

Arrêté du Maire

N° 30/2025

Service Aménagement du
territoire

Objet : prescription de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de PASSY

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE PASSY

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants ;
- VU la délibération n°2019/141 du 28 novembre 2019 du Conseil Municipal approuvant le PLU de Passy ;
- VU la délibération n°2023-0033 du Conseil Municipal en date du 2 mars 2023 approuvant la modification simplifiée n°1 du P.L.U. de la commune et les pièces s'y rapportant ;
- CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du P.L.U. notamment pour les motifs suivants :
 - Mieux maîtriser la production de logement sur les périphéries urbaines
 - Mieux maîtriser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
 - Renforcer la production de logement social
 - Permettre la réalisation de projets d'intérêt général
 - Corriger les pièces règlementaires pour en faciliter la mise en œuvre et pour corriger des difficultés
- CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le P.L.U. peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ;
- CONSIDERANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :
 - Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) ;
 - Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
 - Ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L. 153-41 du même code, la modification du P.L.U. est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- CONSIDERANT que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du P.L.U. avec enquête publique ;
- CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du P.L.U. sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête ;

Arrête

Article 1^{er}

Il est prescrit une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en application des dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2nd

La modification n°2 du P.L.U. portera sur :

- Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - Suppression de certaines OAP en lien avec leur reclassement en zone agricole
 - Ajout d'une OAP sur le secteur UE (projet ARS) pour prendre en compte les enjeux environnementaux
 - Evolution du périmètre et des principes d'aménagement de l'OAP « Plateau d'Assy Est »
 - Evolution du périmètre et des principes d'aménagement de l'OAP « Chedde centre »

- Ajout d'OAP sur des fonciers non bâtis stratégiques de plus de 2500 m2, afin d'assurer leur densification
- Mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

• Concernant le règlement graphique :

- Suppression de certaines zones 1AU et 2AU, avec leur reclassement en zone agricole
- Reclassement partiel du secteur 1AUb au plateau d'Assy en secteur UE
- Passage du terrain du projet de l'ARS en secteur UE
- Correction le cas échéant d'erreurs de délimitation entre les secteurs urbains
- Ajout de nouveaux bâtiments patrimoniaux
- Mise à jour des emplacements réservés (modification, suppressions, ajouts)
- Passage d'un secteur Ux en Uxc

• Concernant le règlement écrit :

- Modification de l'organisation du règlement écrit (dispositions générales, dispositions particulières) pour une meilleure lisibilité
- Majoration de la servitude de mixité sociale
- Compléments aux dispositions propres aux constructions d'intérêt et aux chalets d'alpage et ferme de la plaine
- Compléments apportés aux modalités de calcul des règles
- Compléments apportés aux définitions
- Correction d'erreurs matérielles ou d'oublis le cas échéant
- Ajout de compléments relatifs à la gestion des exhaussements et des affouillements
- Ajout de dispositions encadrant les divisions parcellaires
- Ajout de dispositions relatives à la performance environnementale (énergie, récupération des eaux pluviales, espaces verts, déchets verts, ...)
- Ajout de dispositions relatives aux modifications de toitures existantes
- Ajout de dispositions relatives au stationnement des deux roues
- Dérogations pour l'évolution du bâti existant
- Interdiction des panneaux solaires au sol en zone agricole
- Autorisation des constructions en limite de secteur UX
- Interdiction des piscines en zone A et en zone N
- Ajout d'une règle encadrant les volumétries (proportions hauteur/longueur)
- Autorisation de l'évolution des activités de services existantes au sein de la zone UX

Article 3^{ème} Le projet de modification du P.L.U. sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (P.P.A.) avant l'ouverture de l'enquête publique (cette dernière faisant l'objet d'un arrêté séparé). Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

Article 4^{ème} A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des P.P.A., des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du Conseil Municipal.

Article 5^{ème} Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois – Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il fera également l'objet d'une diffusion par voie électronique par le biais du site internet de la Mairie

Article 6^{ème} Ampliation du présent arrêté sera adressée au Préfet du département de La Haute-Savoie ainsi qu'au Directeur Départemental des Territoires (D.D.T.) de La Haute-Savoie.

Fait à Passy le 14 mars 2025

Le Maire,

Castéra
Raphaël CASTÉRA



Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble – 2 place de Verdun BP 1135 – 38022 GRENOBLE Cedex dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr