

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DU GRAND BORNAND

Projet de mise en concordance des règles d'urbanisme applicables au lotissement LE CHINAILLON avec celles du Plan Local d'Urbanisme approuvées le 28/11/2019

NOTICE

EXPOSE

Le Lotissement communal du CHINAILLON a été approuvé par arrêté préfectoral du 10 août 1960. Il a créé 33 lots.

Depuis cette date, il a fait l'objet de 3 additifs, le dernier datant du 8 décembre 1964 (et enregistré le 13 janvier 1965).

Aux termes d'un acte de Maître LARAVOIRE, Notaire à THONES, le 16 septembre 1964, publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 13 octobre 1964, volume 2885 numéro 9, 10 et 11, il a été procédé aux modifications suivantes :

Le lot 31 (parcelle cadastrée à la section A sous le numéro 2647) du lotissement du Chinaillon devient le lot 31 pour le lotissement de Samance (parcelle cadastrée à la section A sous le numéro 2647) ;

Le lot 29 (parcelle cadastrée à la section A sous le numéro 2376) du lotissement du Chinaillon devient le lot 29 pour le lotissement de Samance (parcelle cadastrée à la section A sous le numéro 2648) ;

Le lot 30 (parcelle cadastrée à la section A sous le numéro 2375) du lotissement du Chinaillon devient le lot 30 pour le lotissement de Samance (parcelle cadastrée à la section A sous le numéro 2650)

La parcelle cadastrée à la section A sous le numéro 2374 consistant en un chemin dans le lotissement du Chinaillon devient la parcelle cadastrée à la section A sous le numéro 2649 dans le lotissement de Samance.

En outre, les terrains compris dans le périmètre du lotissement ont fait l'objet de diverses subdivisions de lot ou réunion.

Le lotissement communal du CHINAILLON comporte diverses dispositions qualifiables de règles d'urbanisme. Par « règles d'urbanisme », il faut entendre toutes dispositions relatives aux conditions d'utilisation des terrains : surface minimale constructible des terrains, caractéristiques des accès,

destination des constructions, hauteur, volumétrie, nombre de constructions à édifier sur un terrain, implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions, densité, emprise au sol, aspect extérieur, aménagement des espaces non construits....

En l'occurrence ces règles résultant des dispositions telles qu'elles figurent dans l'acte de dépôt des pièces du lotissement du CHINAILLON, reçu par Maître Amédée DERUAZ, Notaire à THONES, le 14 janvier 1961, publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 3 février 1961, volume 2490, numéro 57.

-le plan de situation originale.

- la superficie constructible évoquée en page 6 de l'acte de dépôt des pièces, relatant la délibération du Conseil Municipal du 3 mai 1960.

-du programme des travaux (accès) en page 7 de l'acte de dépôt des pièces,

-dispositions d'urbanisme du cahier des charges relatées aux pages 8 et 9 de l'acte de dépôt des pièces.

Le 28 novembre 2019, le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par le Conseil municipal. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe notamment les objectifs suivants :

-Développer les lits touristiques pour répondre aux carences de lits chauds constatés sur la station à travers :

- un zonage de secteurs délimités dédiés à l'implantation et la pérennisation des établissements hôteliers et para-hôteliers

- une localisation en cohérence avec les projets structurants (Secteur gare routière, développement touristique du village et du centre du Chinaillon, réaménagement des fronts de neige)

-Soutenir et favoriser la rénovation de l'immobilier touristique

-Affirmer la centralité du village et du Chinaillon par la requalification des espaces publics

-Permettre l'identification de la destination commerciale des rez-de-chaussée du bâti du centre village et du Chinaillon afin de pérenniser leur affectation

-Aménager les espaces publics en lien avec les commerces par la restructuration des centres du village et du Chinaillon (prioritairement dédiés au piéton)

-Concourir à ce que le développement touristique participe à l'activité commerciale locale,

-limiter l'installation de bureaux et activités apparentées dans les centres et favoriser la diversification des commerces de détail

-Améliorer l'attractivité des centres (village et Chinaillon) en créant de véritables zones piétonnes

-Créer de nouvelles liaisons piétonnes urbaines, en lien avec les secteurs existants

-Diminuer la consommation d'espace en passant d'un potentiel de 110ha affichés au POS en vigueur à 43,5ha dans le futur PLU ainsi que les dispositions du SCOT Fier Aravis l'autorisent. Ce chiffre intègre les 9,7ha consommés depuis l'approbation du SCOT en 2011.

-Lutter contre l'étalement urbain, en portant l'effort de réduction susvisé sur les zones situées en dehors de l'enveloppe urbaine.

La présente procédure de mise en concordance des règles d'urbanisme du lotissement avec les règles du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire à la mise en œuvre des objectifs énoncés dans le PADD du PLU. En effet, les dispositions d'urbanisme anciennes du lotissement ne sont plus conformes avec l'évolution du contexte réglementaire, pas plus qu'elles ne répondent aux enjeux d'aménagement du territoire du Grand Bornand.

Cette procédure de mise en concordance est encadrée par les dispositions de l'article L.441-11 du Code de l'urbanisme, en sa version revue par la loi ALUR du 24 mars 2014.

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée

conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

Cette mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU approuvé le 28 novembre 2019 concernera les documents suivants

- la superficie constructible évoquée en page 6 de l'acte de dépôt des pièces, relatant la délibération du Conseil Municipal du 3 mai 1960.

- du programme des travaux (accès) en page 7 de l'acte de dépôt des pièces,

- dispositions d'urbanisme du cahier des charges relatées aux pages 8 et 9 de l'acte de dépôt des pièces.

Ainsi qu'il résulte de l'acte de dépôt des pièces du lotissement « LE CHINAILLON », déposé au rang des minutes de Maître Amédée DERUAZ, Notaire à THONES ; Ledit acte de dépôt en date du 14 janvier 1961, avec l'ensemble des pièces déposées et annexées, a été publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 3 février 1961, volume 2490 numéro 57.

Dans la mesure où l'application des nouvelles règles d'urbanisme, issues de la présente mise en concordance, serait en contraction avec le plan de situation du lotissement LE CHINAILLON, ce sont les dispositions résultant de la présente mise en concordance qui prévaudront.

**MISE EN CONCORDANCE DES REGLES APPLICABLES AU
LOTISSEMENT LE CHINAILLON SELON ARRETE PREFECTORAL DU
AOUT 1960 AVEC CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE
LE 28/11/2019**

Les documents du lotissement communal du CHINAILLON, approuvés par arrêté préfectoral du 10 aout 1960, déposé au rang des minutes de Maître Amédée DERUAZ, Notaire à THONES, publié au Bureau des Hypothèques d'ANECY le 3 février 1961, volume 2490 numéro 57, et ayant fait l'objet de 3 additifs, le dernier datant du 8 décembre 1964, sont modifiés de la manière suivante :

ARTICLE 1

Les zones du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 28 novembre 2019, concernées par le périmètre du lotissement « Le Chinaillon », sont identifiées en vertu du plan de zonage, comme suit :

- Zone UA : zone dense du Chinaillon
- Zone UB : Zone de conformité de densité moyenne
- Zone UT : Zone à vocation touristique

Les dispositions réglementaires correspondant à ces zones s'appliqueront selon les modalités définies dans les articles suivants (2, 3 et 4).

ARTICLE 2

Le paragraphe 1° de la page 6 (Délibération du Conseil Municipal de la Commune du Grand-Bornand, séance du 3 mai 1960, approuvant le projet de lotissement), est modifié comme suit : « La superficie constructible de l'ensemble des lots résulte des dispositions des articles 4 et 5 de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme »

ARTICLE 3

Les modifications suivantes concernent le programme des travaux du lotissement.

Les paragraphes intitulés « EAU » « EGOUTS » « ELECTRICITE » de la page 7 sont modifiés comme suit : « Les différents lots seront desservis selon les dispositions de l'article 9 de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme »

Le paragraphe intitulé « ROUTES » de la page 7 (relatif aux modalités d'accès aux lots) est modifié comme suit : « Les différents lots seront desservis selon les dispositions de l'article 8 de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme »

ARTICLE 4

Les modifications suivantes concernent le cahier des charges du lotissement.

Le paragraphe intitulé « BATIMENTS - Implantation » de la page 8 est modifié comme suit : « Sur chaque lot, les bâtiments seront implantés dans le respect des dispositions des articles 4-1, 4-2, 4-3 et 5-1 de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme »

Le paragraphe intitulé « Superficie constructible » de la page 9 est modifié comme suit : « La superficie constructible de l'ensemble des lots résulte des dispositions des articles 4 (intégralité) et 5-1 de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme »

Le paragraphe intitulé « Hauteur » de la page 9 est modifié comme suit : « La hauteur des bâtiments résulte des dispositions des articles 4-4 et 4-6 de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme »

Le paragraphe intitulé « Toiture » de la page 9 est modifié comme suit : « Les règles applicables aux toitures résultent des dispositions de l'article 5-3 de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme »

Le paragraphe intitulé « Façades » de la page 9 est modifié comme suit : « Les règles applicables aux façades résultent des dispositions de l'article 5-2 de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme »

Le paragraphe intitulé « Style » de la page 9 est modifié comme suit : « Le style des construction résulte de l'application des dispositions des articles 4 (intégralité) et 5 (intégralité) de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme »

Les paragraphes intitulés « Eaux de pluie » « Eaux usées » de la page 9 sont modifiés comme suit : « Les dispositions de l'article 9 de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme, devront être respectées et mises en œuvre »

Le paragraphe intitulé « Dimensions des lots » de la page 9 est modifié comme suit : « Le dimensionnement des lots devra permettre aux constructions de respecter les dispositions des articles 4 (intégralité), 5-1 et 5-3 de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme »

Le paragraphe intitulé « Clôture des lots » de la page 9 est modifié comme suit : « Les règles applicables aux clôtures des lots résultent des dispositions de l'article 5-4 de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme »

ARTICLE 5

Ces rédactions se substituent à toutes les rédactions antérieurement approuvées.

Dans la mesure où l'application des nouvelles règles d'urbanisme, issues de la présente mise en concordance, serait en contradiction avec le plan de situation du lotissement LE CHINAILLON, ce sont les dispositions résultant de la présente mise en concordance qui prévaudront.

Annexé à l'arrêté municipal n° du
Visé le.....,

Le Maire,