



DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

MODIFICATION N°2 DU P.L.U.
(PLAN LOCAL D'URBANISME)

C O M M U N E D E M A G L A N D

VU pour être annexé à
mon arrêté n° 1159/18/0010 (PL)
18 OCT 2008
Le Maire,

RAPPORT DE PRESENTATION

F E V R I E R 2 0 0 9

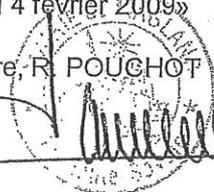
PREFECTURE HAUTE-SAVOIE

18 FEV. 2009

BUREAU DE L'URBANISME

« Certifié conforme par le
Maire et annexé à la présente
délibération approuvant la
modification n°2 du PLU en
date du 4 février 2009 »

Le Maire, R. POUCHOT



[Handwritten signature]

La commune de MAGLAND dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 août 2006 puis modifié en septembre 2007.

Cette commune a la particularité d'être à la fois une commune périurbaine et une commune station, dans la mesure où elle accueille une partie du site de FLAINE sur son territoire.

MAGLAND est ainsi concernée directement par le projet de développement de FLAINE.

Or certaines pièces du P.L.U. en vigueur nécessitent d'être complétées, par des dispositions qui précisent les secteurs d'implantations des futures constructions ainsi que leur traduction réglementaire.

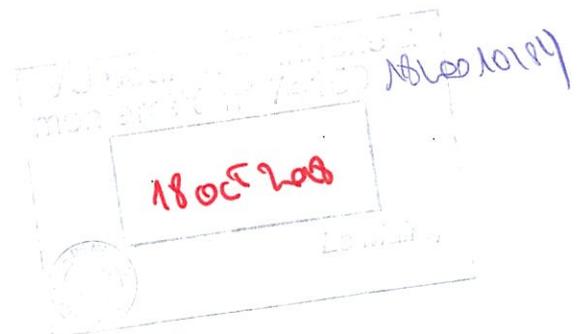
L'équipe municipale a donc souhaité engager une modification du document d'urbanisme, qui permettra de compléter le P.L.U. actuel par une orientation d'aménagement sur la zone AUf de FLAINE et qui proposera un toilettage du règlement de cette zone ainsi qu'une adaptation de zonage.

Cette modification du P.L.U. concerne ainsi un secteur déjà inscrit dans l'ancien document d'urbanisme et de ce fait, ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Il peut donc être traité par le biais d'une procédure de modification du P.L.U.

LA CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT***La zone AUf***

La zone AUf du P.L.U. en vigueur a été spécialement créée pour recevoir une « urbanisation complémentaire sur la station de FLAINE », dans le secteur Front de Neige, lieu-dit Pré Michalet.

Les contours de la zone AUf ainsi que sa destination restent inchangés. Néanmoins, deux secteurs AUfo de la zone AUf sont créés et une orientation d'aménagement est rédigée pour acter les grands principes d'aménagement du secteur.



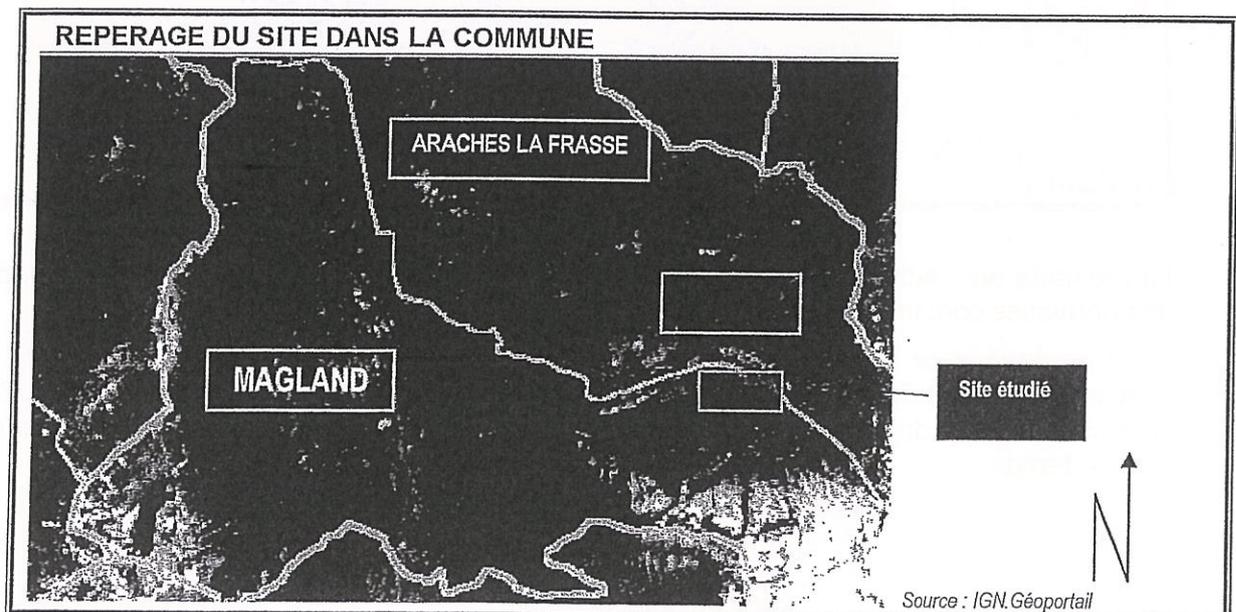
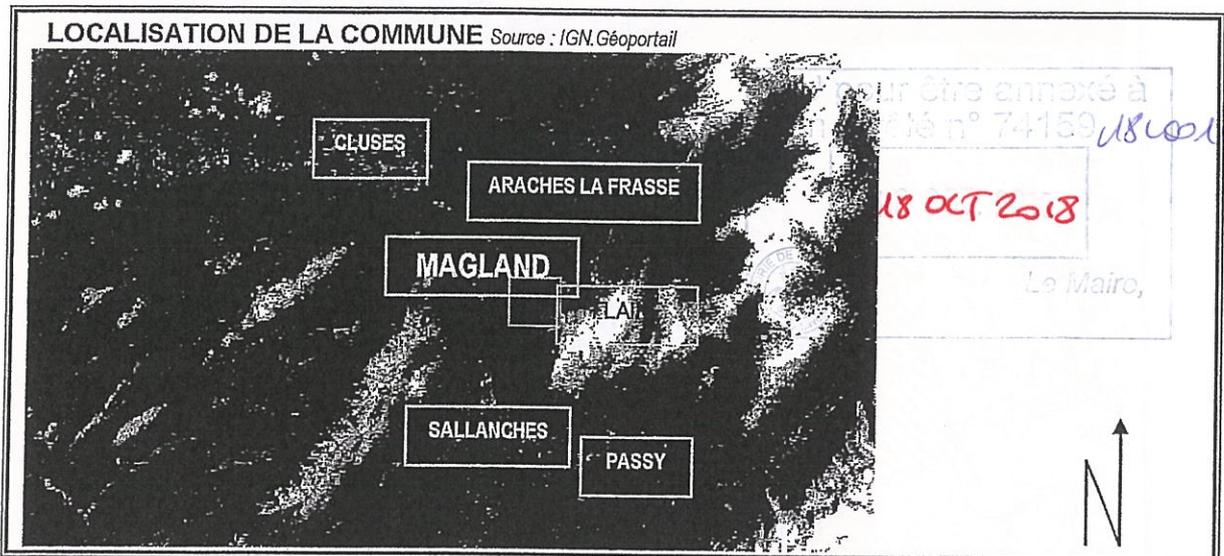
ORIENTATION D'AMENAGEMENT

INTRODUCTION

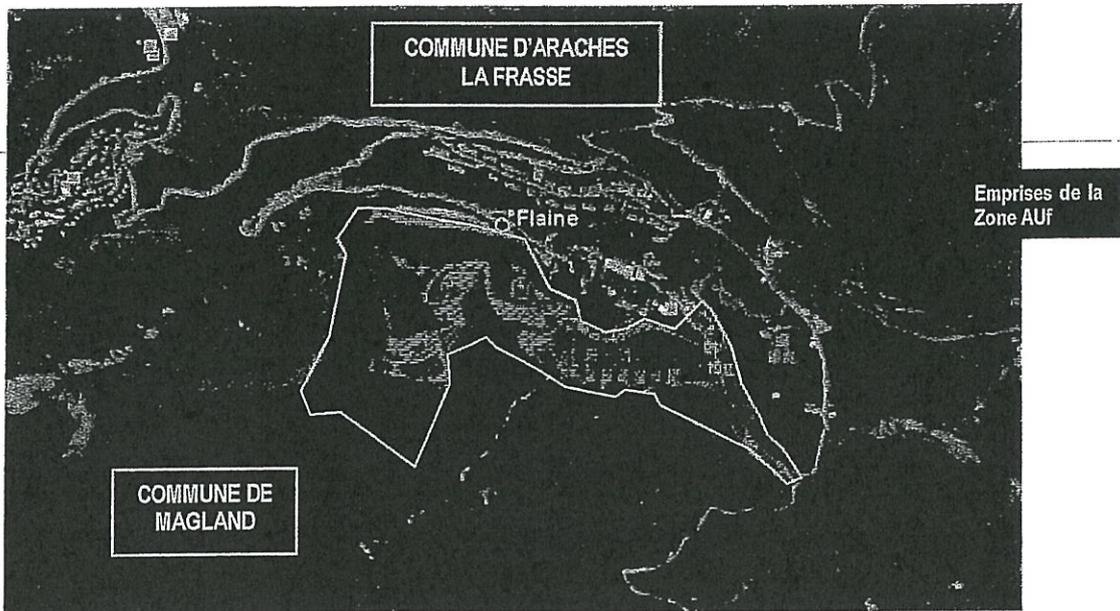
Les orientations d'aménagement sont des orientations particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) sur certains secteurs de la commune. Issu de la loi Urbanisme et Habitat (loi UH) de juillet 2003, ce document est une pièce à part entière du dossier de P.L.U., au même titre que le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, le document graphique et les annexes.

Ce document est par ailleurs opposable aux tiers. Les futures constructions et occupations du sol devront donc être compatibles avec le présent document et son schéma de principes. La commune de MAGLAND est concernée par une orientation d'aménagement sur la zone AUF de FLAINE.

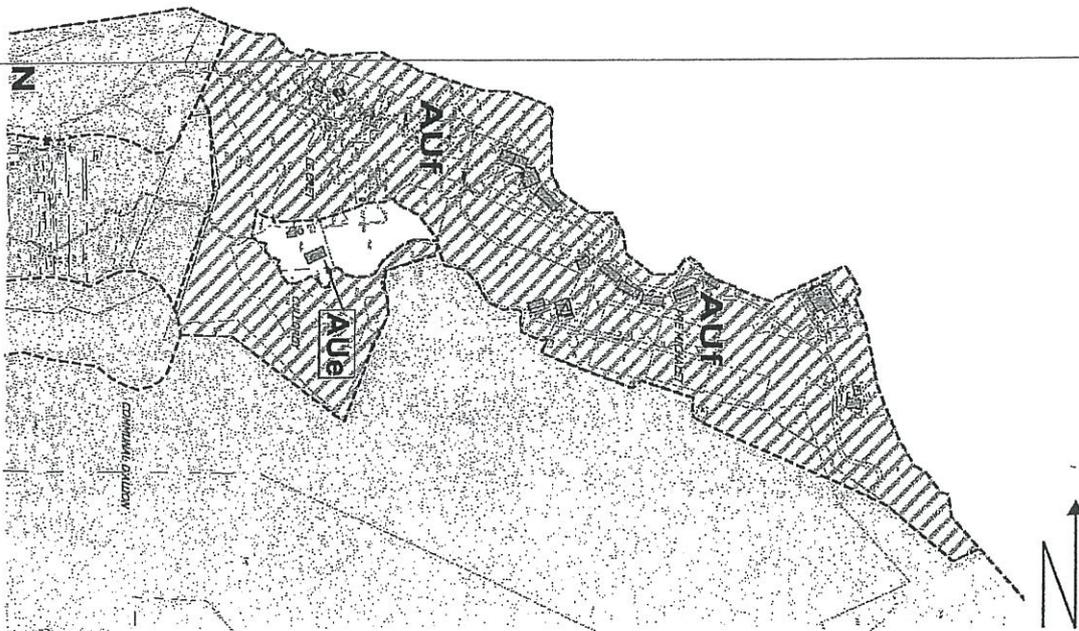
Cette orientation correspond à l'objectif de développement de la station de FLAINE énoncé dans le P.L.U au travers, notamment, de l'objectif visant à « Promouvoir l'attrait touristique ».



LOCALISATION DU SITE



Source : google earth



Extrait du P.L.U.

La présente orientation d'aménagement a pour objectif de définir les secteurs d'implantation des nouvelles constructions dans la station.

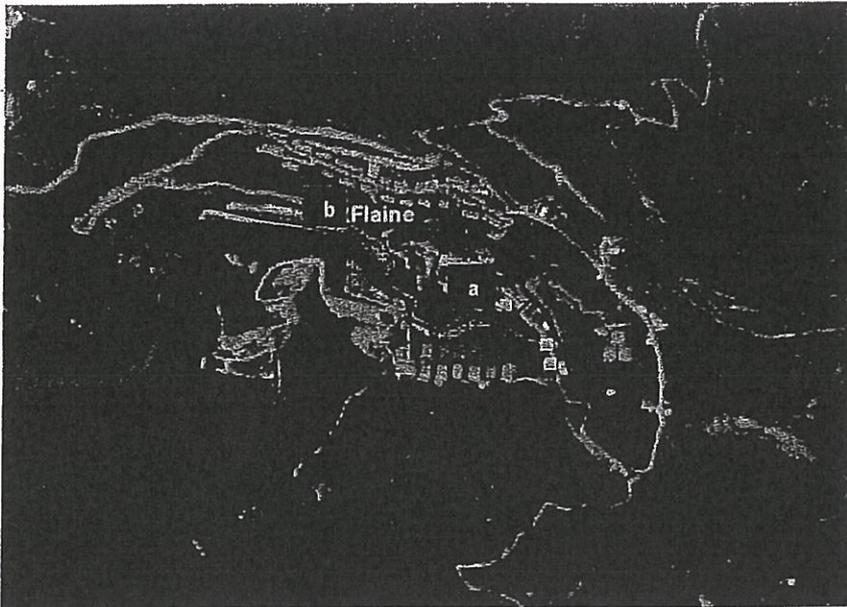
Il est proposé à ce titre de regrouper les futurs projets sur le plateau, à proximité ou en continuité du bâti existant. C'est pourquoi deux secteurs a et b ont été définis et pourront être urbanisés indépendamment l'un de l'autre, ce qui permettra un phasage des constructions dans le temps.

1805208

Le Maire,

SCHEMAS DE DEVELOPPEMENT DE FLAINE (COMMUNE DE MAGLAND)

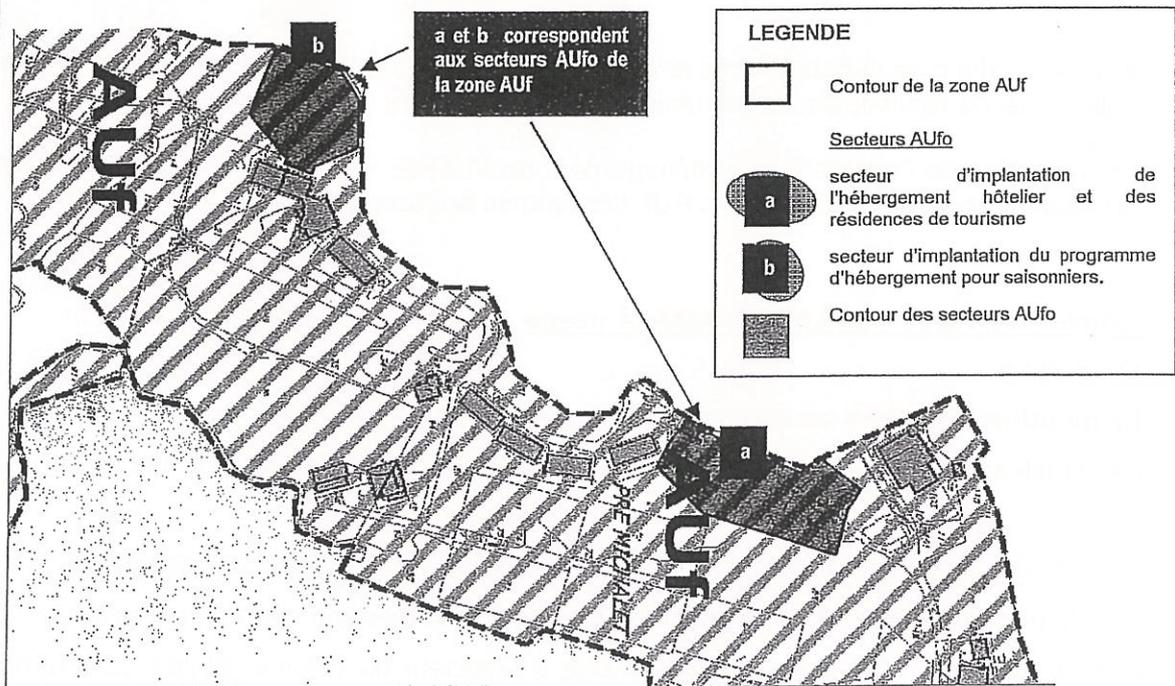
SCHEMA DE PRINCIPE



Source : google map



SCHEMA DELIMITANT LES SECTEURS a ET b (secteurs AUfo du document graphique)



VU pour être annexé à mon arrêté n° 74159 18/10/09

19 OCT 2009

Le Maire,

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le développement touristique de FLAINE devra respecter les schémas de développement ci-dessus ainsi que les conditions d'urbanisation suivantes :

Règlement applicable : règlement de la zone AUf (comprenant les deux secteurs AUfo)

Secteurs d'urbanisation :

L'urbanisation touristique de la station de FLAINE sera réalisée à l'intérieur des emprises AUfo en respectant les destinations des secteurs avec :

- a** - le secteur **a** destiné à l'implantation de 11'500 m² de SHON en hébergement hôtelier et résidences de tourisme
- b** - le secteur **b** destiné à l'implantation du programme d'hébergement pour saisonniers sans limitation de C.O.S.

LE REGLEMENT

Zone AUf et secteurs AUfo

Le règlement de la zone AUf nécessite plusieurs adaptations dans la mesure où de nombreuses références à des articles ayant récemment évolué sont inscrits dans le document.

Il convient donc de supprimer ces références et de préciser, notamment, la possibilité pour la collectivité de réaliser des constructions d'intérêt général ou collectif dans l'ensemble de la zone.

La traduction de l'orientation d'aménagement de FLAINE a par ailleurs conduit à la création de deux sous-secteurs de la zone AUf, dénommés **secteurs AUfo**.

Article AUf 1-2 : « Les Lotissements à usage

D'activité »

La mention est retirée car en contradiction avec l'article AUf 2-6.

Les articles AUf 1-3, AUf 1-4 et AUf 1-5 deviennent de fait AUf 1-2, AUf 1-3 et AUf 1-4.

Article AUf 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Afin de permettre l'évolution des bâtiments existants, la mention ci-après est rajoutée :

« Les travaux sur le bâti existant sont admis à l'intérieur du volume. Si l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs. »

18 OCT 2018
18/10/2018

Article AUf 2-1 : Les Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Afin de prendre en compte l'orientation d'aménagement élaborée sur le secteur de FLAINE, la mention ci-après est rajoutée :

« Les constructions liées à l'aménagement touristique de FLAINE devront respecter le schéma de principe de l'orientation d'aménagement. »

Article AUf 2-2 : Les Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Afin de régler les logements de service dans la station, la mention ci-après est rajoutée :

« Les logements dans la mesure où ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations autorisées dans la zone, dans la limite de 1 logement d'une superficie maximum de 80 m² de SHON par activité, et sous réserve d'être intégré au bâtiment d'activité principal. »

Article AUf 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

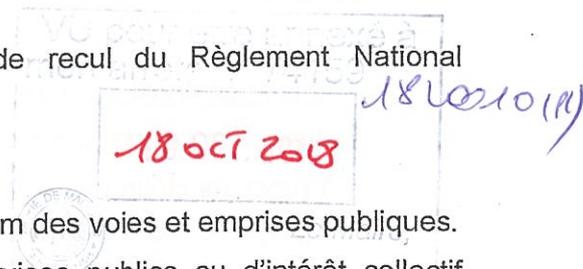
Dans la mesure où les articles 6 et 7 sont les deux seuls articles obligatoires des règlements et que certains articles du RNU ont évolué, des reculs doivent être définis, y compris pour les constructions à caractère d'intérêt général et collectif. C'est pourquoi :

la mention :

« Ces implantations devront respecter : les règles de recul du Règlement National d'urbanisme (les articles R.111-5 ; R111-6 ; R 111-18) »

est remplacée par

« Les constructions doivent être implantées à 2 m minimum des voies et emprises publiques. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des routes départementales. » ;



Article AUf 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

la mention :

« Ces implantations devront respecter : les règles de recul du Règlement National d'urbanisme (article R.111-19). »

est remplacée par

« La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans le cas de constructions simultanées sur des terrains contigus, les implantations en limites de propriété sont autorisées, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.»

Article AUf 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La mention :

« Ces implantations devront respecter : les règles de recul du Règlement National d'urbanisme (article R.111-17). »

est remplacée par :

« Sans objet. »

Article AUf 12 : Stationnement des véhicules

Afin de respecter les nouvelles catégories de constructions inscrites dans le code de l'urbanisme, la rédaction de l'article 12 est modifiée :

Les mentions :

« Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations se fera soit sur l'emprise de la zone AUf soit marginalement de façon à assurer les besoins définis.

Il conviendra de réaliser :

1 place de stationnement par 60 m² de SHON créée par lits en copropriété.

1 place de stationnement par 80 m² de SHON créée par lits en résidences de tourisme et autres. »

Pour les constructions à usage d'hôtel et de salle de restaurant ou de foyer d'hébergement :

La plus restrictive des deux conditions décrites ci-dessous

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de commerces :

- l'aire de stationnement doit représenter au minimum 30 % de la SHON de l'établissement commercial.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la SHON des bâtiments commerciaux.

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place par 40 m² de SHON pour les constructions à usage de bureaux et de services. »

sont remplacées par :

« Le nombre de places de stationnement affecté à une construction, hors des emprises publiques et des voies, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction. Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les logements et les résidences de tourisme

- 1 place de stationnement par 80 m² de SHON créée

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;

- 1 place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants ;

- 1 place de stationnement par 10 m2 de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de commerce et bureaux.

- 1 place par 40 m2 de SHON créée. »

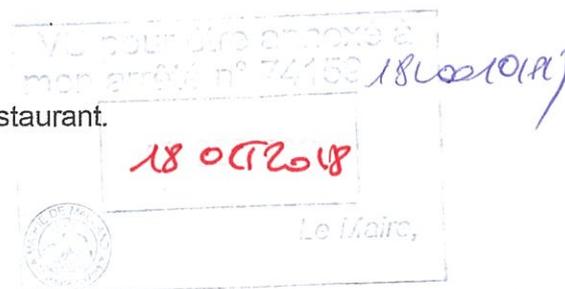
Enfin, compte-tenu du fait que FLAINE est une station comportant de nombreux parkings publics et que la clientèle des restaurants est essentiellement une clientèle de séjours, il n'apparaît pas opportun d'imposer systématiquement 1 place pour 10 m² de salle de restaurant dans les secteurs AUfo.

La traduction règlementaire de l'orientation d'aménagement conduit ainsi à rajouter la mention suivante :

« Dans les secteurs AUfo :

Pour les restaurants ;

- 1 place de stationnement par 30 m2 de salle de restaurant.



Article AUf 14 : Coefficient d'occupation du sol

La mention :

« La superficie de plancher hors œuvre nette restant à créer est fixée par l'arrêté Unité Touristique Nouvelle. »

est remplacée par :

Dans la zone AUf, le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité :

- pour les constructions d'intérêt général et collectif
- dans le cadre d'aménagements à l'intérieur du volume d'une construction existante

Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,80.

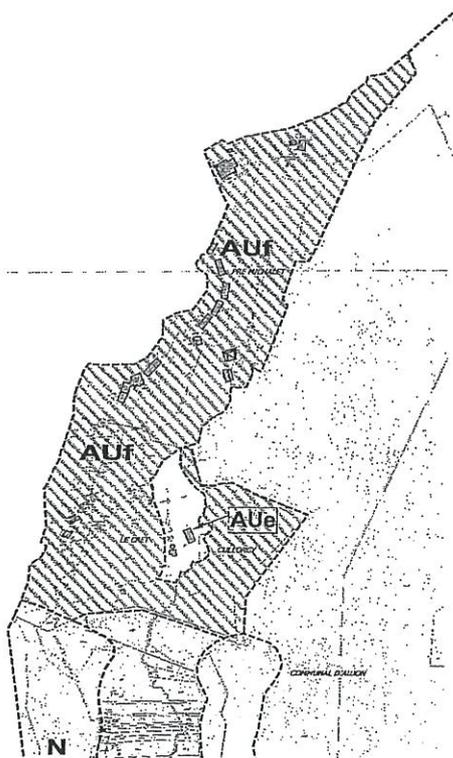
Dans les secteurs AUfo :

- le coefficient d'occupation des sols est défini par l'Orientation d'Aménagement du P.L.U.

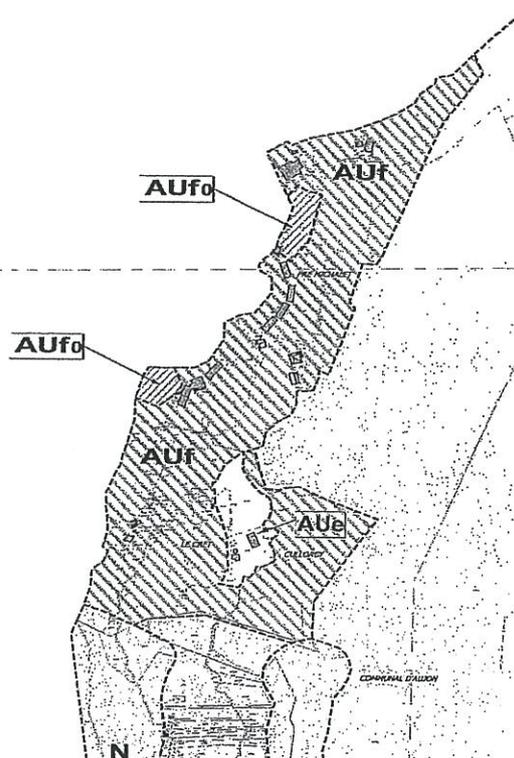
LE DOCUMENT GRAPHIQUE

La traduction règlementaire de l'orientation d'aménagement a conduit à la création de deux secteurs AUfo de la zone AUf.

Ainsi les parcelles n° 29p, 65p, 66, 67, 68, 69p, 88p, 89p, 90p et 97p classées en zone AUf sont reclassées en zone AUfo.



Zonage du P.L.U.



Zonage après modification n°2 du P.L.U.

EVOLUTION DES SURFACES

La zone AUf passe de 308192 m² à 295987 m² et voit ainsi sa surface diminuer de 12205 m² au profit des secteurs AUfo de la zone AUf.

18 OCT 2008

CONCLUSION

Les modifications apportées au P.L.U. ne concernent aucun espace boisé classé au titre de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme, ne réduisent pas une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et enfin, ne comportent pas de graves risques de nuisance.

L'élaboration de l'orientation d'aménagement vient confirmer un secteur de développement déjà inscrit dans le précédent document et les modifications apportées au règlement du P.L.U. ainsi qu'au document graphique restent des modifications mineures.

Il apparaît donc que l'équilibre du document préexistant n'a pas été rompu et que les présentes modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD.

La procédure développée dans ce dossier entre donc bien dans le cadre de la modification du P.L.U. conformément à l'article L 123.13 du Code de l'urbanisme.

Il est enfin rappelé que les autres documents du dossier de PLU restent inchangés.