilité est offerte de transformer le bâti existant en logement par réhabilitation. Donc, le changement de destination agricole est bien confirmé pour le bâtiment situé sur la parcelle n°A1170.
- Si le bâtiment est démoli, celui-ci ne peut, par nature, plus faire l'objet de changement de destination. La création de nouveaux logements ne peut se faire que dans le bâtiment existant, éventuellement réhabilité. A défaut, cela reviendrait à classer en zone constructible un terrain agricole.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE	56
DEMANDEUR	M. FOL Damien
LOCALISATION	Parcelle n°A 1450, 1452, 1453 (hameau : Cessens)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone Nj

- MOTIVATIONS**
- Le classement en zone Nj de l'espace existant entre les deux maisons, accueillant un poulailler, un potager, une serre... est demandé.
 - Etant donné les difficultés de circulation liées au stationnement de véhicules sur les chemins, il est suggéré la création d'un parking à côté de la ferme « Sabot de Vénus »

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



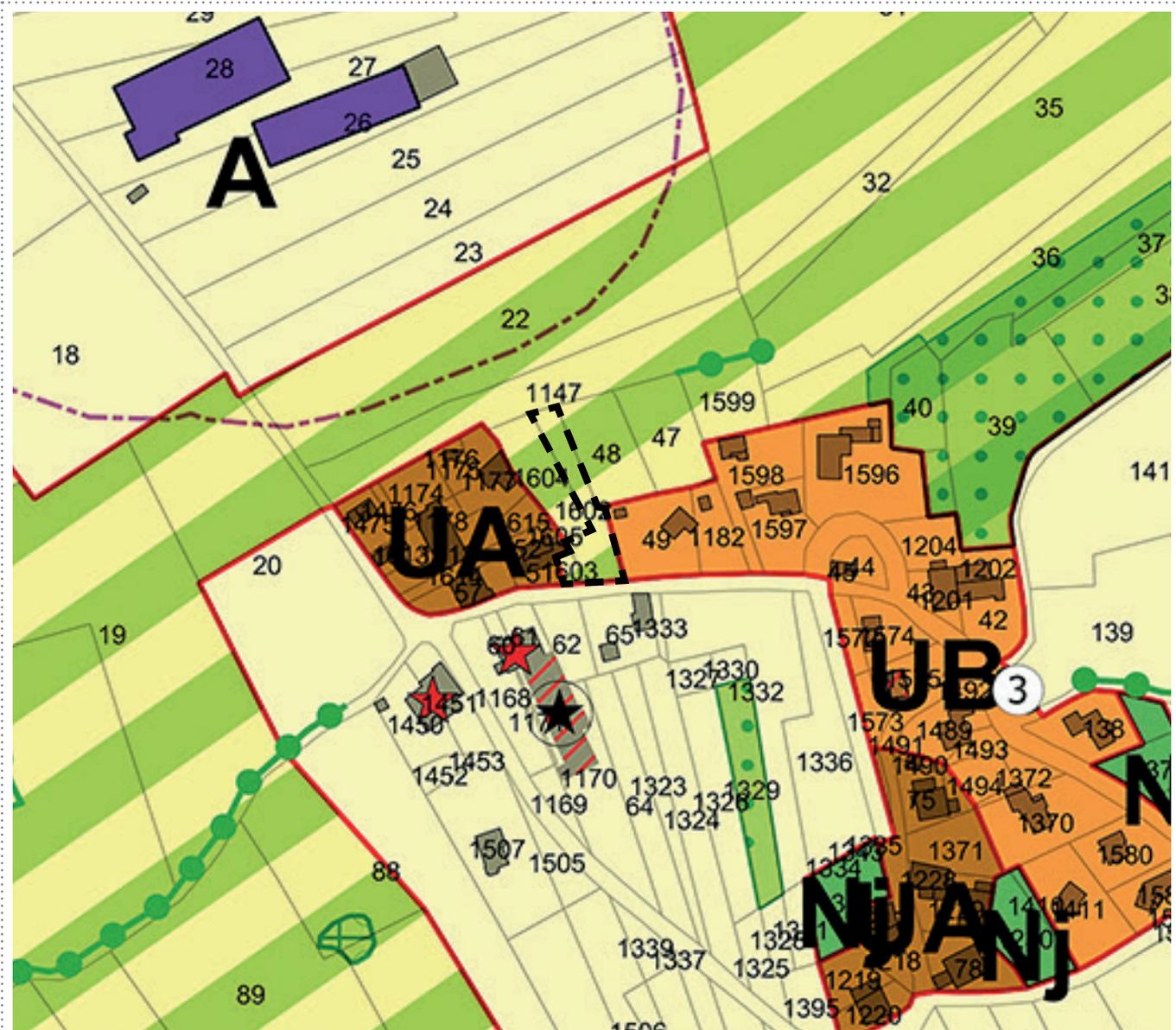
N° DE LA DEMANDE	57
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian
LOCALISATION	Parcelle n°A1602 et 1603 (hameau : Cessens)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Acor
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UB ou UA

MOTIVATIONS

- La parcelle est située entre des constructions existantes,
- La parcelle est située au coeur de l'urbanisation actuelle du hameau,
- Son urbanisation créerait un trait d'union entre les logements existants et les maisons individuelles.
- Ayant payé des droits de succession sur cette parcelle constructible, ils souhaiteraient maintenir ce droit pour ne pas déséquilibrer les partages de la succession.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis favorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

57

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

Classement en zone UB

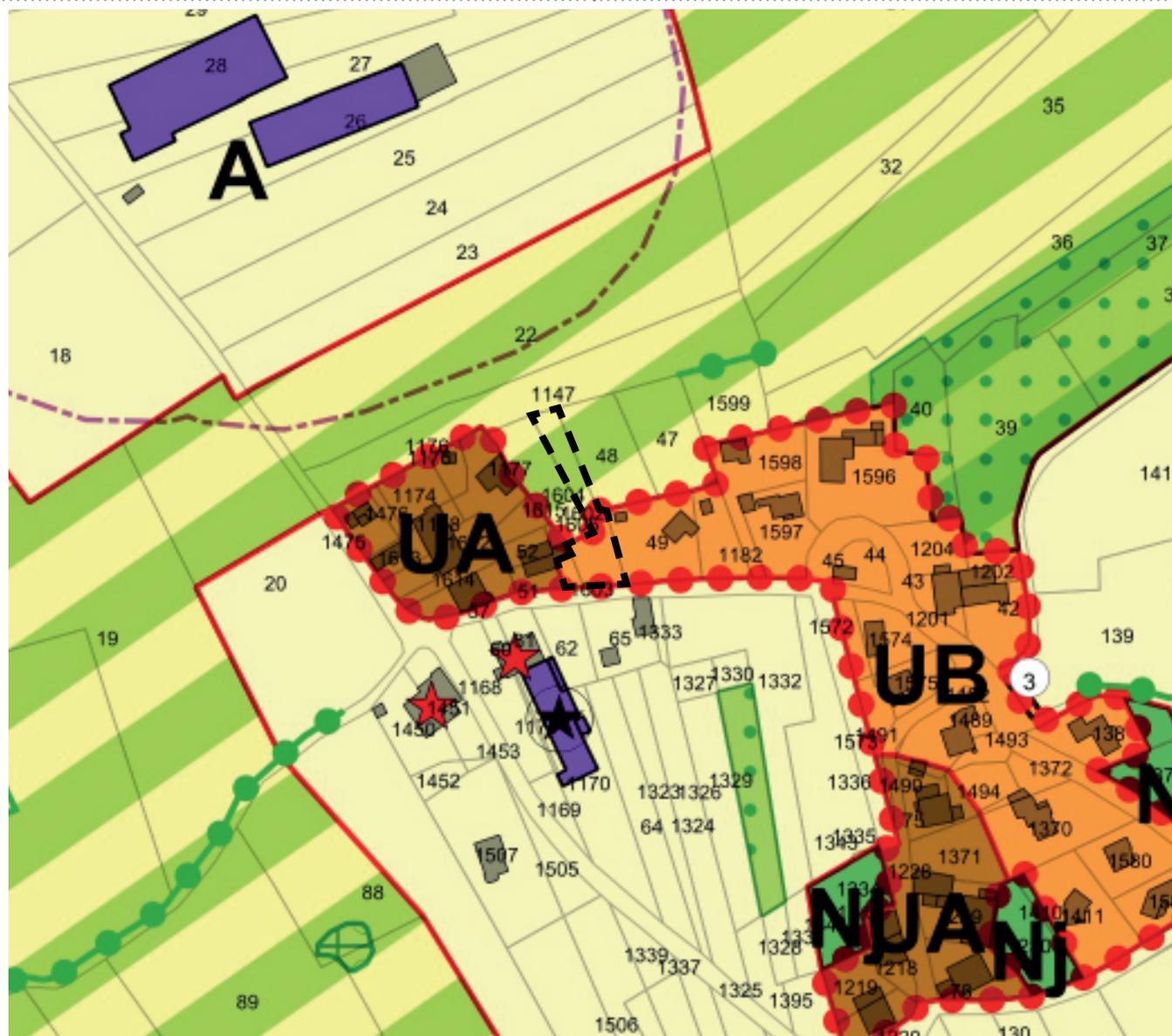
MOTIVATIONS

Les parcelles n°A1603 et partiellement 1602 peuvent être classées en zone UB car :

- elles correspondent clairement à des dents creuses : elles s'inscrivent dans la tache urbaine de 2014 utilisée pour apprécier les gisements fonciers par le SCOT genevois, elles sont urbanisées de part et d'autre de leurs limites séparatives, elles présentent un linéaire sur rue de 22 mètres (soit inférieur à 50m), elles contribuent à renforcer la densité en coeur de hameau.
- leur inscription en zone Acor était périphérique au corridor écologique reliant le Vuache au Mont Sion, donc il ne contribue pas à un intérêt écologique.
- la jonction entre le secteur de maisons individuelles et le coeur de hameau devra toutefois faire l'objet d'une vigilance en matière d'insertion paysagère.
- l'inscription en zone UB permet de garantir un recul des futurs bâtiments de manière à créer une transition vers le coeur de hameau.
- la profondeur de la zone UB peut s'inscrire dans le prolongement de la limite d'urbanisation des parcelles voisines (n°49 et 1182).

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE	58
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian / M. FOL Damien
LOCALISATION	Parcelle non identifiée (hameau : Cessens)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Créer un ER pour réaliser un parking

MOTIVATIONS

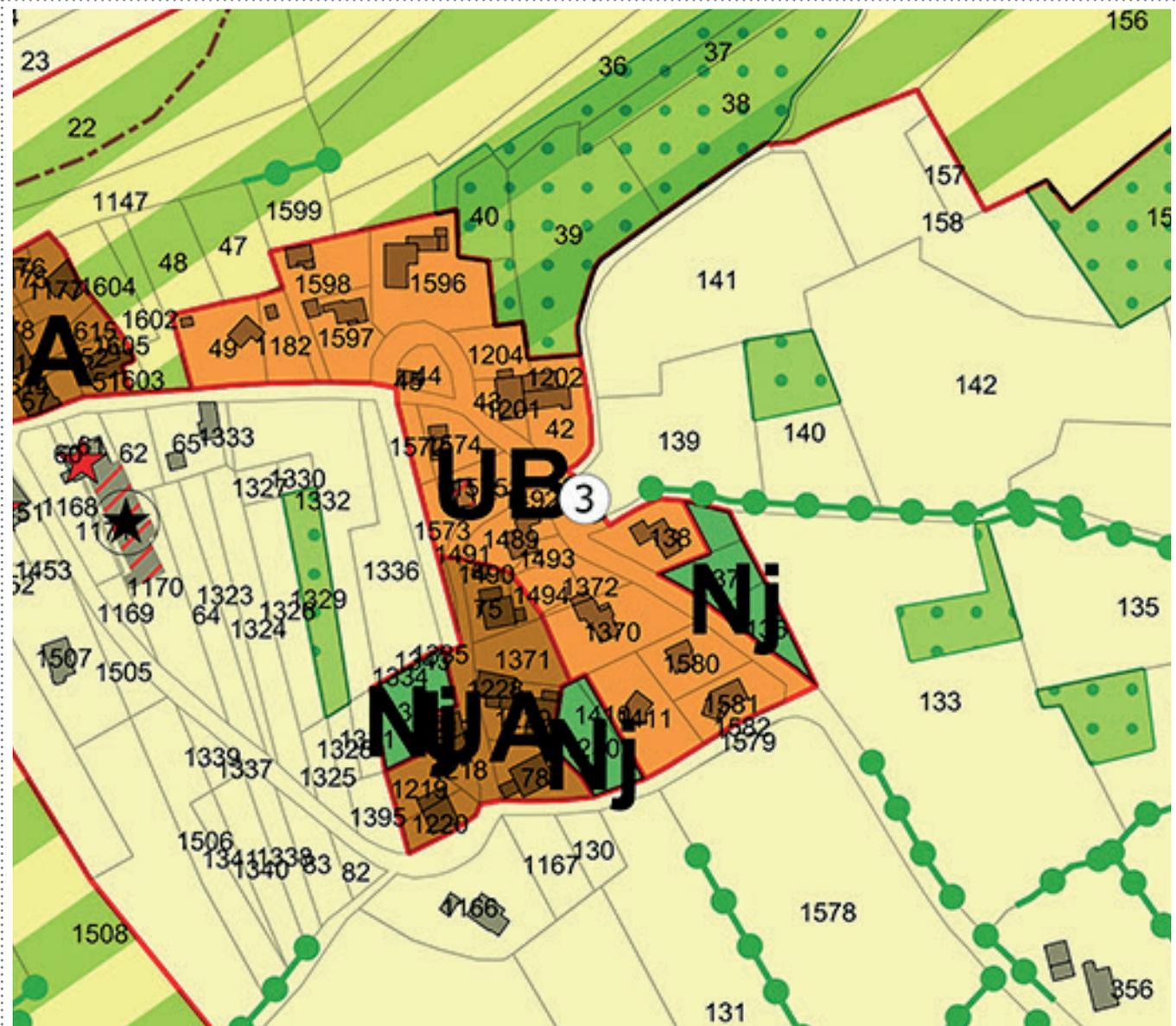
L'instauration d'un emplacement réservé pourrait être utile pour créer un parking à côté de la ferme « Sabot de Venus ».

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Un parking a été réalisé en contre-bas du hameau

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

58

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

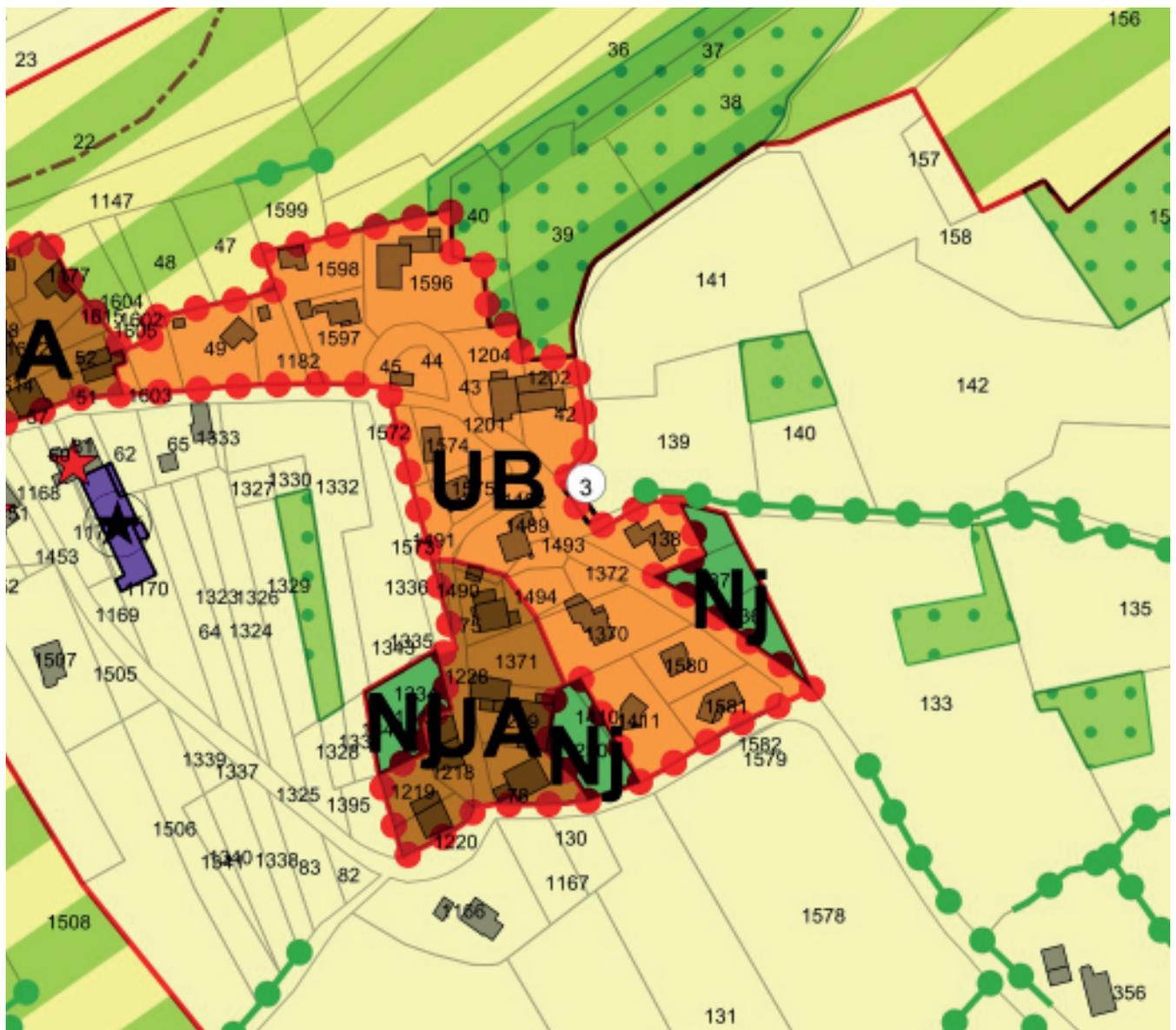
Pas de création de nouvel ER

MOTIVATIONS

Une aire de stationnement a été créée (hors PLU) en contre bas du hameau de Cessens afin d'éviter un flux de véhicule dans le village. Il n'y a dès lors pas lieu de créer un nouveau parking.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



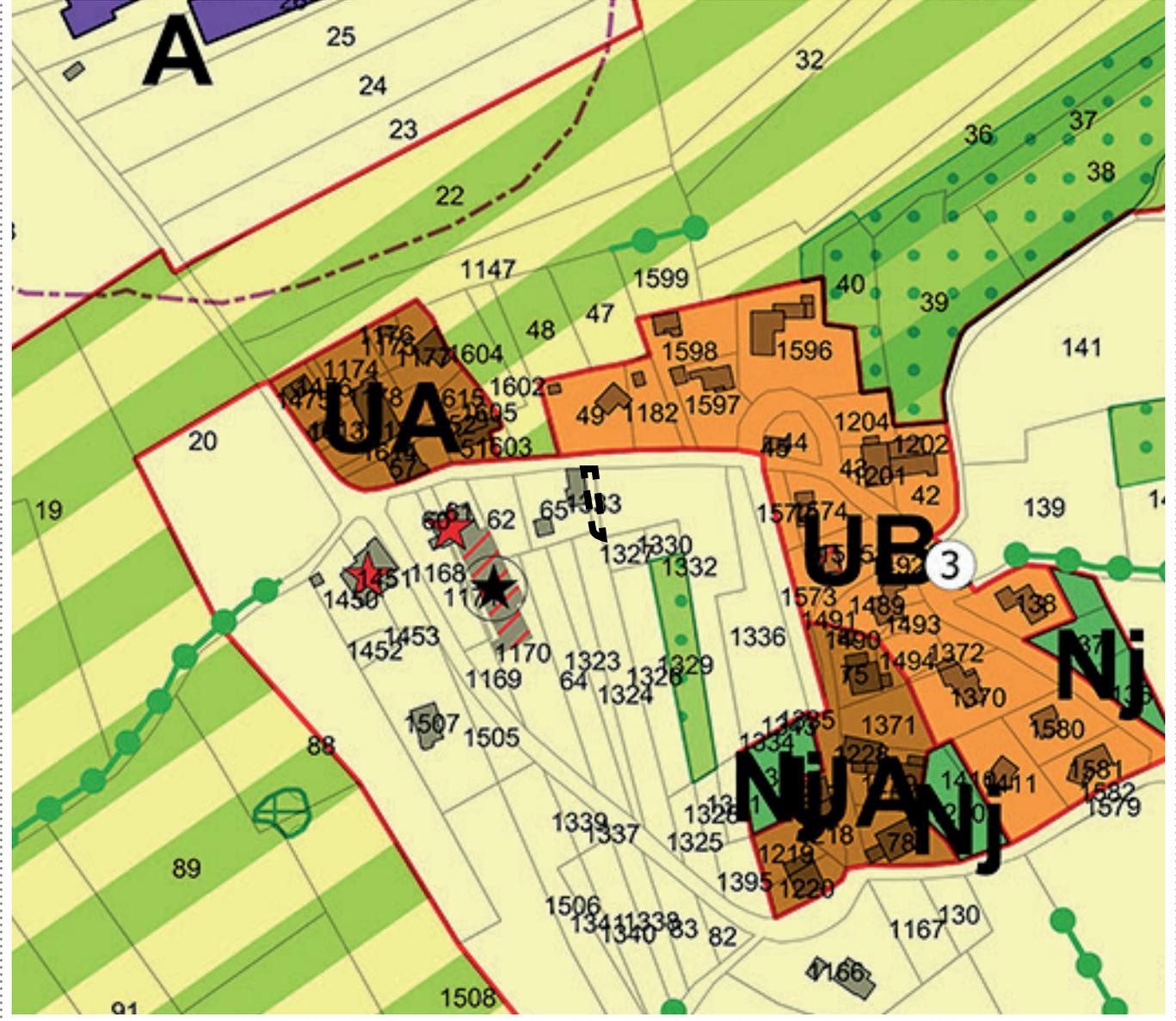
N° DE LA DEMANDE	59
DEMANDEUR	M. BURNIER Christian
LOCALISATION	Parcelle n°A 1333 et bâtiments protégés (hameau : Cessens)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Classer en zone UA

MOTIVATIONS

- La zone UA devrait englober les bâtiments protégés et la parcelle A 1333.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Avis défavorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

59

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

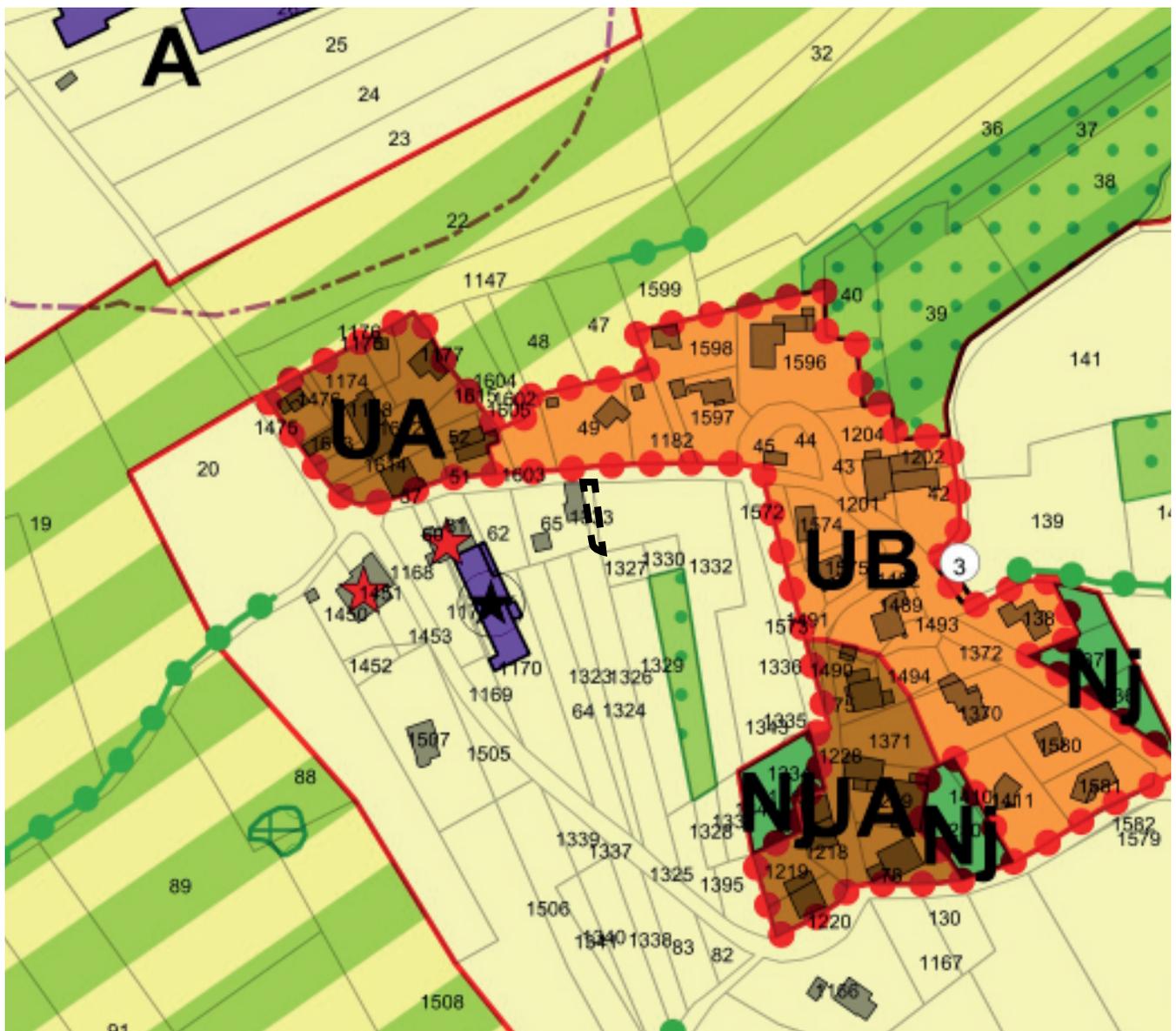
Maintien de la parcelle en zone A

MOTIVATIONS

Les bâtiments agricoles existants ayant encore une activité économique n'ont pas lieu d'être intégrés en zone urbaine. Seules les zones agricoles sont dédiées à l'accueil des bâtiments à vocation agricole.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE	60
DEMANDEUR	M. PERRET-GENTIL Cédric
LOCALISATION	Parcelle n°B 573, 574, 1417 et 1418 (Moulin-Vuichard)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Secteur inconstructible lié aux zones d'aléas forts
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Supprimer le secteur d'inconstructibilité

MOTIVATIONS

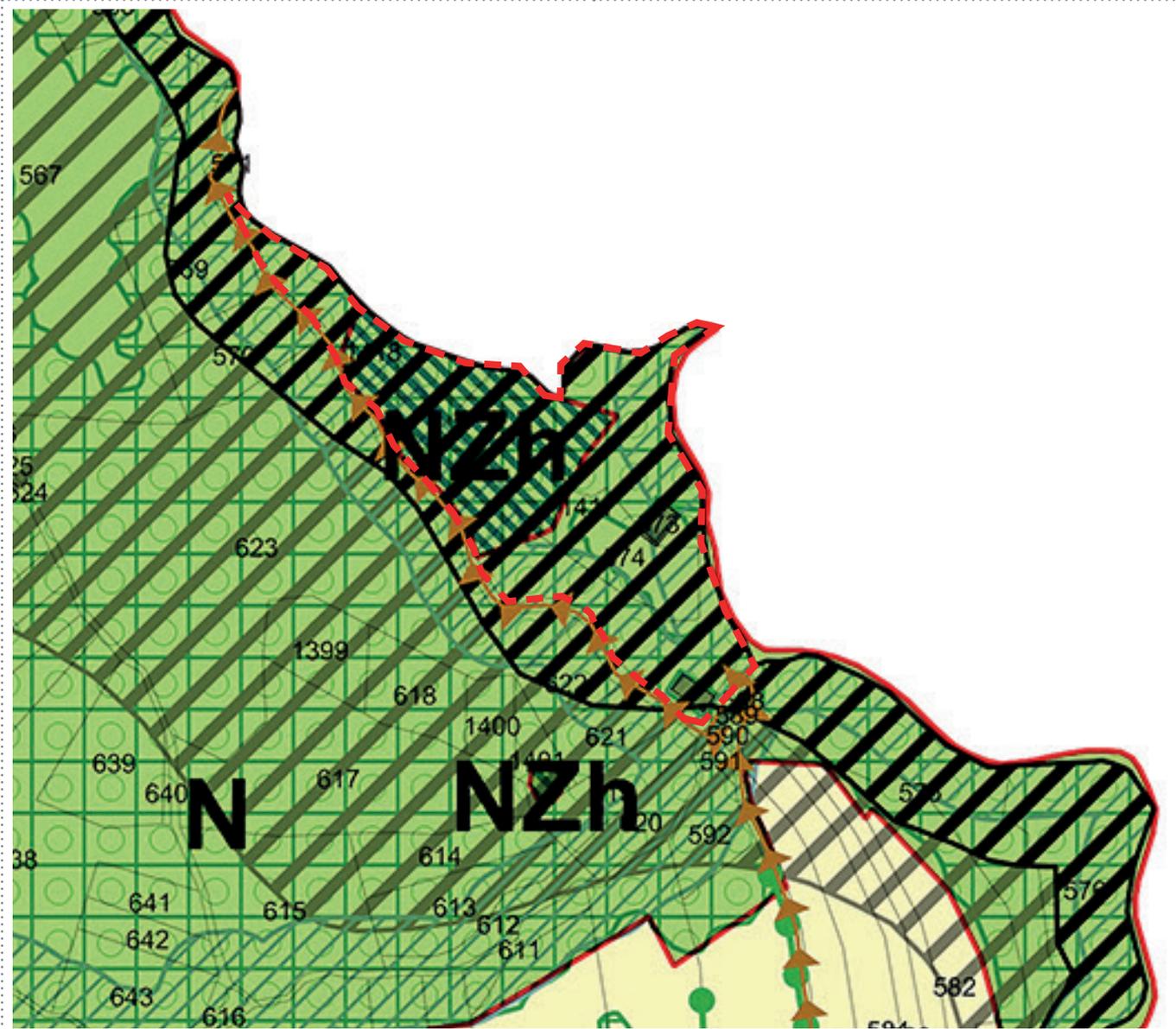
Supprimer le secteur d'inconstructibilité liée à la zone d'aléas forts couvrant le bâtiment du Moulin afin d'avoir une adéquation entre la carte des aléas (prescriptions) et le zonage.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Avis favorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

60

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte partiellement ou ajustée

DÉCISION

Modification du secteur d'inconstructibilité

MOTIVATIONS

Après vérification de la carte des aléas naturels fournie par les services de l'Etat, les parcelles n°573 et partiellement la n°1417 se localisent dans un secteur éloigné du ruisseau, en dehors des secteurs d'aléas forts des crues torrentielles et des glissements de terrain. La prescription d'inconstructibilité couvrant ces parcelles est supprimée.

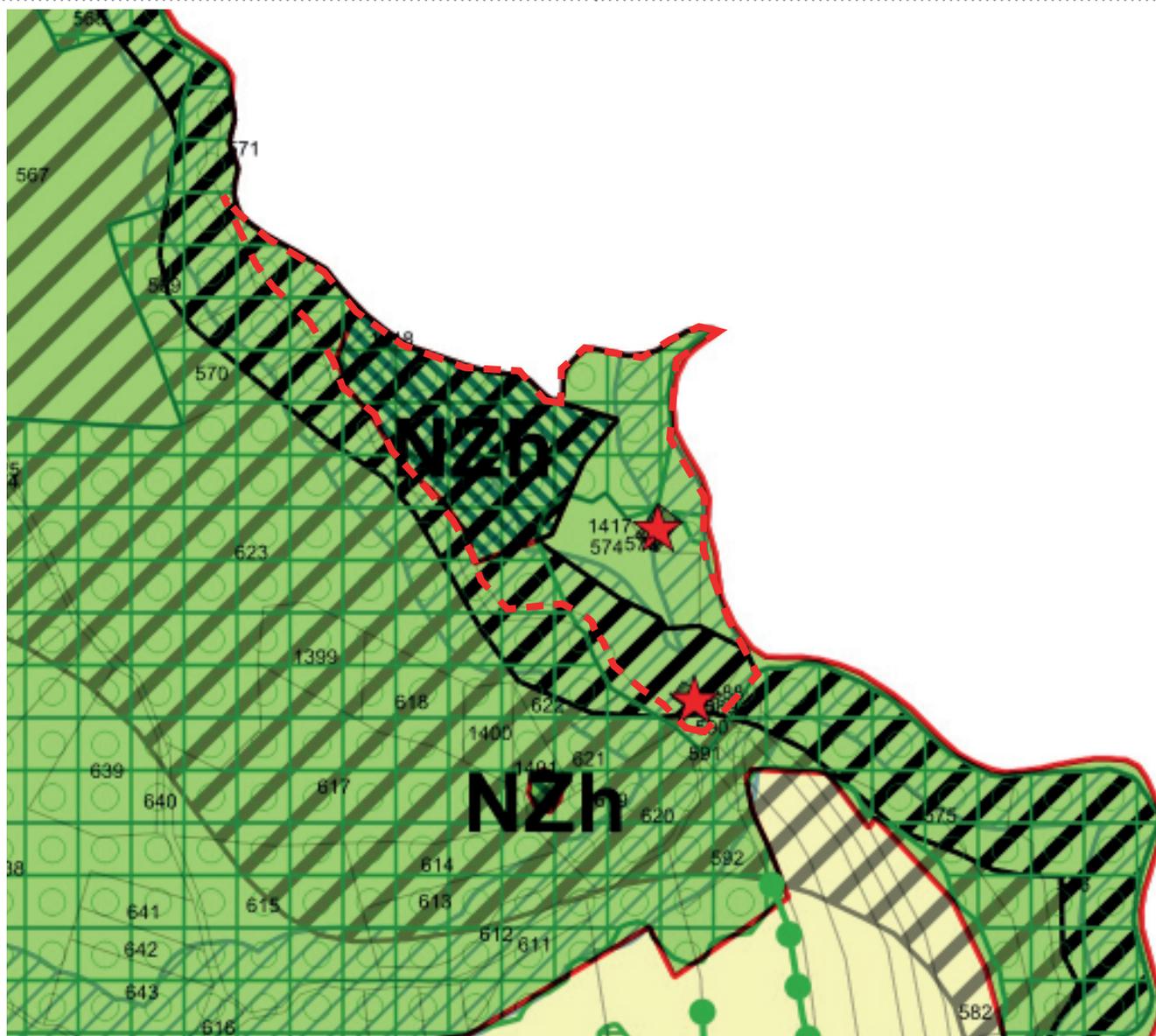
Les parcelles n°574 et 1418 sont en contact direct avec le ruisseau et sont donc maintenues dans le secteur d'inconstructibilité liée à la présence d'aléas naturels forts entourant les cours d'eau. Pour rappel, :

- Le règlement interdit dans ce secteur « toute nouvelle construction, extension, aménagement dans les bâtiments existants ayant pour but de créer de nouveaux logements ; toute installation, ouvrage, travaux ou dépôt est interdit sauf s'ils visent à la prévention des risques naturels, à la gestion des eaux pluviales, à la restauration de corridors écologiques ou à la réalisation de réseaux de desserte énergétique ou de télécommunication.
- De plus, tel que mentionné dans le PADD, les secteurs constructibles doivent se développer en dehors des zones à risques (crues torrentielles, glissement de terrain...).

Le règlement rappelle également dans ses dispositions générales qu'en vertu de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme des dérogations aux règles du PLU sont possibles pour permettre «la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite de catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles».

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique

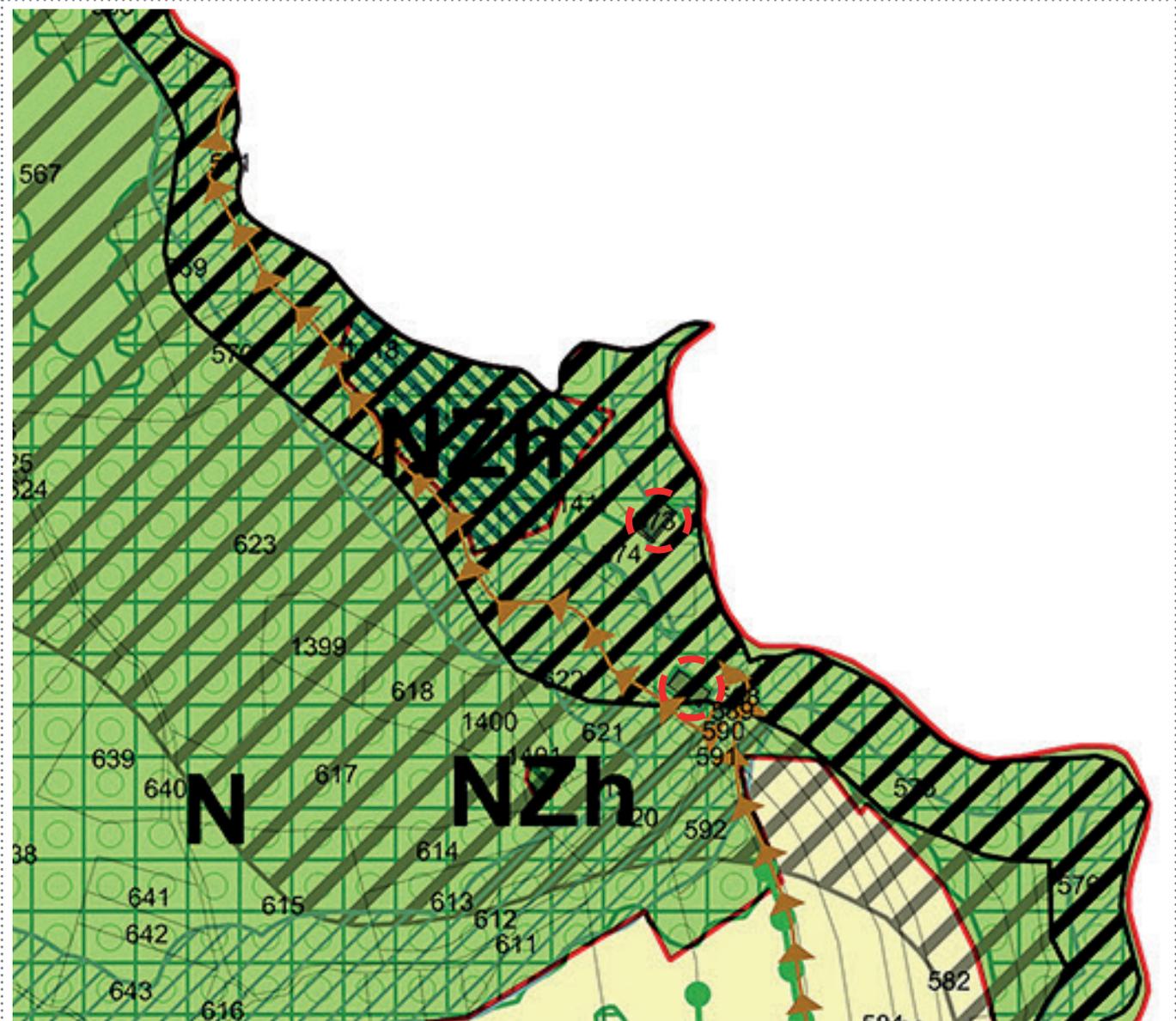


N° DE LA DEMANDE	61
DEMANDEUR	M. PERRET-GENTIL Cédric
LOCALISATION	Parcelle n°B 573, 574, 1417 et 1418 (Moulin-Vuichard)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Absence de prescription (hors zonage)
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Instaurer une protection patrimoniale pour deux constructions existantes

Maintenir le classement «patrimoine» des deux constructions existantes (moulin et maison des gardiens) comme dans le PLU de 2007.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis favorable
-------------------------------	----------------

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------



N° DE LA DEMANDE

61

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

Identification des bâtiments comme «bâtis protégés»

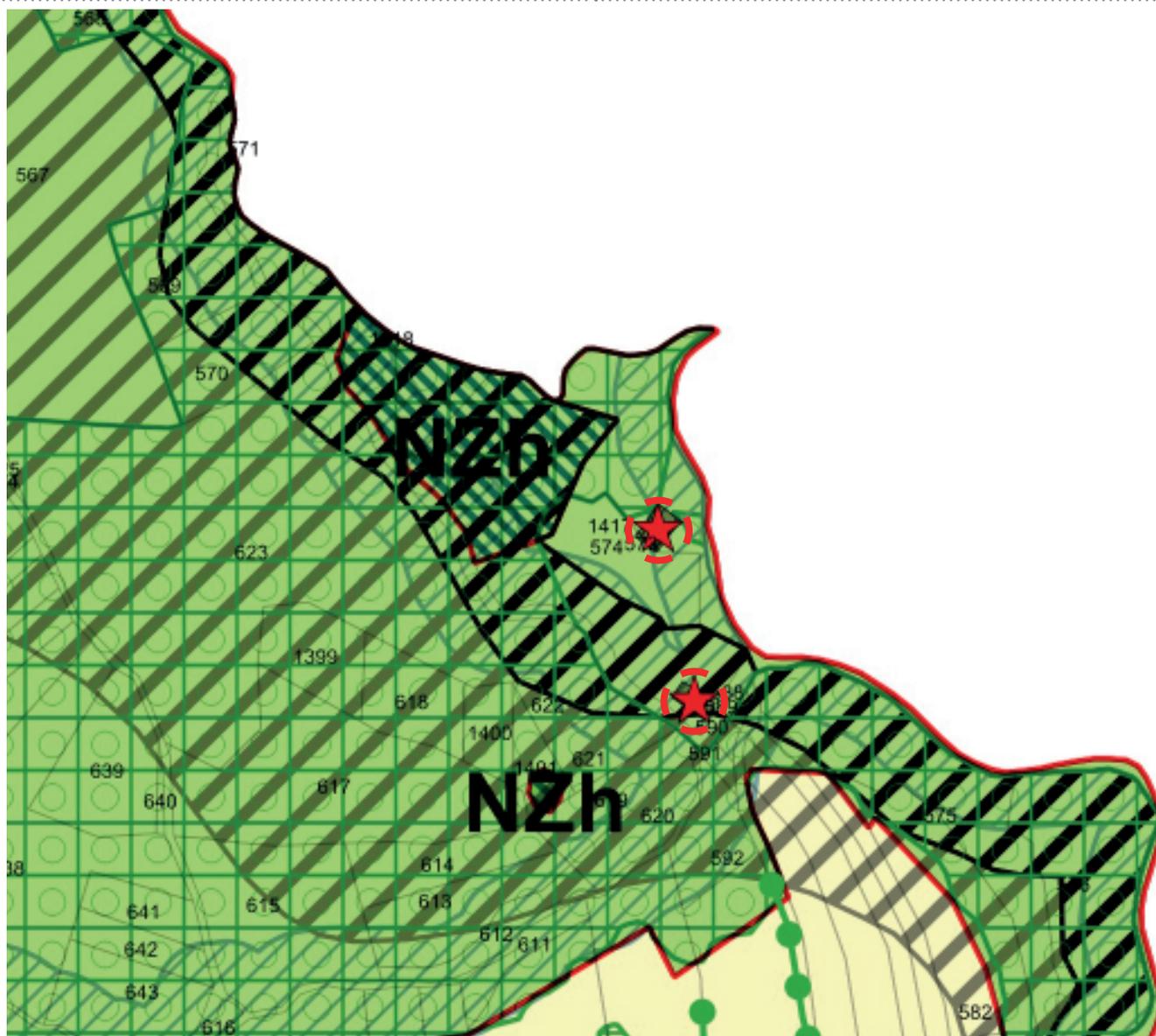
MOTIVATIONS

Le moulin et la maison des gardiens situés le long du ruisseau Fornant sont identifiés comme «bâti protégé au titre du patrimoine local» en référence à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme car :

- ils témoignent du patrimoine existant qui s'est forgé le long du principal cours d'eau de la commune,
- ils participent à l'atteinte de l'objectif 1.5. du PADD visant à préserver l'architecture patrimoniale de Savigny

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique

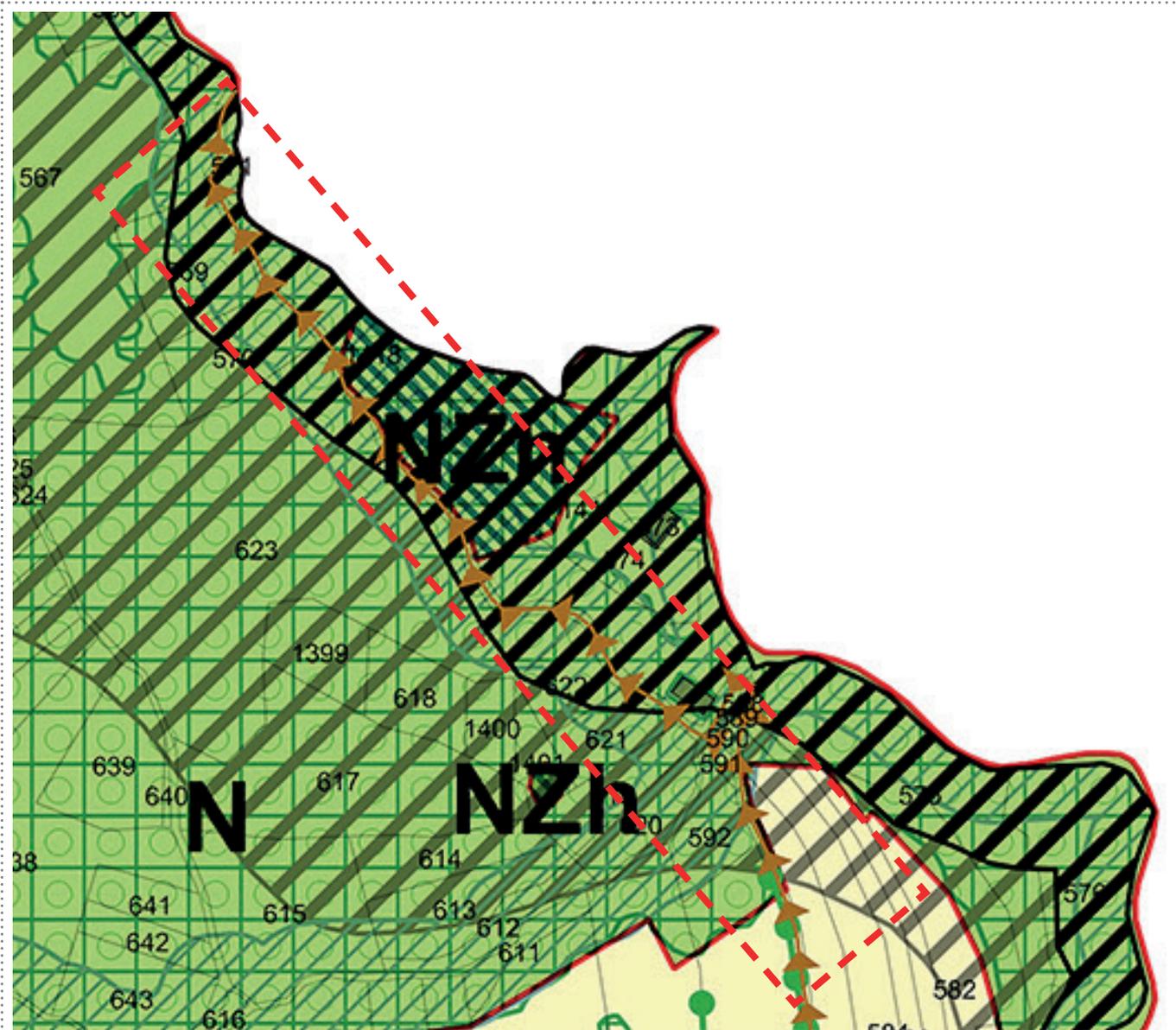


N° DE LA DEMANDE	62
DEMANDEUR	M. PERRET-GENTIL Cédric
LOCALISATION	Parcelle n°B 573, 574, 1417 et 1418 (Moulin-Vuichard)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Itinéraires pédestres à protéger
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Supprimer l'itinéraire pédestre à protéger
MOTIVATIONS	

La suppression du cheminement pédestre au niveau du chemin du Fornant serait pertinente car il se trouve dans le lit du ruisseau, sans aucune possibilité d'accès sur les berges.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis favorable
-------------------------------	----------------

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------



N° DE LA DEMANDE

62

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

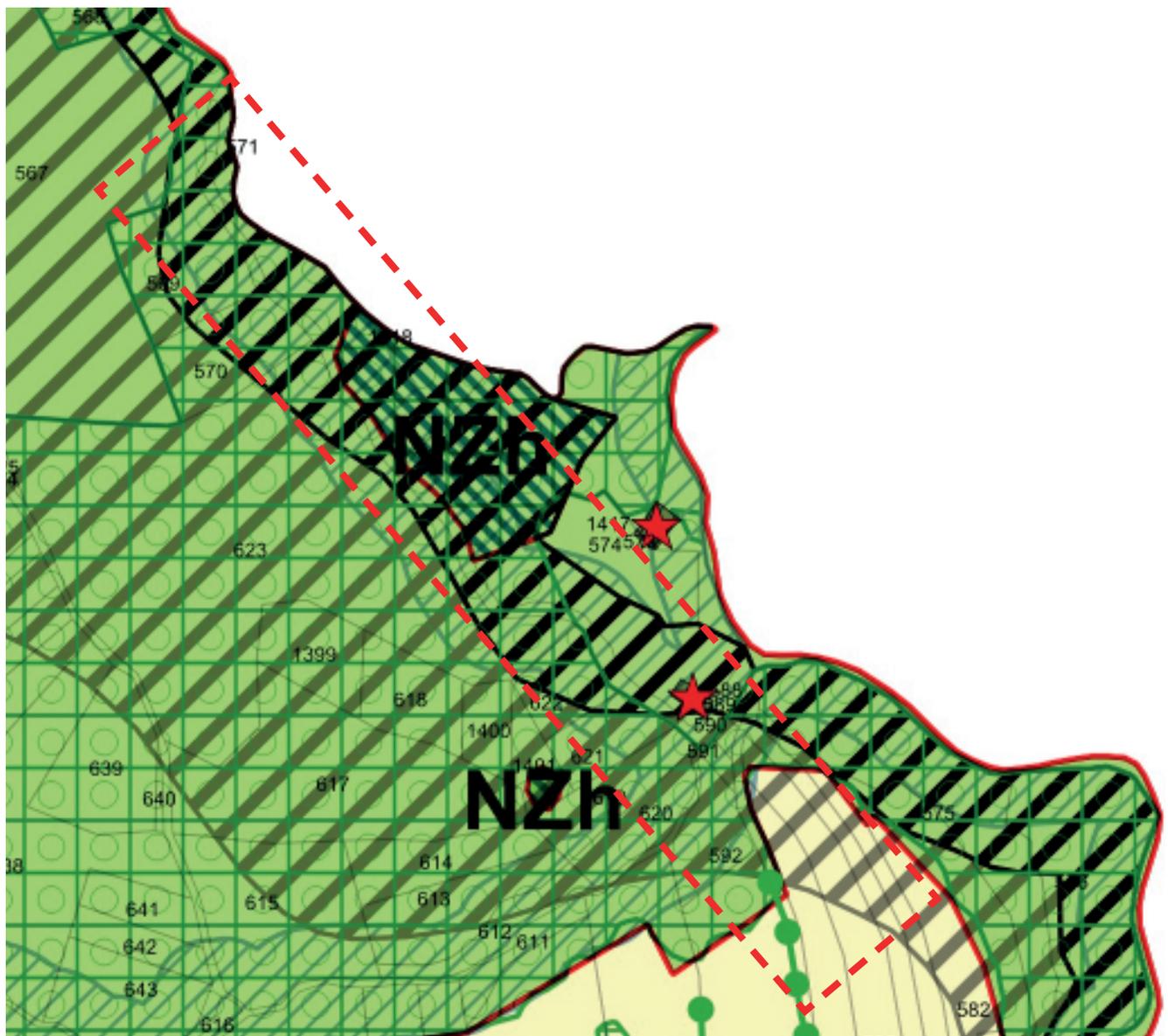
Suppression de l'itinéraire pédestre à protéger

MOTIVATIONS

L'itinéraire pédestre à conserver débutant au moulin et se poursuivant dans le lit de la rivière est supprimé étant donné l'absence de possibilité d'accès aux berges.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique

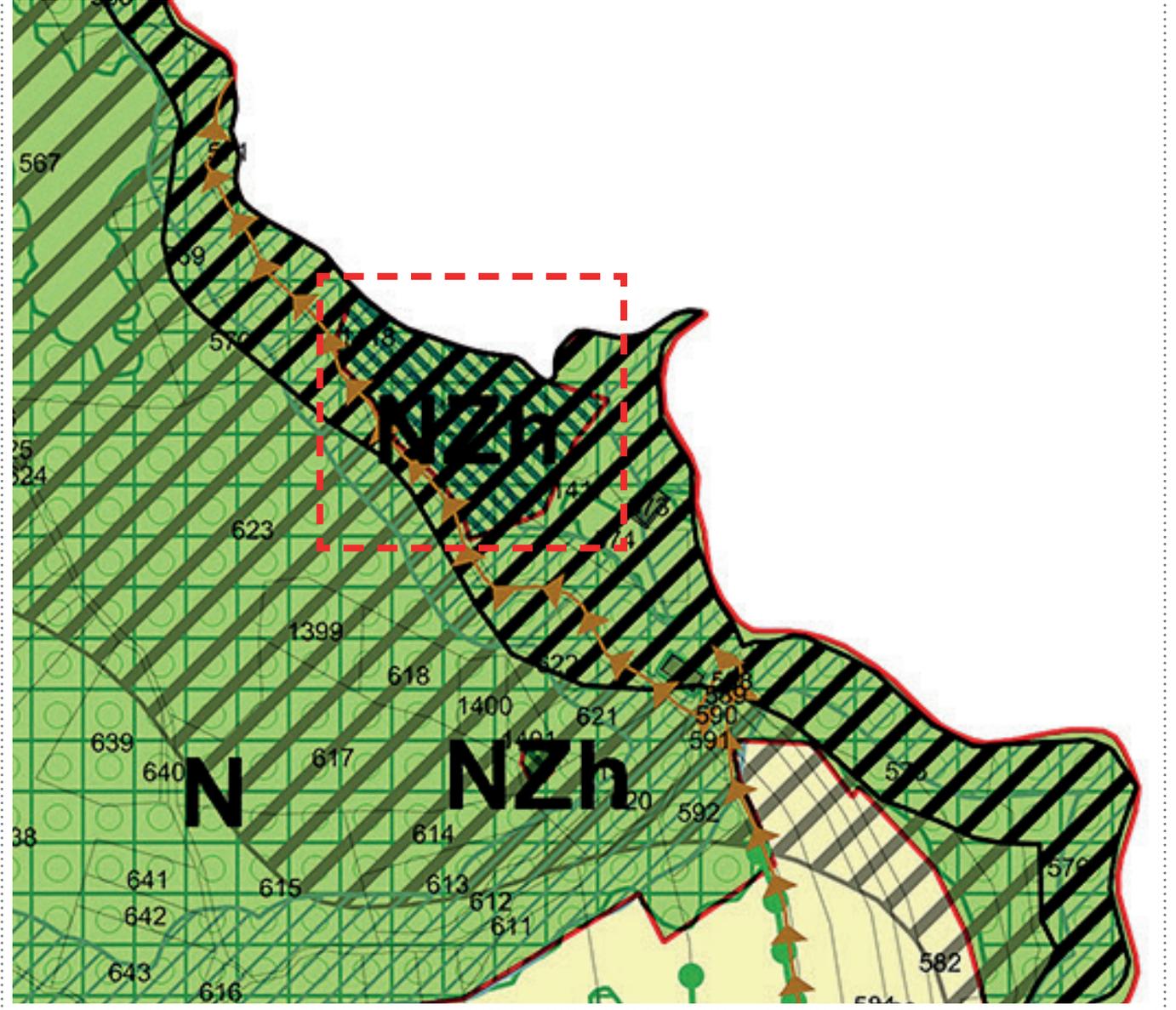


N° DE LA DEMANDE	63
DEMANDEUR	M. PERRET-GENTIL Cédric
LOCALISATION	Parcelle n°B 1417 et 1418 (Moulin-Vuichard)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone NZh
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Ajuster l'emprise de la zone NZh
MOTIVATIONS	

L'emprise de la zone Nzh sur les parcelles B 1417 et B 1418 devrait être ajusté par rapport à l'existence réelle d'un étang.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Bien délimiter la zone humide en fonction de l'inventaire départemental

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------



N° DE LA DEMANDE

63

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien des limites de la zone NZh

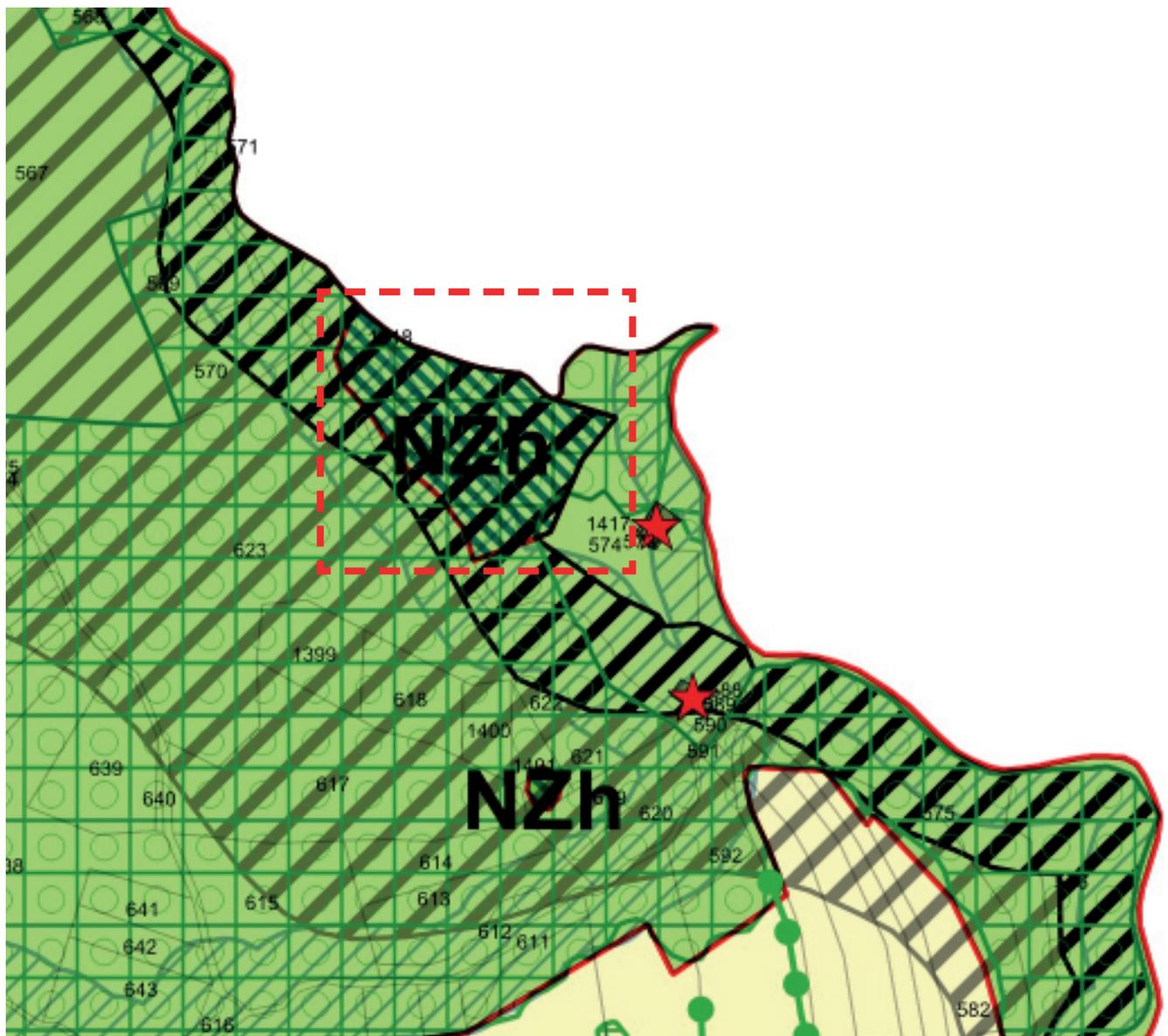
MOTIVATIONS

La délimitation de la zone NZh est maintenue car :

- elle couvre une zone humide reconnue pour sa fragilité et son intérêt écologique. Cette zone a été repérée à l'atlas départemental des zones humides de Haute-Savoie.
- La délimitation de la zone comprend non seulement l'étang stricto-sensu mais aussi autant que faire ce peut, son bassin de d'alimentation en eau c'est-à-dire les terrains de proximité.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE	64
DEMANDEUR	M. PERRET-GENTIL Cédric
LOCALISATION	Parcelle n°B 573, 574, 1417 (Moulin-Vuichard)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Espace Boisé Classé
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Ajuster les limites de l'EBC

MOTIVATIONS

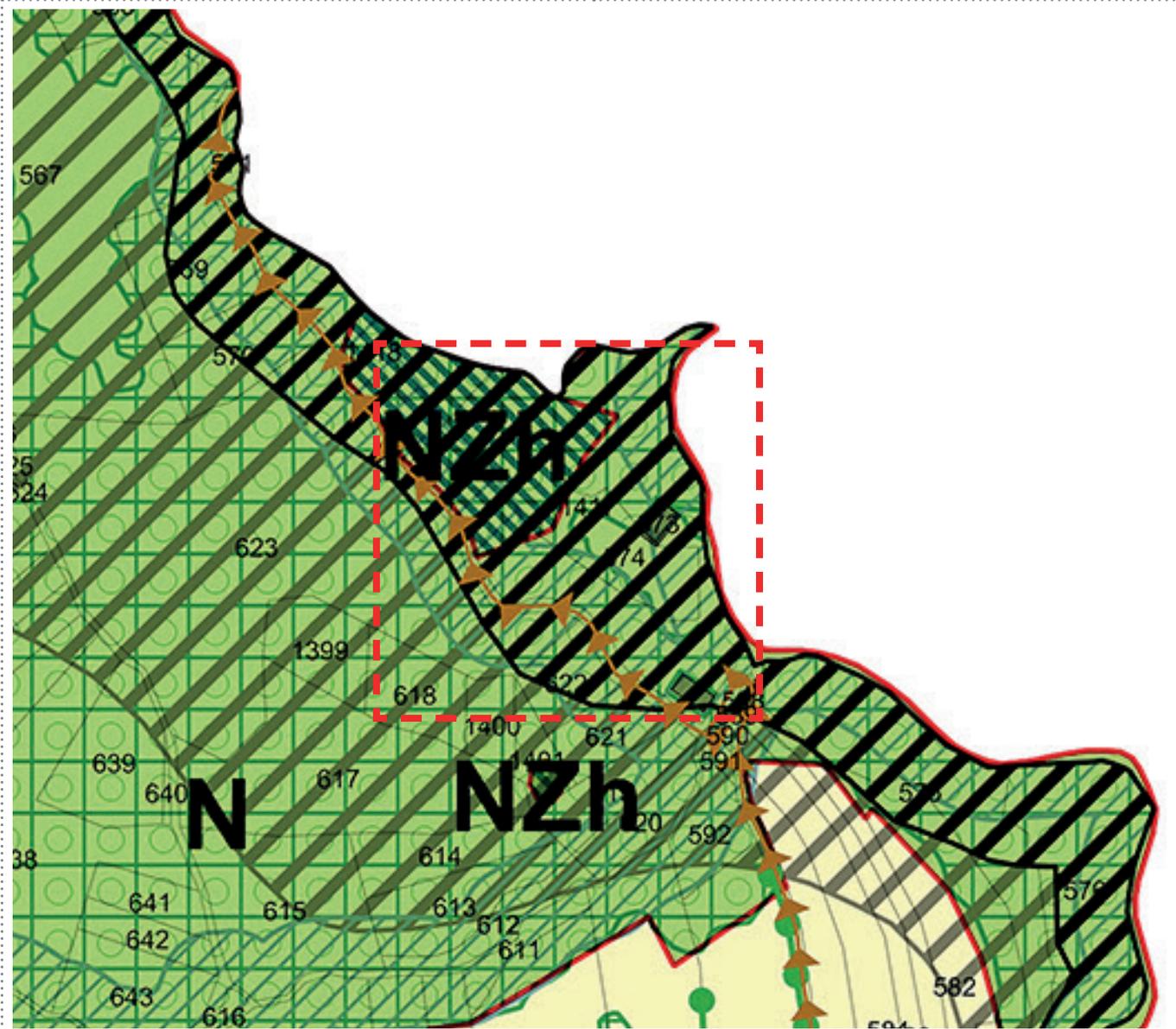
Ajuster le périmètre de l'Espace Boisé Classé (EBC) des parcelles B573, B574, et B 1417 car il ne correspond pas à la réalité.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Avis favorable

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

64

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

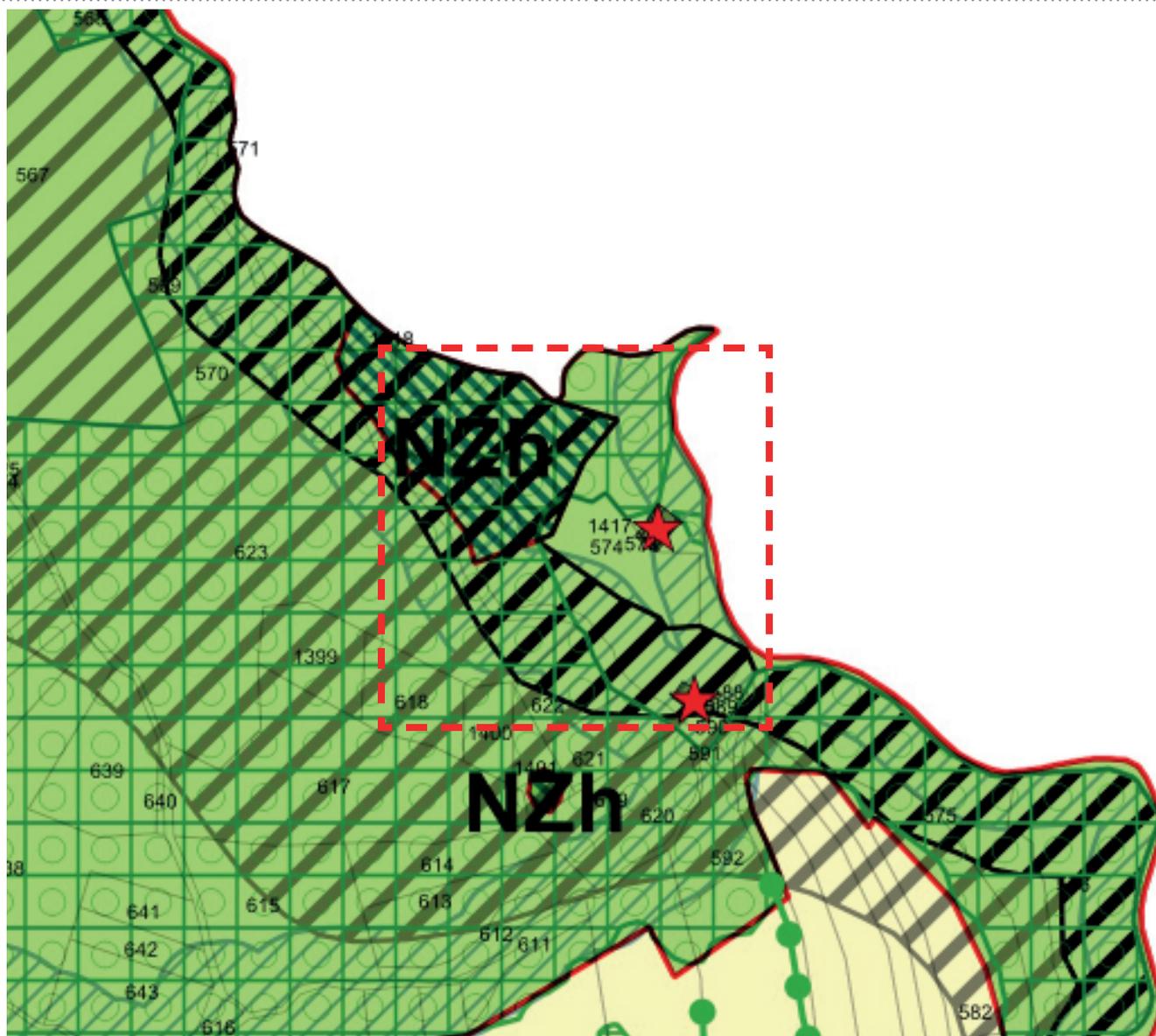
Ajustement des espaces boisés classés

MOTIVATIONS

- *Après vérification, l'étendue du couvert forestier protégé nécessite d'être ajustée pour mieux répondre à la réalité des espaces ouverts et des prairies interstitielles, notamment ceux localisés à proximité des deux bâtiments existants.*

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique

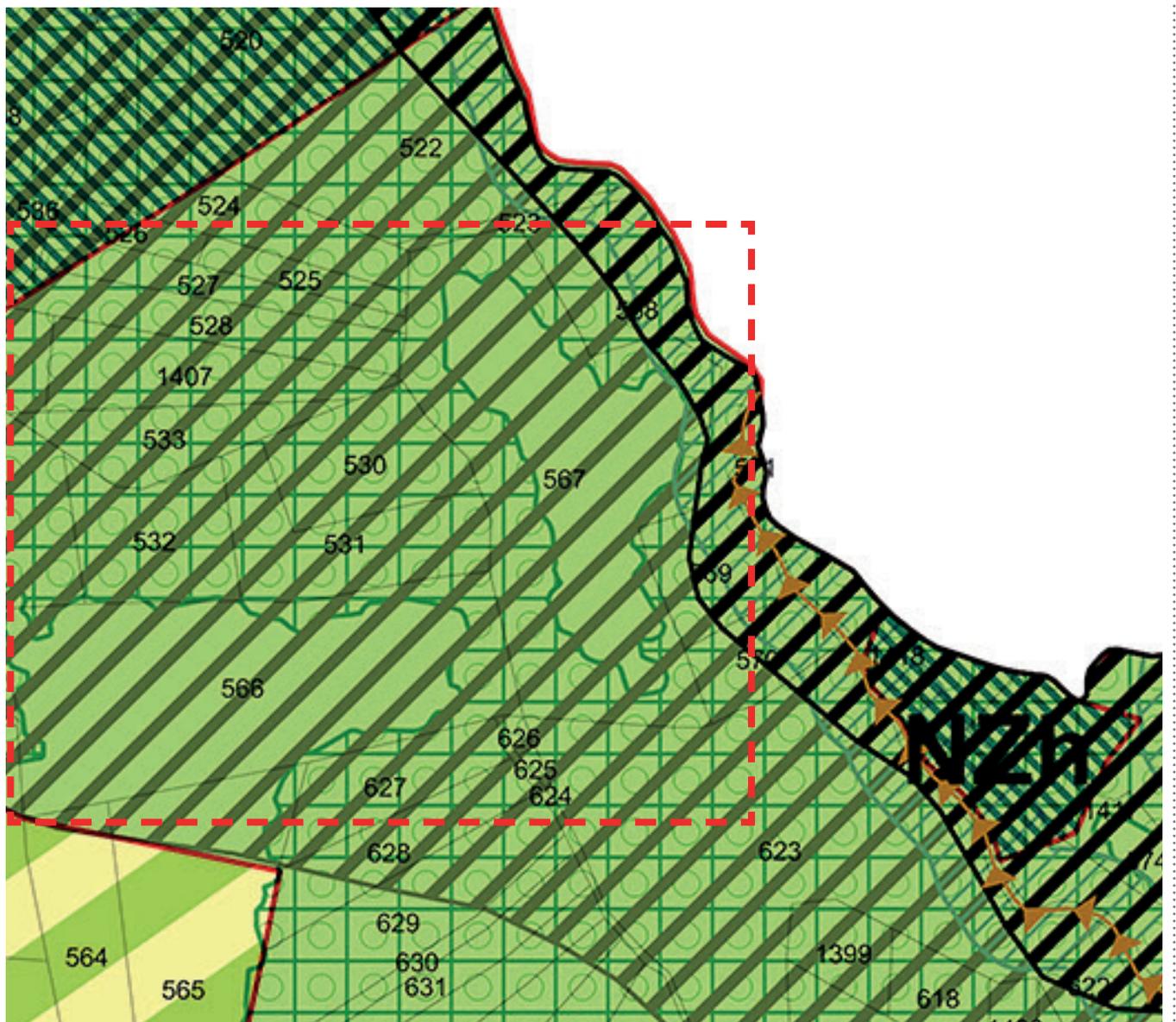


N° DE LA DEMANDE	65
DEMANDEUR	M. PERRET-GENTIL Cédric
LOCALISATION	Parcelle n°B 567 (Moulin-Vuichard)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Espace Boisé Classé
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Ajuster les limites de l'EBC
MOTIVATIONS	

Rectifier l'EBC sur la parcelle B567 qui est composé de prés et non de boisements.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis favorable
-------------------------------	----------------

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------



N° DE LA DEMANDE

65

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

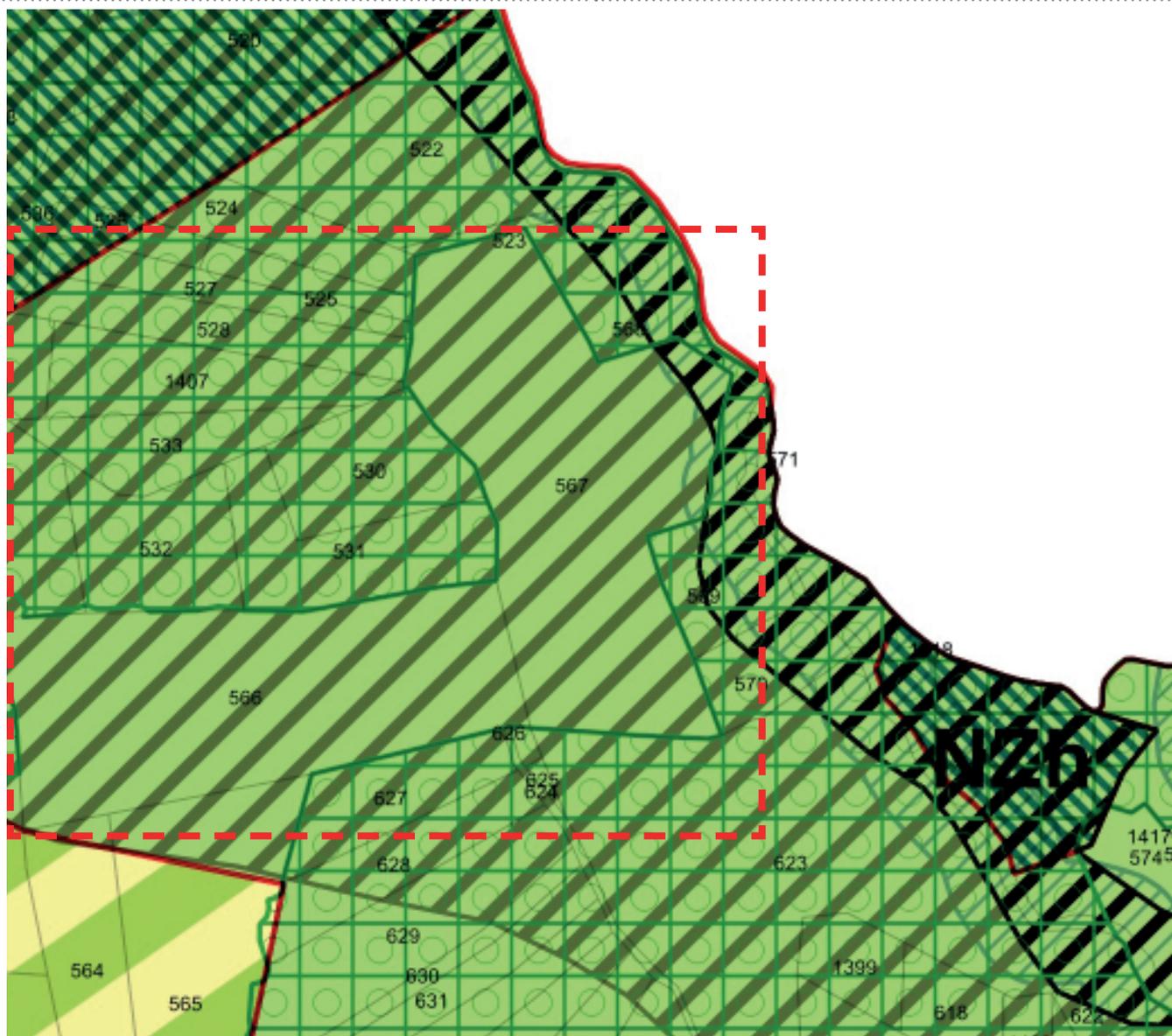
Ajustement des espaces boisés classés

MOTIVATIONS

- *Après vérification, l'étendue du couvert forestier protégé nécessite d'être ajustée pour mieux répondre à la réalité des espaces ouverts et des prairies interstitielles, notamment ceux localisés à proximité des deux bâtiments existants.*

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE	66
DEMANDEUR	GAEC La Renaissance
LOCALISATION	Parcelle n°A186, 187, 188, 190 et 191
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Acor
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Permettre l'implantation de bâti agricole en zone Acor
MOTIVATIONS	

Il s'agit de pouvoir implanter une exploitation agricole qui est actuellement dans le village de Olliet

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Avis défavorable
-------------------------------	------------------

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU	Règlement graphique
------------------------	---------------------



N° DE LA DEMANDE

66

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

Maintien des limites des zones Acor

MOTIVATIONS

- La zone ACOR positionnée au Nord de Savigny, en limite avec Dingy-en-Vuache, correspond à un corridor écologique identifié à l'échelle du SCOT genevois et du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique). Les études environnementales du PLU sont venues confirmer la fonctionnalité écologique des espaces concernés. Il convient dès lors de maintenir les parcelles mentionnées comme appartenant à un ensemble cohérent participant au corridor.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE	67
DEMANDEUR	GAEC La Renaissance
LOCALISATION	Toute la commune
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone A
DEMANDE / PROPOSITION DU PÉTITIONNAIRE	Modifier les pentes de toit autorisées pour les bâtis agricoles
MOTIVATIONS	

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Règlement littéral - zone A (page 59)

ZONE A

A.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Gabarit du volume et de la toiture

- Pour les bâtiments agricoles

La hauteur maximum des constructions est limitée à 15,00 mètres au faitage.

Les toitures doivent comporter un ou deux pans et avoir une inclinaison de 30% minimum.

Les façades et toitures doivent s'intégrer à l'environnement paysager.

- Pour les bâtiments à destination d'habitation

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9,00 mètres au faitage à compter du sol naturel.

Les toitures doivent être à double pans et avoir une inclinaison comprise entre 40° et 60°.

Les annexes d'habitation ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 4,00 mètres.

Les constructions doivent épouser la pente naturelle des terrains. Les terrassements, déblais et remblais doivent être limités à 1,00 mètre maximum.

Traitement et aspect de la façade et de la toiture

Non réglementé

N° DE LA DEMANDE

67

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

Augmentation des inclinaisons de toitures autorisées

MOTIVATIONS

Cette modification vise à faciliter l'insertion et la réalisation de bâtiments agricoles en zone A.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement littéral - zone A (page 59)

ZONE A

A.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Gabarit du volume et de la toiture

- Pour les bâtiments agricoles
La hauteur maximum des constructions est limitée à 15,00 mètres au faîtage.
Les toitures doivent comporter un ou deux pans et avoir une inclinaison de 25% minimum.
Les façades et toitures doivent s'intégrer à l'environnement paysager.

- Pour les bâtiments à destination d'habitation
La hauteur maximum des constructions est limitée à 9,00 mètres au faîtage à compter du sol naturel.
Les toitures doivent être à double pans et avoir une inclinaison comprise entre 40° et 60°.
Les annexes d'habitation ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 4,00 mètres.

Les constructions doivent épouser la pente naturelle des terrains. Les terrassements, déblais et remblais doivent être limités à 1,00 mètre maximum.

Traitement et aspect de la façade et de la toiture

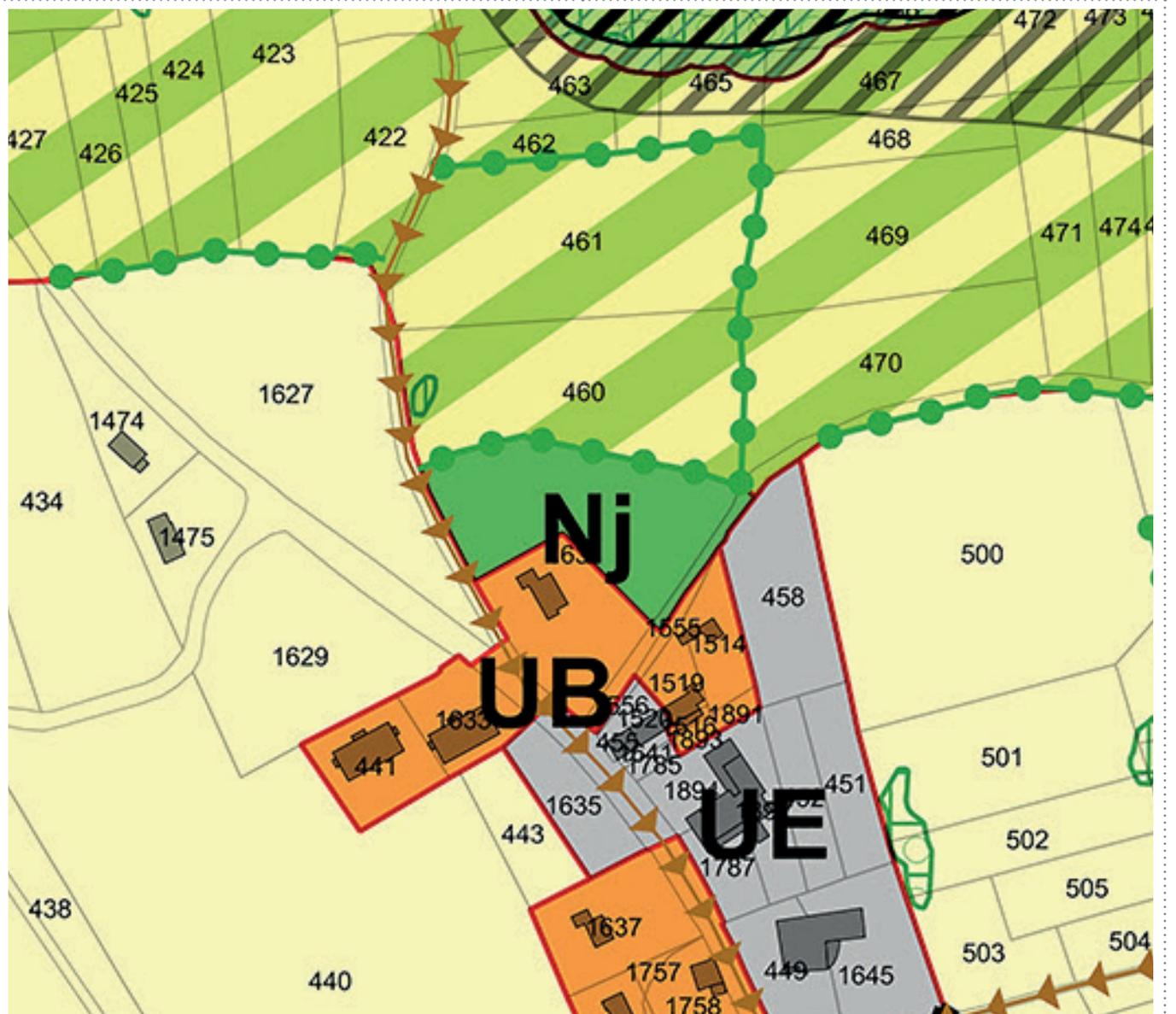
Non réglementé

AMENDEMENTS AU DOSSIER PLU

Liste des remarques
du commissaire enquêteur
et corrections apportées

N° DE LA DEMANDE	A
LOCALISATION	Parcelle n°B1631 (Chef-Lieu)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Nj
DEMANDE / PROPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Supprimer ou réduire la zone Nj

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

A

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

DÉCISION

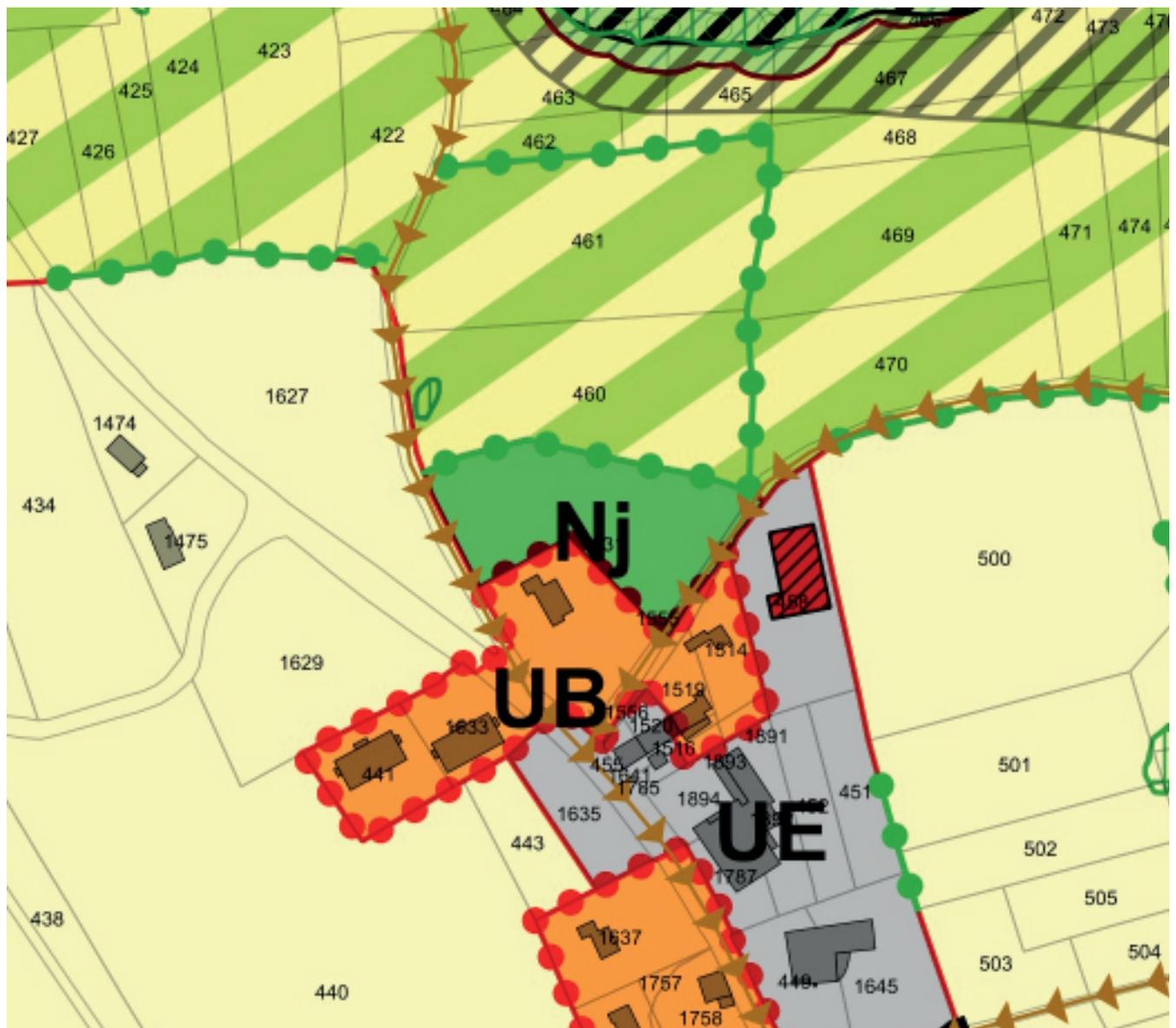
Maintien des limites des zones Acor

La parcelle est maintenue en zone Nj car celle-ci présente une cohérence d'ensemble dont les limites sont formalisées par des haies. La transformation en zone Acor ne répondrait non seulement pas aux enjeux agricoles ni aux enjeux de préservation du corridor écologique.

Ce secteur s'inscrit comme jardin à la parcelle n°1631.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

B

LOCALISATION

Parcelles n°A1505, 1502, 764, 1384, 1385, 1386

CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ

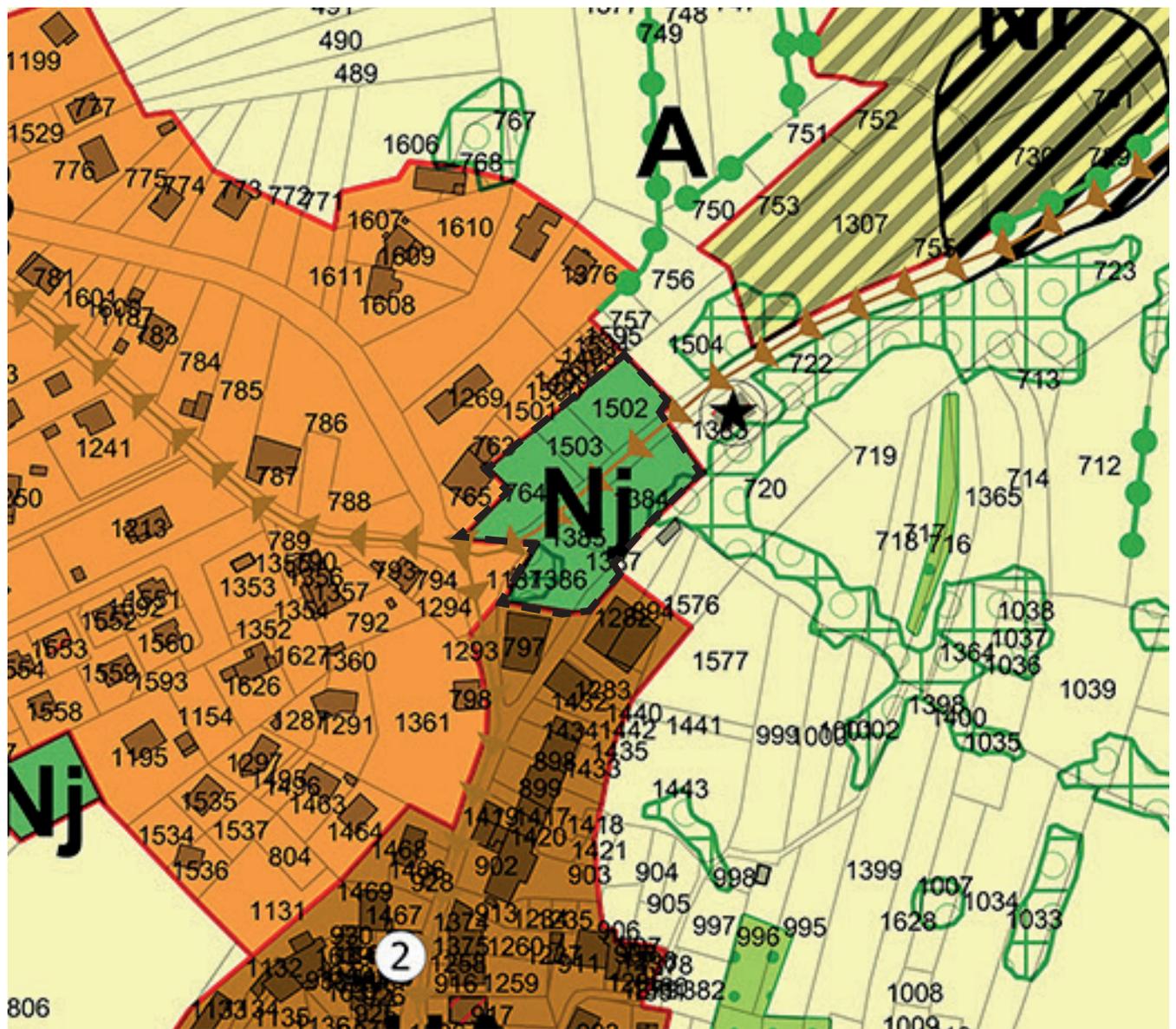
Zone Nj

DEMANDE / PROPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Supprimer ou réduire la zone Nj

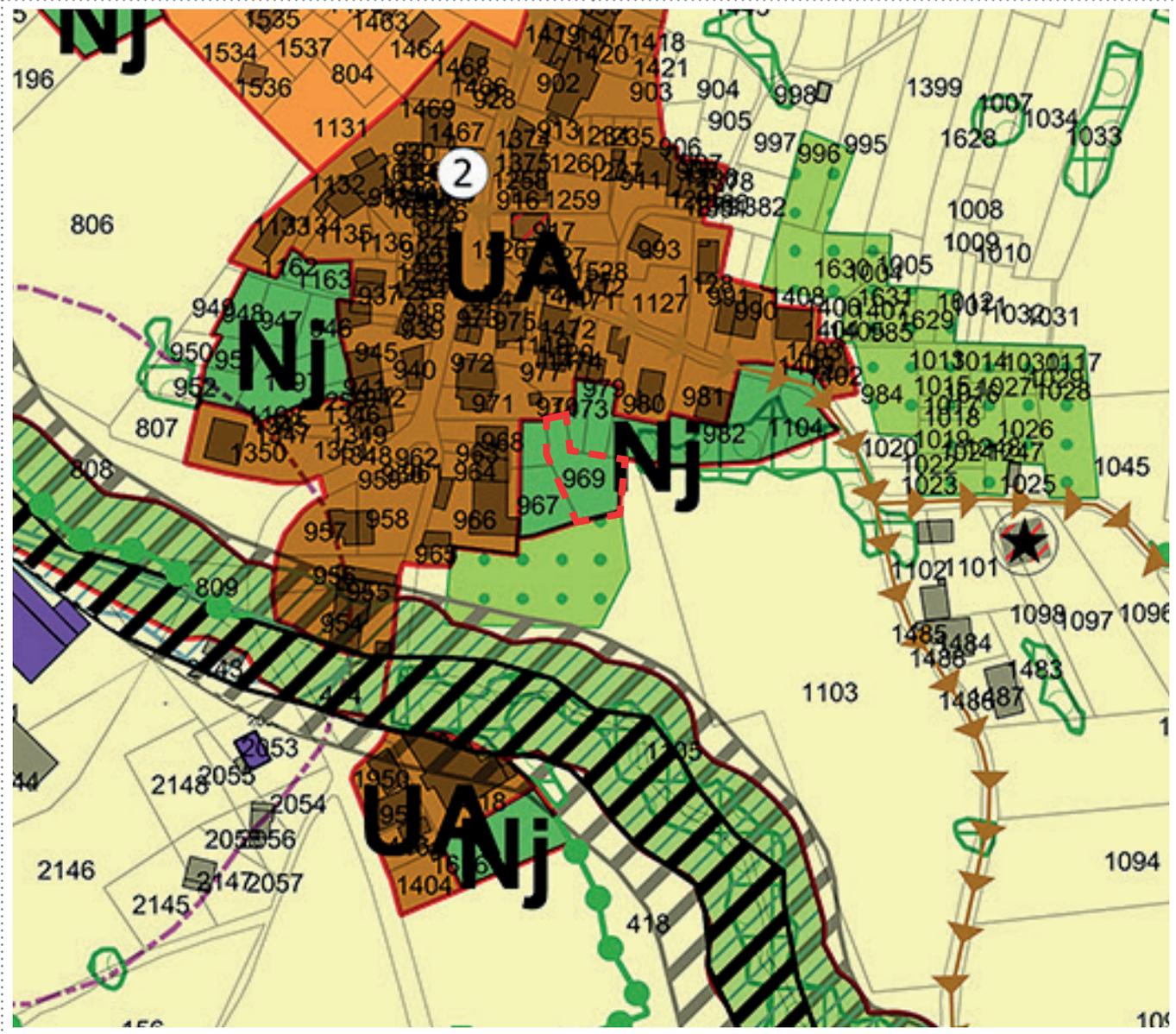
DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE	C
LOCALISATION	Parcelle n°A969 (Murcier)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Nj
DEMANDE / PROPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Supprimer ou réduire la zone Nj

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

C

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

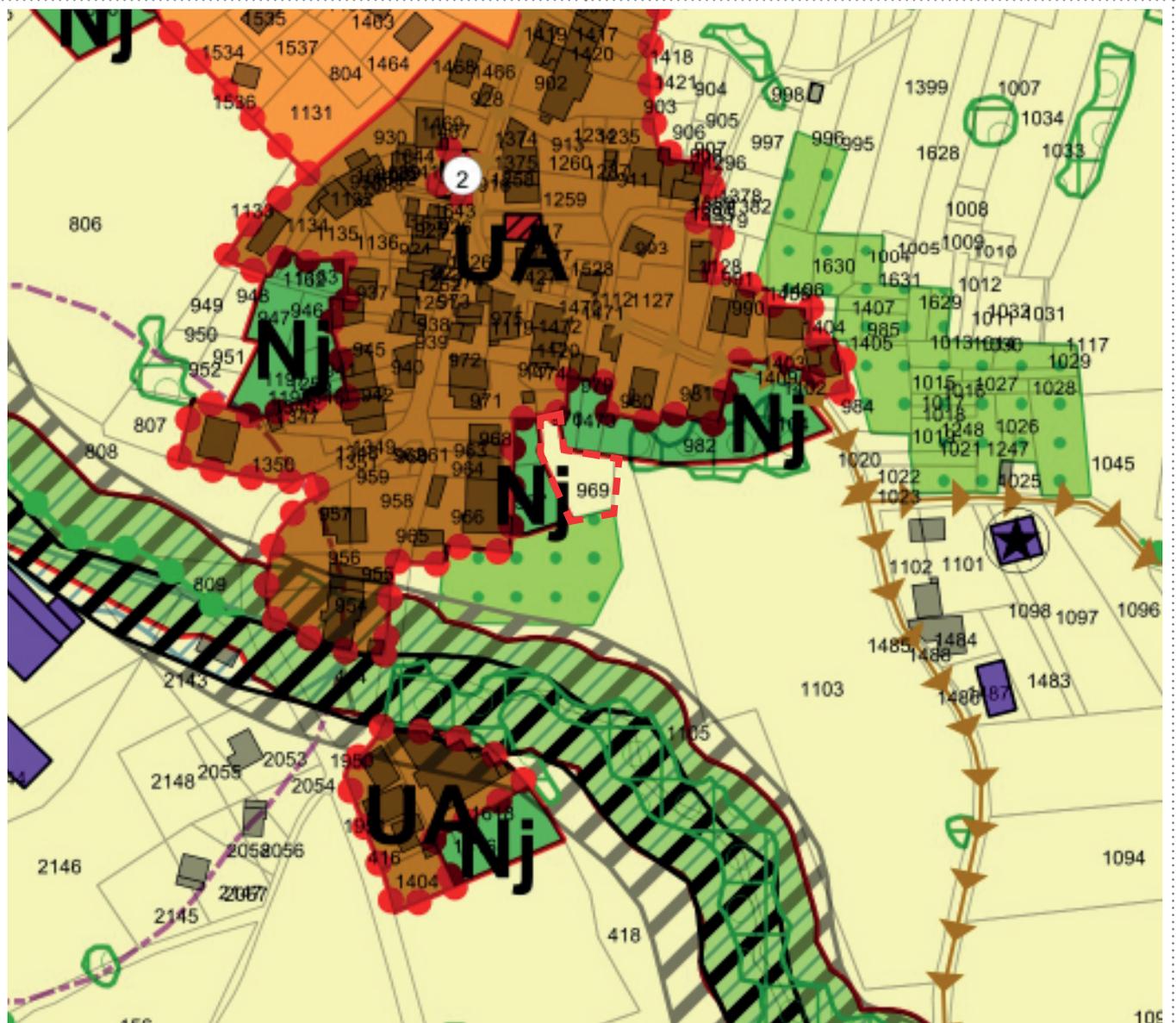
DÉCISION

Classement en zone A

Le classement en zone Nj de la parcelle A969 est supprimé car celle-ci correspond à une parcelle cadastrée bien indépendante des bâtiments. Elle ne répond donc pas à la définition des zones Nj consistant à classer les fonds de parcelles jardinées accueillant des constructions. La suppression de la zone Nj induit un reclassement avec la zone voisine inscrite en zone A (agricole).

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

D

LOCALISATION

Parcelle n°B99 (Olliet)

CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ

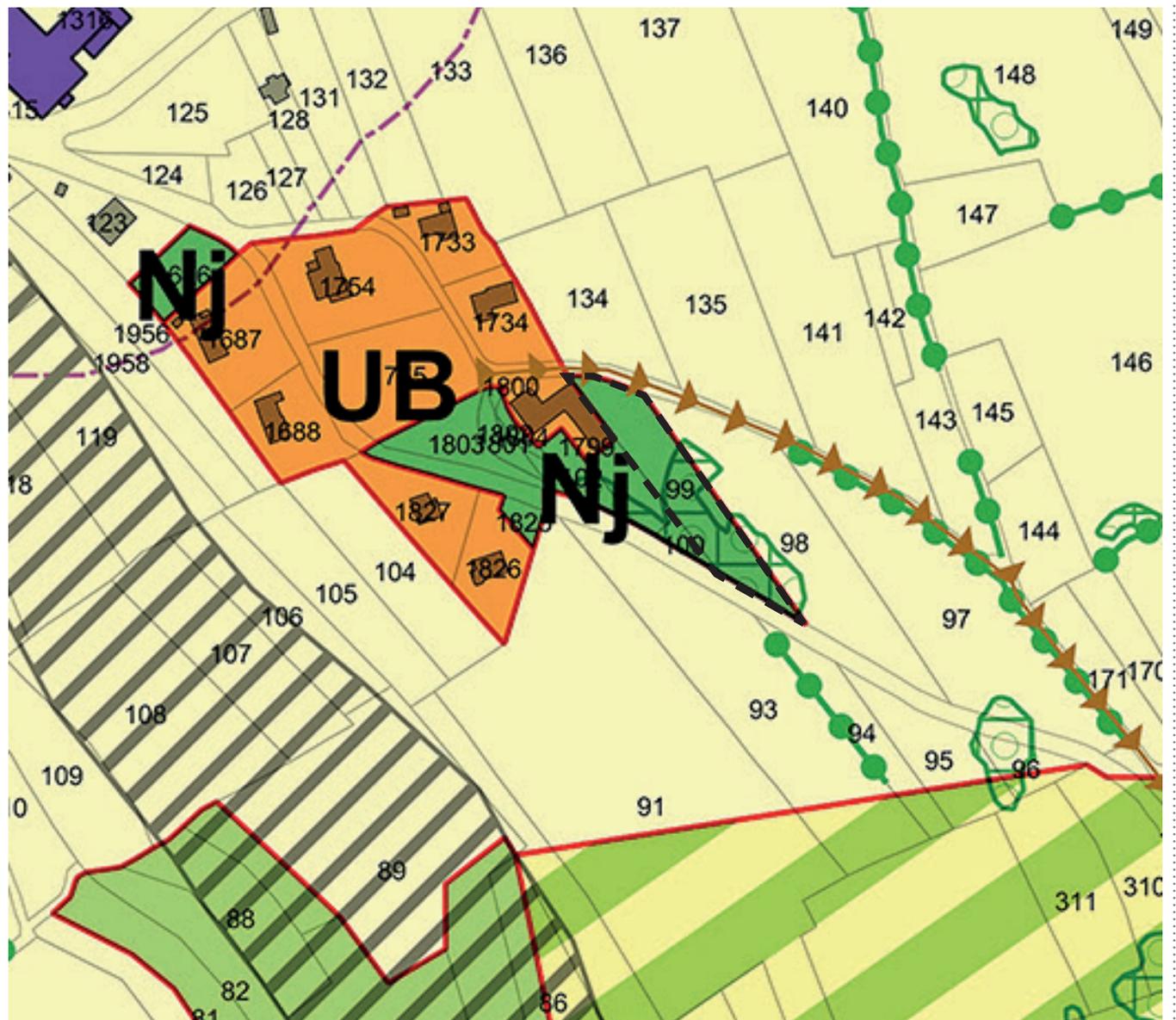
Zone Nj

DEMANDE / PROPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Supprimer ou réduire la zone Nj

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

D

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

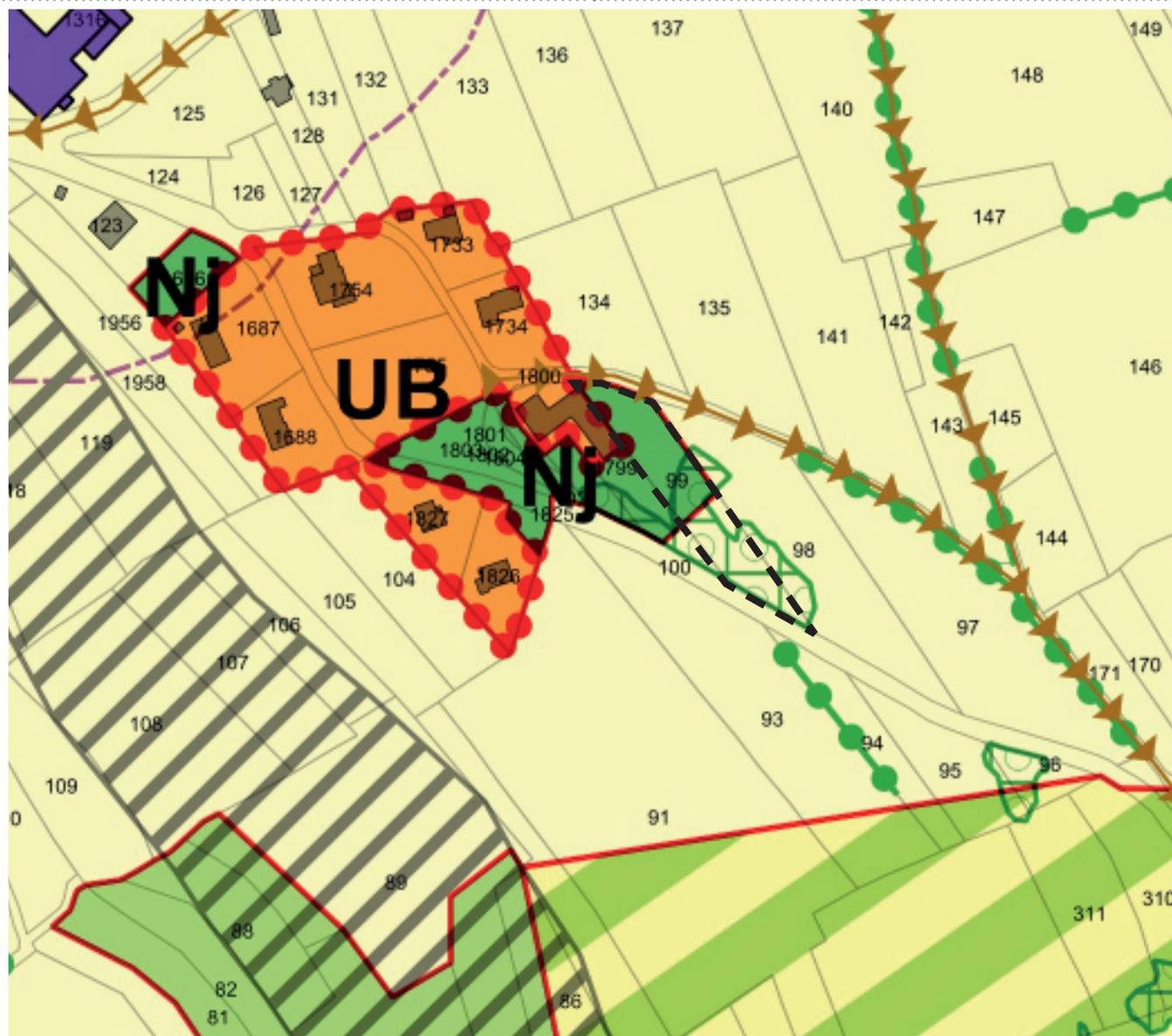
DÉCISION

Classement partiel en zone A

Le fond de parcelle n°B99 est déclassé de la zone Nj en raison d'un linéaire très important, éloigné de la construction principale. Ce secteur est par ailleurs protégé en tant qu'espace boisé classé interdisant les possibilités d'évolution et d'implantation de nouvelles annexes. Ce secteur peut participer à un fonctionnement agricole.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

E

LOCALISATION

Parcelle n°B1428 (Olliet)

CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ

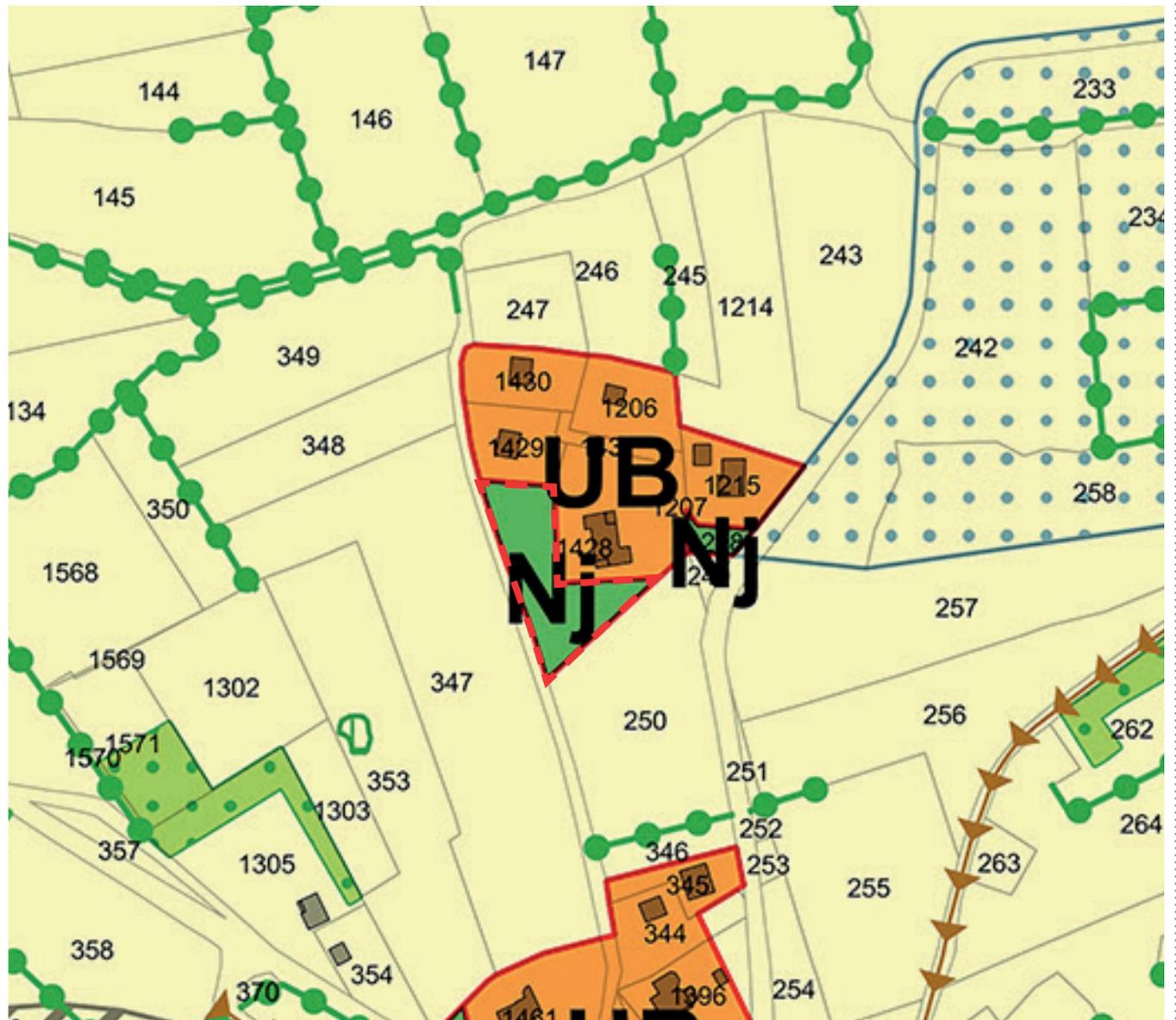
Zone Nj

DEMANDE / PROPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Supprimer ou réduire la zone Nj

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

E

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

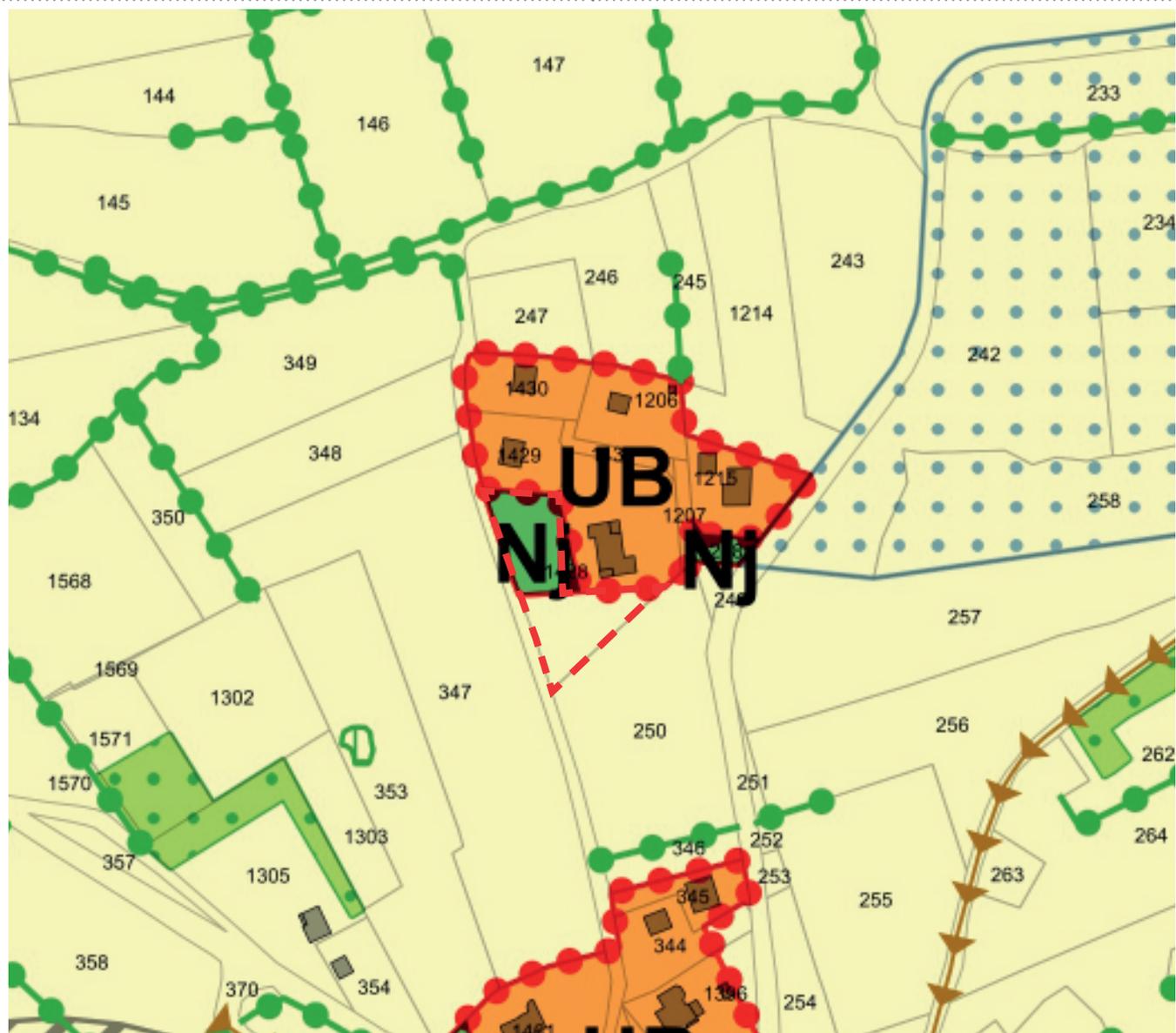
DÉCISION

Classement partiel en zone A

Le fond de parcelle n°B1428 est déclassé de la zone Nj en raison d'un linéaire très important, éloigné de la construction principale. Ce secteur peut participer à un fonctionnement agricole.

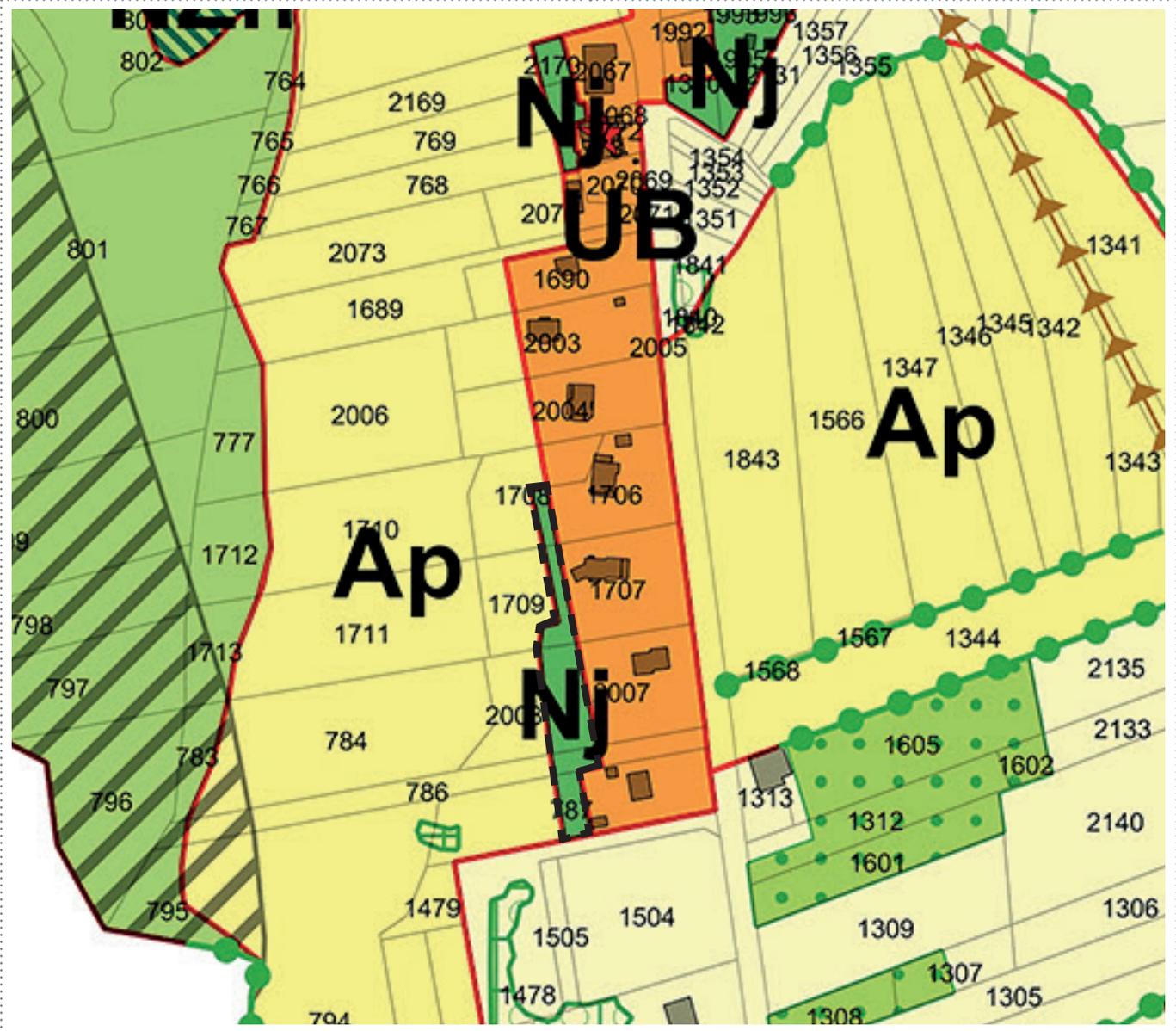
DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE	F
LOCALISATION	Parcelle n°B787, 786, 2008, 1709, 1708 (Les Chavannes)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Nj
DEMANDE / PROPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Supprimer ou réduire la zone Nj

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

F

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

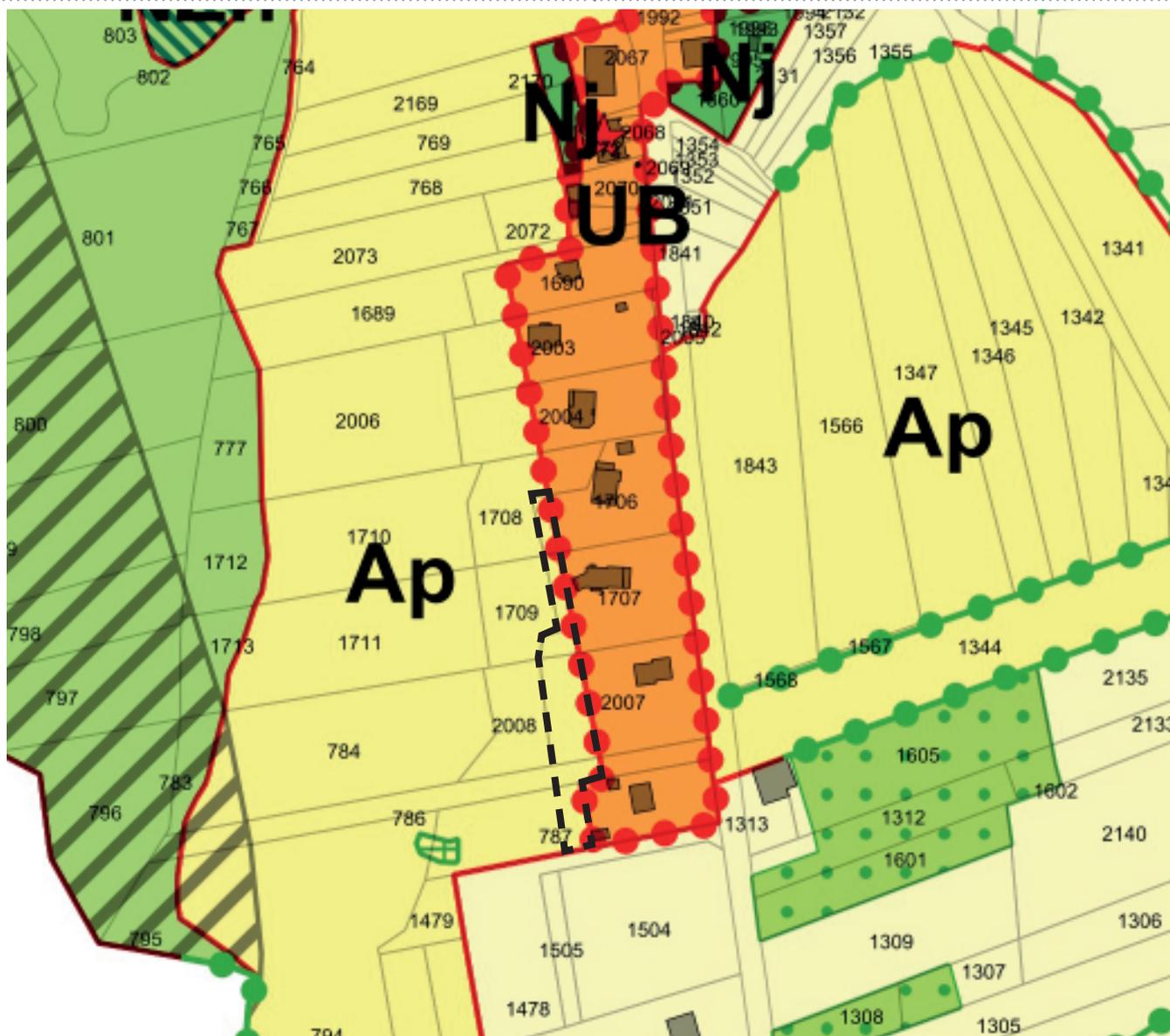
DÉCISION

Classement en zone Ap

Le classement en zone Nj des parcelles B787, 786, 2008, 1709, 1708 est supprimé car cet ensemble correspond à des parcelles cadastrées bien indépendantes des bâtiments. Elles ne répondent donc pas à la définition des zones Nj consistant à classer les fonds de parcelles jardinées accueillant des constructions. Par ailleurs, ces parcelles sont identifiées au registre général parcellaire comme participant aux exploitations agricoles.

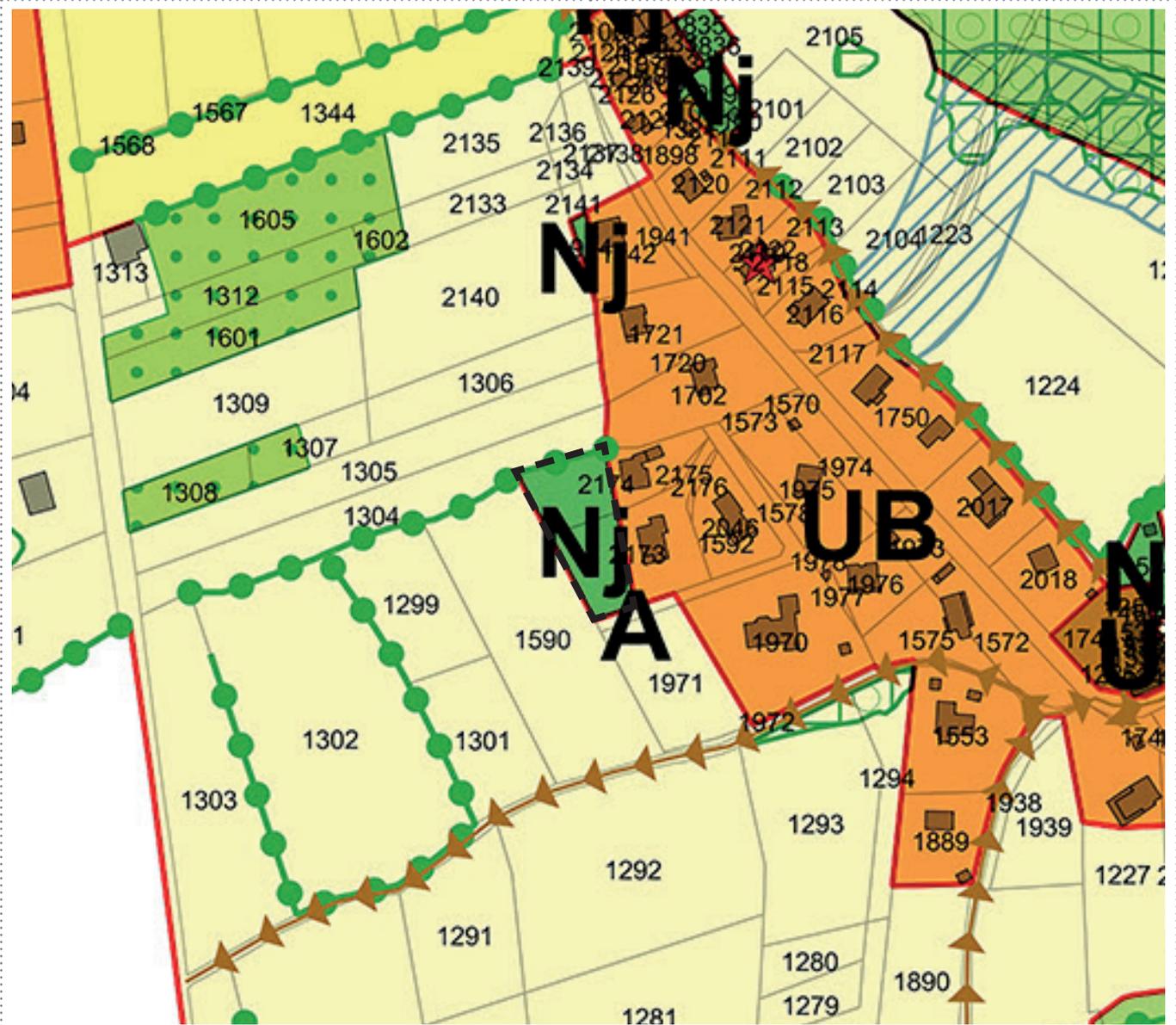
DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE	G
LOCALISATION	Parcelle n°B2173 et 2174 (Chez Borgeat)
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	Zone Nj
DEMANDE / PROPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Supprimer ou réduire la zone Nj

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

G

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition non prise en compte

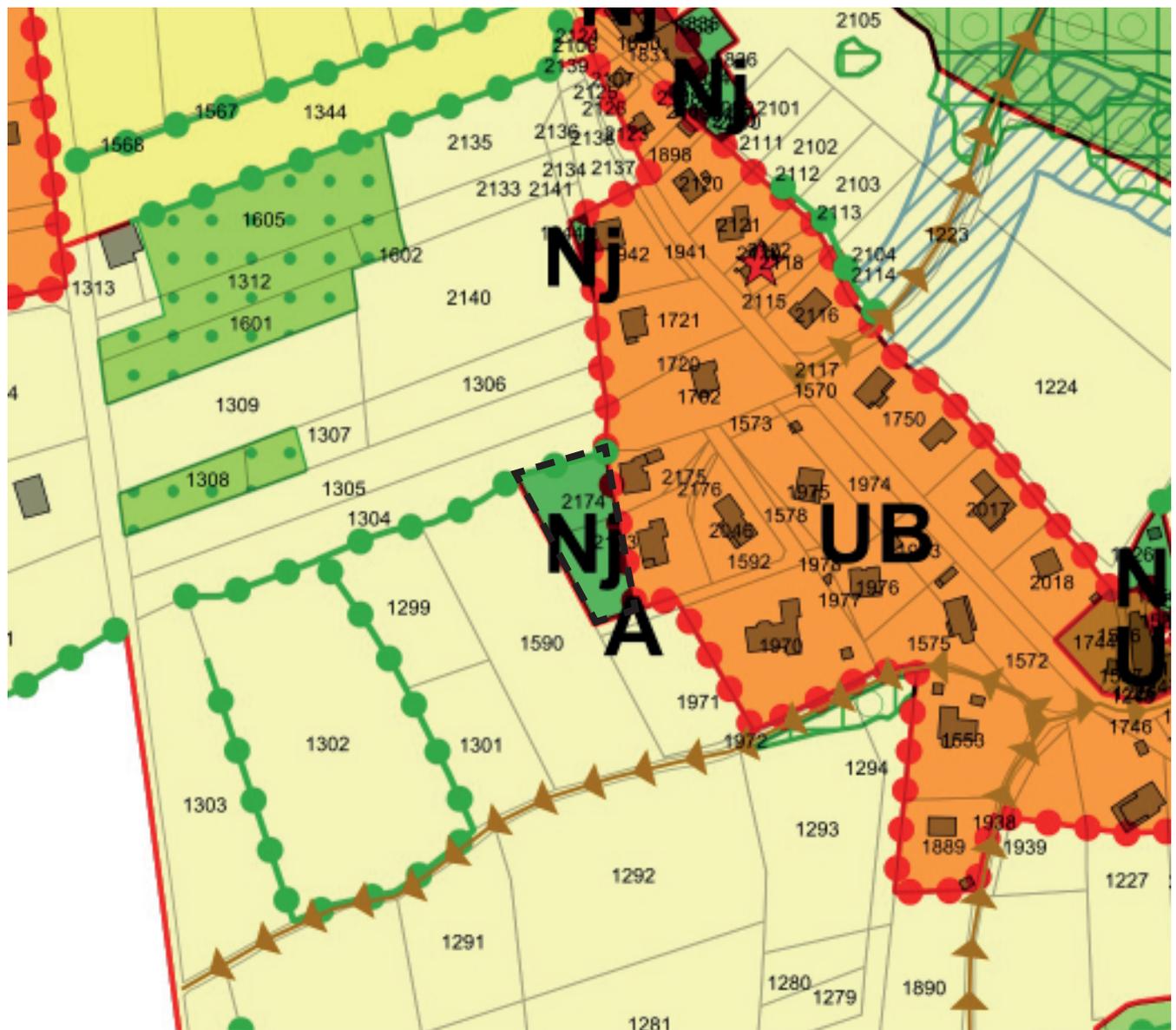
DÉCISION

Maintien du classement en zone Nj

Le classement en zone Nj des parcelles B2173 et 2174 est maintenu car cet ensemble correspond à des jardins venant en prolongement des bâtiments existants. Elles ne présentent pas d'utilité dans le fonctionnement des exploitations agricoles.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

H

LOCALISATION

Parcelle n°A136 et 137 (Cessens)

CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ

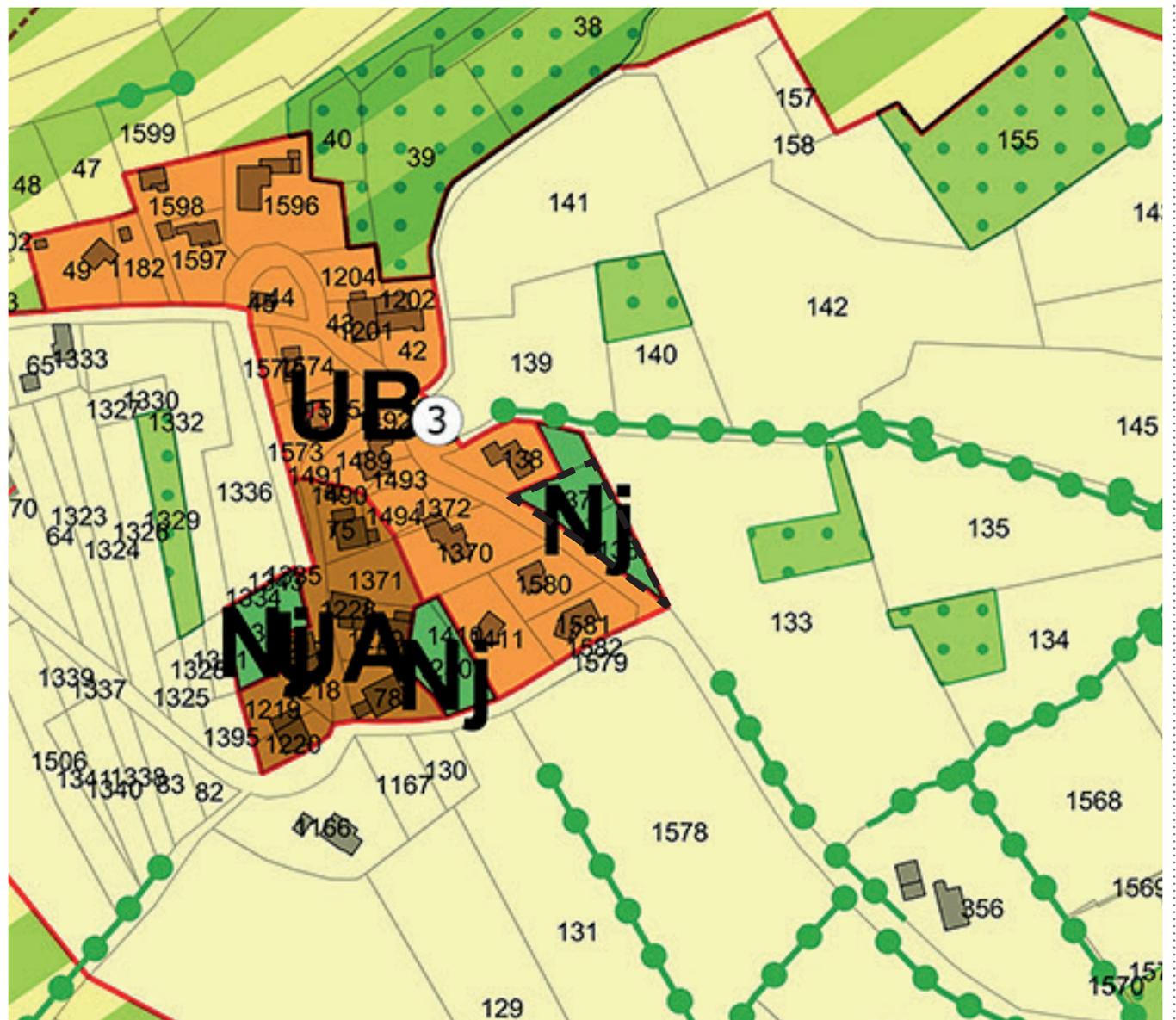
Zone Nj

DEMANDE / PROPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Supprimer ou réduire la zone Nj

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Règlement graphique

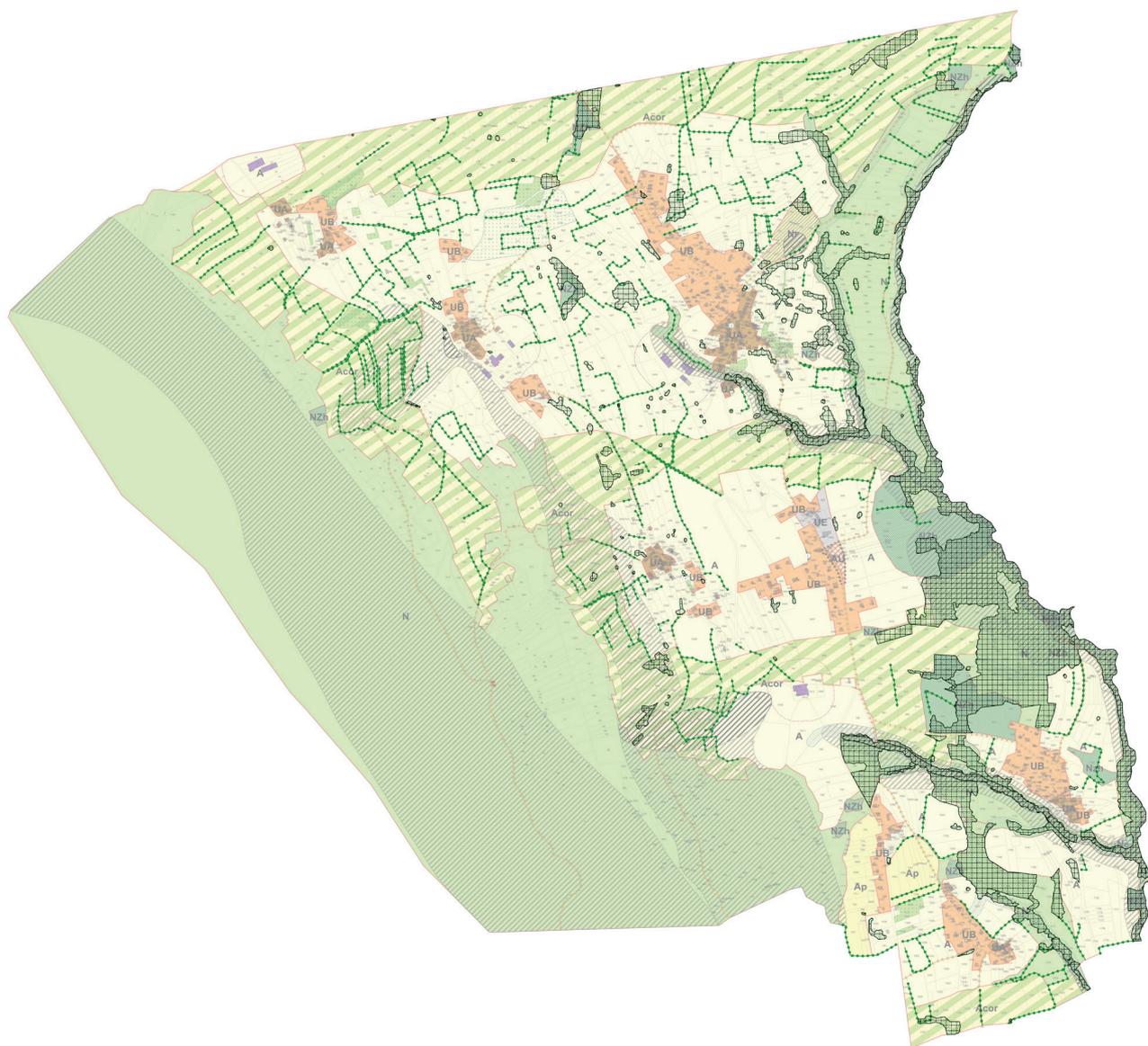


N° DE LA DEMANDE	I
LOCALISATION	Toute la commune
CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ	EBC
DEMANDE / PROPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Supprimer ou adapter les EBC

La multiplicité des Espaces Boisés Classés (EBC) sur des secteurs ne présentant pas d'entité arborée élargie est à revoir. Si des arbres isolés nécessitent d'être protégés car il s'agit de secteurs d'habitat et d'alimentation de l'avifaune locale, une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme semble plus adaptée.

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

I

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

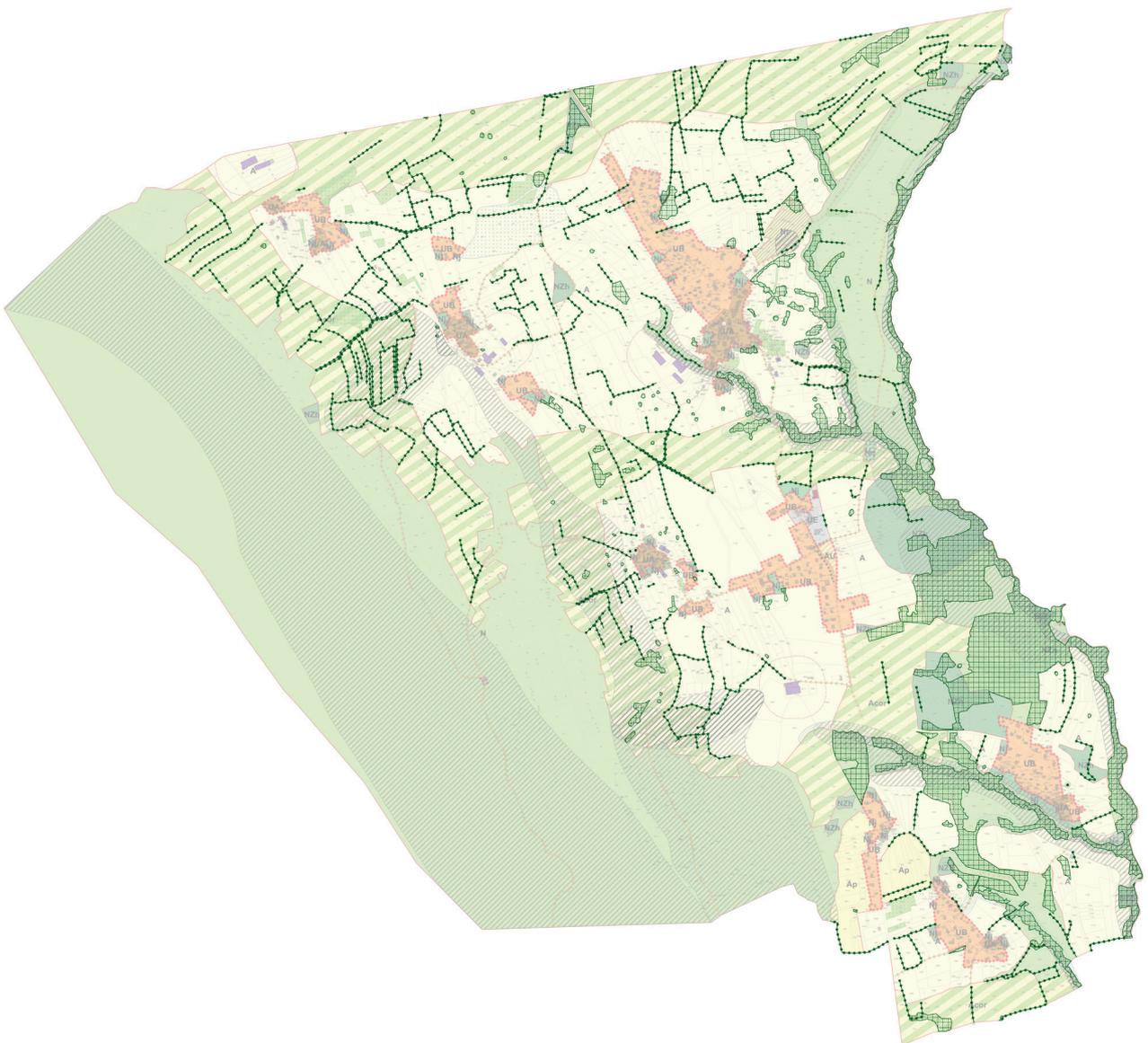
DÉCISION

Modification des délimitations EBC - Création L. 151-19

Les Espaces Boisés Classés et les linéaires de haies protégées sont modifiés pour s'adapter d'une part à la réalité du terrain qui a évolué en quelques années et d'autre part pour adapter des mesures de protection adaptées selon la nature du couvert végétal. Les arbres isolés sont ainsi protégés spécifiquement par des mesures au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme au lieu de l'emploi d'Espaces Boisés Classés.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

J

LOCALISATION

Toute la commune

CLASSEMENT DANS LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ

Servitude de mixité sociale

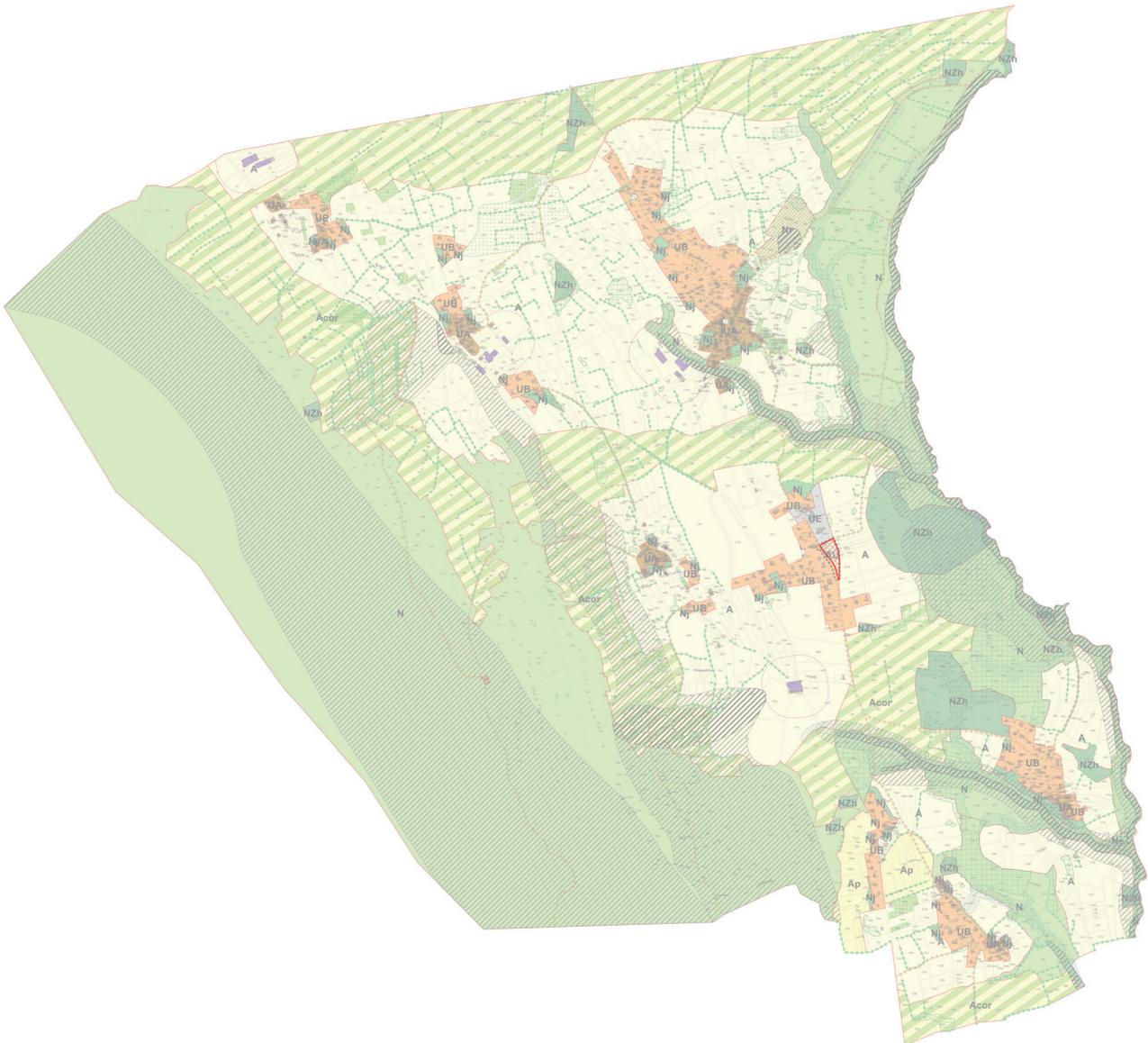
DEMANDE / PROPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Etendre les SMS à l'ensemble des zones urbaines pertinentes

Les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux doivent être élargies et la servitude de mixité sociale doit être reformulée conformément à l'avis de la CCG (= Etendre le secteur de mixité sociale à toutes zones susceptibles d'accueillir des programmes de logements collectifs).

DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Règlement graphique



N° DE LA DEMANDE

J

PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Proposition prise en compte totalement

DÉCISION

Extension des SMS à l'ensemble des zones urbaines

La servitude de mixité sociale est étendue à toutes les zones UA et UB de la commune celles-ci étant susceptibles d'accueillir des bâtiments collectifs.

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Règlement graphique

