

Département de la HAUTE-SAVOIE

---oooOooo---

COMMUNE DE MIEUSSY



# ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 19 janvier au 18 février 2026

N° T.A.: E25000278 / 38

**Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Jean François MARTIN**

**et ses CONCLUSIONS MOTIVÉES**

# RAPPORT

---

## Sommaire

<b>I) I / GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE .....</b>	<b>3</b>
1. Préambule .....	3
1.1 Présentation géographique de la commune.....	3
1.2 Contexte territorial.....	5
2. Objet de l'enquête.....	7
3. Cadre juridique.....	8
4. Nature et caractéristiques du projet de règlement .....	10
<b>II) II / ORGANISATION ET DEROULEMENT .....</b>	<b>29</b>
II. 1. Pièces présentées à la consultation .....	29
II. 2. Mesures de publicité .....	30
II. 2.1 Parution dans les journaux.....	30
II. 2.2 Affichage réglementaire.....	30
II. 2.3 Autres formes de publicité et de communication.....	31
II. 3. Modalités de consultation du public.....	31
II. 4. Déroulement de l'enquête et clôture des opérations :.....	31
<b>III) III / ANALYSE DES OBSERVATIONS.....</b>	<b>33</b>
III.1. Recensement des opérations .....	33
III. 2. Analyse des observations .....	33
III.2.1. Avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe). .....	33
III.2.2. Avis des personnes publiques .....	35
III.2.3. Observations du public et commentaires du commissaire enquêteur .....	37
III.2.4. Courriers reçus à l'adresse mail dédiée et commentaires du commissaire enquêteur.....	39
III.2.5. Courriers reçus et commentaires du commissaire enquêteur .....	41
III.2.6. Communes voisines et organismes.....	41
III. 3. Remarques diverses .....	41
III. 4. Communication au pétitionnaire .....	42
III.4.1. Modalités de communication. ....	42
III.4.2. Réponses du pétitionnaire. ....	43
<b>IV) IV / ANALYSE ET ÉVALUATION DU PROJET .....</b>	<b>44</b>

# I / GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

## 1. Préambule

### 1.1 Présentation géographique de la commune

D'une superficie de 4445 ha, MIEUSSY s'étage de 571 m à 2011 m. Située à 27 kms d'ANNEMASSE, 30 kms de GENEVE, ses villes d'attraction, 65 kms de la Préfecture d'ANNECY,

Cette commune de Haute-Savoie (74560), se situe également à moins de 15 kms du pôle économique et industriel de Haute-Savoie, « la Vallée de l'Arve »

MIEUSSY compte environ 2521 habitants et la croissance de sa population tend à augmenter fortement du fait de l'attraction de GENEVE.

C'est une population plutôt jeune (les moins de 40 ans représentent 50% et les plus de 60 ans environ 20%), avec un revenu moyen légèrement au dessus de la moyenne nationale familiale.

La commune compte divers entreprises et établissements économiques, (prés de 250 recensés par l'INSEE en 2023).

La majorité de la population active va travailler hors de la commune dont 178 personnes sont titulaires d'un permis de travail dans la canton de GENEVE. (En hausse constante).

Cela entraîne une forte dépendance aux trajets en voiture individuelle (+90%).

La RD907 enregistre près de 5 000 véhicules par jour, dont environ 45 poids lourds. En week end cela peut monter à 11 000 véhicules jours.

La commune comprend près de 1800 logements, dont la grande majorité (68,5%) sont des maisons individuelles et maisons principales (61%). Quelques logements sociaux sont proposés sur le territoire de la commune dans 2 copropriétés.

MIEUSSY compte une trentaine de commerces et de services de proximité.

De plus, elle bénéficie de la présence d'un site touristique de rayonnement local et régional, la station ski de SOMMAND, reliée à PRAZ DE LYS dont le potentiel touristique mérite d'être valorisé.

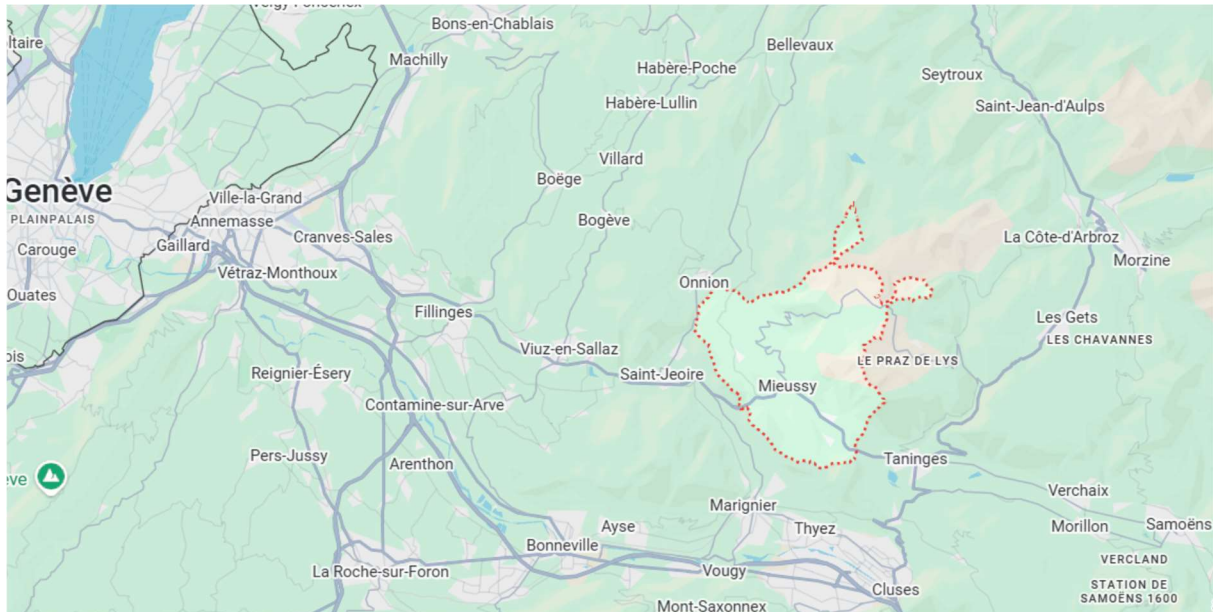
Son patrimoine est riche de l'église St Gervais et Protais, construite il y a plus de 700 ans, et qui est un ensemble gothique les plus complet du département. Par ailleurs un viaduc piétonnier de 126 m de long construit en 1931 enjambe le Foron d'une hauteur de 20 m, et permettait jadis le passage d'un train de SIXT à ANNEMASSE.

La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.

L'agriculture occupe une place importante dans le paysage économique de la commune, puisque plus de 26,5 % du territoire est classé zone Agricole. Les forêts et zones naturelles représentent plus de 68% du territoire. 5 exploitations agricoles sont recensées et actives.

La commune est concernée par les Appellations d'Origine Protégées (AOP) « Abondance » et « Reblochon ou Reblochon de Savoie ». Elle appartient aux aires géographiques des indications IGP « Tomme de Savoie »,

La commune se glorifie d'avoir inventé le parapente en 1978, grâce à Gérard BOSSON.



*Carte de localisation de la commune*

La commune de MIEUSSY est composée du chef-lieu et de plus de 20 hameaux.

La commune fait partie du canton de CLUSES, de la Communauté de Communes des Montagnes du GIFFRE, de l'arrondissement de BONNEVILLE et de la sixième circonscription législative.

Elle est entourée des communes de MARIGNIER, THYEZ, CHATILLON sur CLUSES, TANINGES, LA CÔTE D'ARBROZ, BELLEVAUX, MEGEVETTE, ONNION et SAINT JEOIRE.

Elle est traversée par la RD 907, qui relie FILLINGES- SAINT JEOIRE et TANINGES, et la RD 308 qui rejoint la station de ski de SOMMAND et PRAZ de LYS.

La commune est traversée par la rivière le Giffre, qui prend sa source à SIXT FER à CHEVAL, et se jette dans l'Arve à VOUGY. Sur la commune, il est alimenté par le Foron, qui prend sa source et se jette dans le Giffre à MIEUSSY, ainsi que d'autres petits ruisseaux.

La commune de MIEUSSY compte un site NATURA 2000 (Roc d'Enfer), zone spéciale de conservation n°FR8201706, mais la modification envisagée n'a aucune incidence sur ce site.

Elle est concernée également par des ZNIEFF de type 1 qui sont :

- Tourbière de Sommand, n°régional : 7409001,
- Tourbière du Vélard, n°régional 74090003,
- Zone rocheuse de la chapelle de Saint Gras à Sommand, n°régional : 74090005.

- Tourbière du col de la Ramaz, n°régional : 7409002,
- Pointes de Marcelly, Perret, Véran, Vélard et lac de Roy : 7409007,
- Gorge du risse en amont de Pouilly.

Ainsi que par des ZNIEFF de type 2 ;

- Ensemble fonctionnel de la rivière Arve et ses annexes
- Pointe des brasses et montagne d'Hirmentaz

## 1.2 Contexte territorial

MIEUSSY a adhéré à la Communauté de Communes MONTAGNES DU GIFFRE (CCMG) créée le 1 janvier 2013. 8 communes en font partie, CHATILLON SUR CLUSES, La RIVIERE ENVERSE, MIEUSSY, MORILLON, SAMOENS, SIXT FER A CHEVAL, TANINGES et VERCHAIX.

La commune est incluse dans le périmètre du futur SCoT du Mont-Blanc. Le territoire des Communautés de Communes des Montagnes du Giffre, de la Vallée de CHAMONIX Mont-Blanc, du Pays du Mont-Blanc de CLUSES Arve et Montagne est le seul territoire de Haute-Savoie à ne pas être encore couvert par un SCoT.

Le futur Scot, en enquête publique actuellement, devra relever les défis concernant l'économie et le tourisme, l'agriculture, les forêts et paysages, l'environnement, le climat et l'énergie, l'habitat et l'urbanisme, les équipements structurants et les services, les transports et mobilités ainsi que l'organisation du territoire.

La Communauté de Communes des Montagnes du Giffre n'a pas de PLH, Programme Local de l'Habitat

Elle fait partie de plusieurs structures administratives intercommunales :

- Le SDAGE, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux,
- Le SAGE, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arve,
- Le SM3A, syndicat mixte de l'Aménagement de l'Arve et de ses Abords, porteur du SAGE de l'Arve,
- Le SIVOM de CLUSES,
- Le SDIS, Syndicat Départemental d'Incendie et de Secours,
- La Fédération Nationale des Communes Forestières et à l'Association des Communes Forestières de Haute-Savoie
- Le SRADETT, Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et Egalités des Territoires, qui sera repris par le SCoT.

Le PLU et cette modification n°2 doivent prendre en compte les orientations de ces structures.

En raison de sa situation géographique, la commune fait partie de l'aire d'attraction de GENEVE-ANNEMASSE dont elle est une commune de la couronne. C'est une commune de type rurale à habitat dispersé.

Ce projet de modification n°2 du PLU, n'a aucune incidence sur l'équilibre qualitatif et quantitatif de la ressource en eaux souterraines de la commune.

Les objets de cette modification sont également sans incidence sur la maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le projet de modification n°2 n'a aucune incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

Le PLU de MIEUSSY a été approuvé le 21 février 2013.

Il a fait l'objet d'une modification n°1 de droit commun approuvée le 17 juillet 2014

Une modification simplifiée n°1 a été approuvée le 19 février 2015

Par ailleurs, une révision générale du PLU a été lancée, avec pour objectif une approbation début 2028

La commune bénéficie d'un PPRn (Plan de Prévention des Risques naturels) approuvé le 30 janvier 2002. Le PPR avalanches (station du SOMMAND) date du 10 janvier 2011.

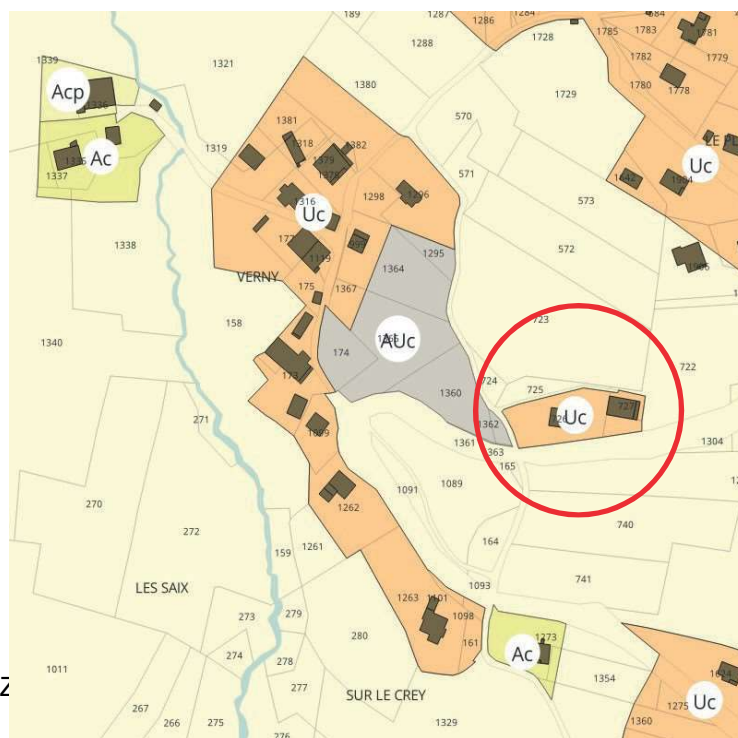
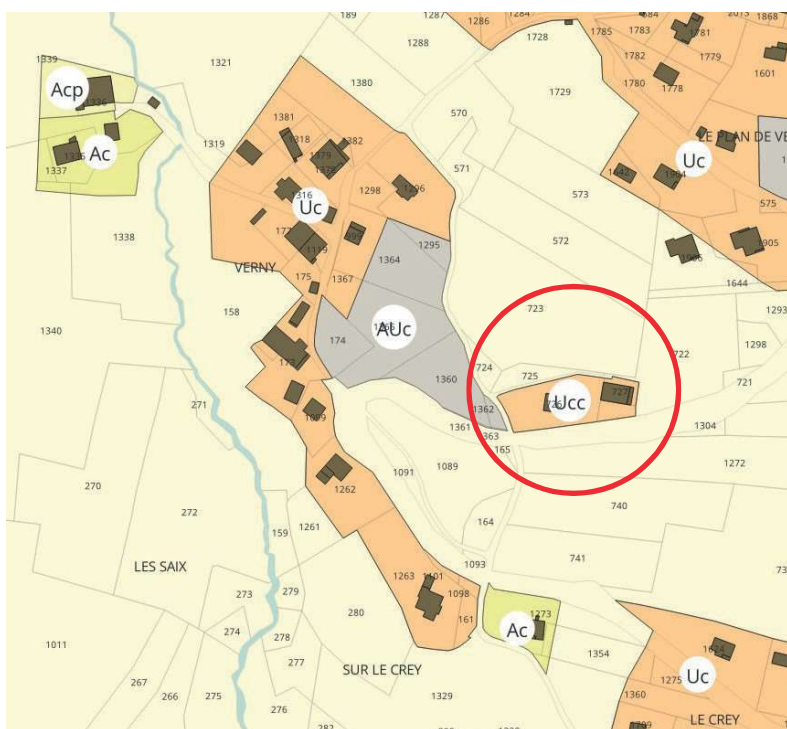
Cette modification n°2 doit respecter les prescriptions de la loi montagne, et notamment être dimensionnée en cohérence avec les diverses sensibilités écologiques et paysagères du site.

## 2. Objet de l'enquête

Si le PLU a été adopté le 21 février 2013, les modifications apportées ci-après sont basées sur le PLU actuellement opposable modifié le 17 juillet 2014 et le 19 février 2015.

Le projet de modification de droit commun n°2 porte sur les points suivants :

- ❖ Corriger une erreur matérielle de zonage : Les parcelles C727 et C726 sont classées Ucc au lieu de Uc à Verny.  
La zone Ucc correspond à un secteur dans lequel aucune création de logement n'est admise tant que l'assainissement collectif n'est pas réalisé. Le hameau de Verny est classé en zone d'assainissement non collectif actuellement. Les deux parcelles C726 et C727 sont classés par erreur en Ucc. Il n'y aura pas d'assainissement collectif dans ce secteur. Il faut donc reclasser ces parcelles en Uc (zone d'habitat résidentiel).



- ❖ Reclasser une partie de la zone AUbc (Future zone Ubc) de Messy en zone Ubc (secteur d'extension de hameau raccordé à l'assainissement collectif) et supprimer l'OAP correspondante.  
Cette OAP ne comprend qu'une disposition relative aux conditions d'accès.  
Si pour la partie de la zone AUbc comprise dans la boucle de la RD 308, l'accès est prévu par l'amont pour la parcelle n°1325 la desserte par l'amont est très compliquée à réaliser. Un accès par l'aval est techniquement et foncièrement plus simple. La modification propose de supprimer l'OAP sur le secteur Nord de Messy



partie. Or à ce jour ce SCoT n'existe pas mais est actuellement en enquête publique. Le PLU devra se mettre en conformité avec ce SCoT du Mont-Blanc dès sa mise en œuvre.

Selon l'article L.123-13-1 et 2 du Code de l'Urbanisme il n'est pas nécessaire d'effectuer une concertation préalable, en revanche une notification doit être effectuée aux PPA. Un envoi dématérialisé leur a été adressé le 30 octobre 2025 avec confirmation de lecture.

La PLU de la commune de MIEUSSY est concerné par un site Natura 2000, mais les secteurs faisant l'objet du projet n'étant pas concernés par un site Natura 2000, cette modification soumise à l'autorité environnementale, en l'occurrence la MRAe « ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale ».

Le PADD qui structure le PLU avait été adopté le 21 février 2013.

Le PADD de MIEUSSY s'articule autour des trois orientations suivantes qu'il doit appréhender dans son ensemble :

- 1 Préserver l'environnement communal, Cela doit passer par :
  - La valorisation et la préservation des richesses écologiques,
  - La protection du cadre environnemental et paysager,
  - La prévention des risques et leurs conséquences.
  
- 2 Favoriser le développement économique.
  - Valorisation et développement potentiel des activités existantes,
  - Développement du bourg (activités commerciales, espaces publics...)
  - Promotion du développement touristique, en particulier sur la station du Sommand,
  
- 3 Maitriser le développement urbain et favoriser une diversité de l'habitat
  - Prise en compte des caractéristiques propres à MIEUSSY avec des hameaux disséminés et un centre bourg le long de l'axe principal de transit,
  - Définition d'éléments de projets, maîtrise du développement urbain, diversité de l'habitat dans le centre-bourg, implantation d'habitat intermédiaire et repérage de sites susceptibles d'accueillir une mixité de logements

La présente modification n'a aucune incidence sur ces orientations puisque la définition des secteurs constructibles n'est pas modifiée.

Ces mesures envisagées respectent, participent, précisent et complètent la traduction réglementaire du PADD.

Sans remettre en cause son PADD, la commune souhaite mettre à jour son PLU et adapter certaines de ses dispositions.

## 4. Nature et caractéristiques du projet de règlement

Le règlement fait partie des pièces du dossier du PLU. Il se compose de 3 grandes zones (Urbaine, à urbanisation future, agricole et naturelle).

- Zone U, secteur déjà urbanisé. (Dont les zones Ucc, Uc et Ubc qui concernent cette enquête.),
- Zone AU, (dont les zones AUbc qui concernent cette enquête),
- Zone A, préservée pour l'agriculture,
- Zone N, naturelle et forestière à protéger.

Le règlement définit les règles applicables en cohérence avec le PADD, à l'intérieur de chacune des zones.

Le règlement voté pour l'adoption du PLU est toujours en vigueur. Mais quelques modifications sont proposées

: Ajout au règlement en vert.  
Suppression en rouge barré.)

### Règlement modifié de l'Article 2:

#### *Article Ua 2 : occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières*

##### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- D'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone.
- D'être sans effet à leur égard.
- De réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction.
- D'être imposés par des considérations architecturales particulières.

Nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où:

- Le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus, le cas échéant, une piscine à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 30 m<sup>3</sup>. ~~à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.~~ Le système de sécurité sera assuré par un volet pour limiter l'évaporation.

Les serres sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

*Article Ub 2 : occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières*

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- D'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone.
- D'être sans effet à leur égard.
- De réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction.
- D'être imposés par des considérations architecturales particulières.

Nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- Le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur Ubc, aucune création de logement n'est admise tant que l'assainissement collectif n'est pas réalisé.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus, le cas échéant, une piscine à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 30 m<sup>3</sup>. ~~à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.~~ Le système de sécurité sera assuré par un volet pour limiter l'évaporation.

Les serres sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

Toutes les constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

*Article Uc 2 : occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières*

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- D'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone.
- D'être sans effet à leur égard.
- De réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction.
- D'être imposés par des considérations architecturales particulières.

Nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- Le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur Ucc, aucune création de logement n'est admise tant que l'assainissement collectif n'est pas réalisé.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus, le cas échéant, une piscine à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 30 m<sup>3</sup>. ~~à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.~~ Le système de sécurité sera assuré par un volet pour limiter l'évaporation

Les serres sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

Toutes les constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

*Article Uh 2 : occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières*

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- D'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone.
- D'être sans effet à leur égard.
- De réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction.
- D'être imposés par des considérations architecturales particulières.

Nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où:

Le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus, le cas échéant, une piscine à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 30 m<sup>3</sup>. ~~à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.~~ Le système de sécurité sera assuré par un volet pour limiter l'évaporation.

Les serres sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

*Article AUa 2 : occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières*

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- D'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone.
- D'être sans effet à leur égard.
- De réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction.
- D'être imposés par des considérations architecturales particulières.

Nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où:

- Le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus, le cas échéant, une piscine à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 30 m<sup>3</sup>. ~~à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.~~ Le système de sécurité sera assuré par un volet pour limiter l'évaporation.

Les serres sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

*Article AUb 2 : occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières*

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- D'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone.
- D'être sans effet à leur égard.
- De réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction.
- D'être imposés par des considérations architecturales particulières.

Nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- Le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur AUbc, aucune création de logement n'est admise tant que l'assainissement collectif n'est pas réalisé.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus, le cas échéant, une piscine à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 30 m<sup>3</sup>. ~~à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.~~ Le système de sécurité sera assuré par un volet pour limiter l'évaporation.

Les serres sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

Toutes les constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

*Article AUc 2 : occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières*

2.

3. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- D'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone.
- D'être sans effet à leur égard.
- De réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction.
- D'être imposés par des considérations architecturales particulières.

Nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où:

- Le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 12 de la zone
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur AUcc, aucune création de logement n'est admise tant que l'assainissement collectif n'est pas réalisé.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus, le cas échéant, une piscine à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 30 m<sup>3</sup>. ~~à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.~~ Le système de sécurité sera assuré par un volet pour limiter l'évaporation.

Les serres sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

Toutes les constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

### Règlement modifié de l'Article3:

*Article Ua 3 - Ub 3 - Uc3 - Uh 3 - Ux 3 - AUa 3 - Aub 3 - Auc 3 - AUat 3 : accès et voirie*

#### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente dudit accès ne devra pas excéder 12%.

## Règlement modifié de l'Article 6:

### *Article Ua 6 - Uh 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantés dans l'alignement des bâtiments existants ou à 3 mètres minimum des voies.

L'extension d'une construction existante dont le recul est inférieur à 3 mètres peut être réalisée dans le prolongement du recul existant à condition de ne pas aggraver les conditions de circulation au droit de la construction.

Pour les Routes Départementales N° 907, 308, 308A et 226 et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectes.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le long des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

### *Article Ub 6 - Uc 6 - AUb 6 - AUc 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent s'implanter en retrait de ~~4 mètres~~ 3 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Pour les Routes Départementales N° 907, 308 et 226 et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le long des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

### *Article Ue 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions devront respecter un recul minimum de ~~4 mètres~~ 3 mètres ou s'implanter à l'alignement des constructions existantes.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le long des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

### *Article Ux 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent s'implanter en retrait de ~~6 mètres~~ 3 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le long des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique

*Article AUa 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantés dans le respect des marges de reculement prévues dans le schéma de principe du projet d'aménagement et de développement durable, ou dans l'alignement des bâtiments existants ou à 3 mètres minimum des voies.

Pour les Routes Départementales N° 907, 308, 308A et 226 et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le long des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

*Article A 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Dans les secteurs Ac

Les constructions doivent s'implanter en retrait de ~~4-mètres~~ 3 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Pour les Routes Départementales N° 907, 308 et 226 et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le long des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

*Article N 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Dans les secteurs Nc

Les constructions doivent s'implanter en retrait de ~~4-mètres~~ 3 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Pour les Routes Départementales N° 907, 308 et 226 et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

Pour des raisons liées aux conditions d'exploitation de la voirie, notamment le déneigement, les clôtures implantées le long des voies publiques doivent respecter un recul minimum d'1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

## Règlement modifié de l'Article 7:

### *Article Ua 7 - AUa 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas de constructions d'habitat simultané, les implantations en limites de parcelles sont autorisées. Sinon, 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.

Toutefois, sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, les constructions peuvent être implantées sur une limite latérale en tout point de la façade concernée.

~~Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faitage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 13 m, et qu'aucune façade ne dépasse 9 m.~~

Les annexes doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

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 Ub 7 - Uc 7 - AUb 7 - AUc 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

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 d'habitat simultané, les implantations en limites de parcelles sont autorisées.

~~Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faitage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 13 m, et qu'aucune façade ne dépasse 9 m.~~

Les annexes doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

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 Uh 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

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.

Toutefois, sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, les constructions peuvent être implantées sur une limite latérale en tout point de la façade concernée.

~~Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 13 m, et qu'aucune façade ne dépasse 9 m.~~

Les annexes doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

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 Ux 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m peuvent être implantées en limite de parcelle.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ~~peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et leur longueur 10 m~~ doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

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 AUat 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas de constructions d'habitat simultané, les implantations en limites de parcelles sont autorisées. Sinon, 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.

~~Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 13 m, et qu'aucune façade ne dépasse 9 m.~~

Les annexes doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

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 A 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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.

#### Dans les secteurs Ac

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

~~Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faitage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 13 m, et qu'aucune façade ne dépasse 9 m.~~

Les annexes doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

#### *Article N 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

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.

#### Dans les secteurs Nc

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

~~Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faitage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 13 m, et qu'aucune façade ne dépasse 9 m.~~

Les annexes doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

### Règlement modifié de l'Article 9:

#### *Article Ua 9 : Emprise au sol*

~~Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,30.~~

Article non réglementé.

#### *Article Ub 9 : Emprise au sol*

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à ~~0,30~~ 0,25.

#### *Article Uc 9 : Emprise au sol*

~~Article non réglementé.~~

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.

Article Ue 9 : Emprise au sol  
Article non réglementé.

Article Uh 9 : Emprise au sol  
~~Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,30.~~

Article non réglementé.

Article Ux 9 : Emprise au sol  
~~Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50.~~  
Article non réglementé.

Article AUa 10 : Emprise au sol  
Le coefficient d'emprise au sol est fixé à ~~0,30~~ 0,25.

Article AUb 9 : Emprise au sol  
Le coefficient d'emprise au sol est fixé à ~~0,30~~ 0,25.

Article AUc 9 : Emprise au sol  
~~Article non réglementé.~~  
Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.

## Règlement modifié de l'Article 10:

Article Ua 10 - Ub 10 - Uc 10 - Uh 10 -AUa 10 - AUb 10 - AUc 10 - Ac 10 - Nc 10 :hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,80 mètres.

## Règlement modifié de l'Article 11:

Article Ua 11 - Ub 11 - Uc 11 - Uh 11 - AUa 11 - AUb 11 - AUc 11 - AUat 11 : aspect extérieur  
Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Pour les constructions, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 1.20 m sur une pente inférieure à 10%.

Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans le cas d'enrochements, ceux-ci devront se limiter à leur strict minimum.

Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.

Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

### *Façades*

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les teintes des maçonneries devront s'inspirer et s'harmoniser à celles employées pour l'habitat traditionnel du village.

Toutes les parties bois devront être majoritairement de couleur naturelle bois à l'exception d'élément architectural particulier où une autre teinte est autorisée sur une surface limitée.

Les balcons sont autorisés à condition qu'ils ne débordent pas des volumes principaux.  
~~Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.~~

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Règle de proportion du volume bâti :

- La longueur de la façade pignon (façade perpendiculaire à l'axe du faîtage) doit être supérieure à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ).
- Les façades principales et secondaires de la construction ne peuvent avoir les mêmes dimensions. Ainsi, la façade principale doit avoir une longueur supérieure d'au moins 20% de la façade secondaire.

La longueur cumulée des façades des annexes ne doit pas dépasser 13 mètres, et aucune façade ne doit dépasser 9 mètres.

Rappel du décret du 21 août 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage : la PAC (pompe à chaleur) ne doit pas dépasser les seuils suivants : moins de 5dB entre 7h et 22h et moins de 3dB de 22h à 7h du matin,

Si la PAC est installée à une distance comprise entre 10 et 20 m de la maison voisine, il est nécessaire d'installer un caisson ou un écran antibruit

NB : une PAC ne peut pas être installée à moins de 10m d'une construction voisine.

Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques (PAC) doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

Les pergolas sont autorisées, sous condition d'une bonne intégration.

### *Toitures*

Définitions :

- Toiture plate : désigne un type de couverture de bâtiment qui se distingue par l'absence de pente marquée. Elle est considérée comme plate dès lors que sa

penne ne dépasse pas 5 %. La toiture plate n'est pas accessible.

- Toiture terrasse : désigne un type de toiture plate qui est conçue pour être accessible et utilisable comme un espace extérieur. Elle combine donc les caractéristiques d'une toiture plate avec la fonctionnalité d'une terrasse.

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60% à l'exception des abris de jardins, des annexes accolées et des extensions qui pourront si nécessaire y déroger.

~~Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet l'exige, la toiture terrasse est admise sur des surfaces limitées.~~

Les toitures plates sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées. Lorsque leur proportion est supérieure à 25% de l'emprise au sol de la construction elles doivent être couvertes sur au moins les 2/3 de leur surface, sous réserve d'une bonne intégration.

Les terrasses implantées sur le terrain naturel ne sont pas concernées par les règles précédentes.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

~~Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.~~

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte gris clair à gris moyen, ou brune.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des châssis « type velux ».

Les garages enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site.

### *Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,40 mètre maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, et pourront comporter un mur bahut de 0,70 mètre de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur

dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## Règlement modifié de l'Article 12:

### *Article Ua 12 - Ub 12 - Uh 12 - AUa 12 - AUb 12 - AUat 12 : stationnement des véhicules*

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- 2 places de stationnement, dont au moins une couverte.
- 1 place visiteur par tranche de 3 logements.

Pour les constructions destinées aux bureaux, le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :

- 1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Pour les constructions destinées au commerce, le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Chaque place doit disposer d'une surface minimum de 25 m<sup>2</sup>, recul et accès à la place compris. Cette surface est réduite à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place est couverte. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

En tout état de cause, pour les constructions soumises au CDEC, la surface de stationnement ne pourra excéder 1,5 fois la surface de surface de plancher commerciale.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### *Article Uc 12 - AUc 12: stationnement des véhicules*

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- 3 places de stationnement, dont au moins une couverte.
- 1 place visiteur par tranche de 3 logements.

Pour les constructions destinées aux bureaux, le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :

- 1 place de stationnement par unité d'hébergement dont la moitié couverte et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Pour les constructions destinées au commerce, le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Chaque place doit disposer d'une surface minimum de 25 m<sup>2</sup>, recul et accès à la place compris. Cette surface est réduite à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place est couverte. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

En tout état de cause, pour les constructions soumises au CDEC, la surface de stationnement ne pourra excéder 1,5 fois la surface de surface de plancher commerciale.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### Règlement modifié de l'Article 13:

#### *Article Ub 13 : Espaces libres, plantations et aires de jeux*

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

**Un coefficient de pleine terre d'un minimum de 25% s'appliquera au tènement foncier.**

*Article Uc 13 : Espaces libres, plantations et aires de jeux*

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Un coefficient de pleine terre d'un minimum de 25% s'appliquera au tènement foncier.

*Article AUa 13 : Espaces libres, plantations et aires de jeux*

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Un coefficient de pleine terre d'un minimum de 25% s'appliquera au tènement foncier.

*Article AUb 13 : Espaces libres, plantations et aires de jeux*

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Un coefficient de pleine terre d'un minimum de 25% s'appliquera au tènement foncier.

*Article AUc 13 : Espaces libres, plantations et aires de jeux*

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Un coefficient de pleine terre d'un minimum de 25% s'appliquera au tènement foncier.

## Règlement modifié de l'Article 14:

~~Article Ua 14 : Coefficient d'occupation des sols~~

~~Article non réglementé.~~

~~Article Ub 14 : Coefficient d'occupation des sols~~

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.~~

~~Pour la réhabilitation, dans le volume existant des bâtiments traditionnels, le COS est illimité.~~

~~Article Uc 14 : Coefficient d'occupation des sols~~

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30 et à 0,40 pour l'hébergement hôtelier.~~

~~Pour la réhabilitation, dans le volume existant des bâtiments traditionnels, le COS est illimité.~~

~~Article Ue 14 : Coefficient d'occupation des sols~~

~~Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.~~

~~Article Uh 14 : Coefficient d'occupation des sols~~

~~Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.~~

~~Article Ux 14 : Coefficient d'occupation des sols~~

~~Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.~~

~~Article AUa 14 : Coefficient d'occupation des sols~~

~~Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.~~

~~Article AUb 14 : Coefficient d'occupation des sols~~

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.~~

~~Article AUc 14 : Coefficient d'occupation des sols~~

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30 et à 0,40 pour l'hébergement hôtelier.~~

~~Article AUat 14 : Coefficient d'occupation des sols~~

~~Le coefficient d'occupation des sols doit être conforme aux règles déterminées dans l'orientation d'aménagement de la zone AUat, et dans chaque orientation d'aménagement des secteurs AUat1, AUbt et AUct.~~

~~Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols~~

~~Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.~~

~~Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols~~

~~Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.~~

En conclusion, **cette modification n°2 du PLU de MIEUSSY:**

- Ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- N'a pas pour effet de 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.

Monsieur le Maire a pris l'arrêté n°2025-107 en date du 22 décembre 2025 prescrivant la mise à l'enquête publique de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la

commune de MIEUSSY, conformément aux articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Environnement, et aux articles L.153-19, L.153-33 et R.153-8 à R.153-11 du code de l'Urbanisme.

## II / ORGANISATION ET DEROULEMENT

### II. 1. Pièces présentées à la consultation

Le dossier qui a été mis à la disposition du public lors de la consultation, était constitué des documents suivants :

- Un registre d'enquête (coté et paraphé par mes soins).
- Un dossier d'enquête contenant :
  - Rapport de Présentation. (Pièce n° 1) comprenant :
    - Motifs de la modification.
    - Correction d'une erreur matérielle de zonage
    - Reclassement d'une partie de la zone AUbc de Messy en zone Ubc et supprimer l'OAP correspondante.
    - Evolution du règlement intérieur pour apporter précisions et améliorer son interprétation.
    - Bilan des surfaces du PLU.
  - Arrêté de Monsieur le Maire n°2025-107 du 22/12/2025. (Pièce n°2)
  - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. (Pièce n°3).
  - Avis de la CCI Haute-Savoie. (Pièce n°4)
  - Avis de la Préfecture de la Haute-Savoie, DDT 74, Service Aménagement et Risques. (Pièce n°9)
  - Plan de Zonage Chef-lieu et village au 1/5000. (Pièce n°5).
  - Plan de Zonage ensemble de la commune, au 1/13000. (Pièce n°6).
  - Annonces Légales.
    - Le Messenger Faucigny du 1 janvier 2026. Publication annonces légales. (Pièce n°7a).
    - Le Dauphiné du 31 décembre 2023. Publication annonces légales. (Pièce n°8a)
    - Le Dauphiné Libéré du 21 janvier 2026. (Pièce n°8b)
    - Le Messenger du 22 janvier 2026. (Pièce n°7b)
  - Certificat d'affichage signé par Monsieur le Maire. (Pièce n°10)

De plus ont été mis à la disposition du Commissaire Enquêteur le rapport de présentation du PLU en cours, son règlement, le PADD, les OAP, en date du 21 février 2013, ainsi que le document graphique du secteur de MIEUSSY et du secteur de Sommand, au 1/5000 en date du 19/02/2015.

Le règlement du PPR d'octobre 2001 et les cartes n°1 et n°2 du PPRn ont également été mis à disposition pour compléter l'information du Commissaire Enquêteur.

## II. 2. Mesures de publicité

### II. 2.1 Parution dans les journaux

#### ❖ 1<sup>ère</sup> parution

- **Le Dauphiné libéré** : mercredi 31 décembre 2025
- **Le Messenger édition Faucigny** : jeudi 1 janvier 2026

#### ❖ 2<sup>ème</sup> parution

- **Le Dauphiné libéré** : mardi 21 janvier 2026.
- **Le Messenger Genevois** : jeudi 22 janvier 2026.

Les originaux de chacun de ces documents font partie des pièces présentées à la consultation.

### II. 2.2 Affichage réglementaire

A l'occasion de sa permanence en mairie, le commissaire enquêteur a pu vérifier que l'affichage avait été assuré correctement selon les prescriptions figurant dans l'arrêté municipal.

Il a ainsi constaté que l'avis légal était disposé notamment sur le panneau d'affichage municipal de la Mairie et sur les différents panneaux d'affichage dans les 19 hameaux de la commune.



Un certificat d'affichage a été dressé par Monsieur le maire de la commune et fait partie du dossier.

## II. 2.3 Autres formes de publicité et de communication

Sur le site de la commune, dans les actualités, la commune informe également ses administrés de l'enquête publique et de la procédure de modification n°2 du PLU. Cette information est restée sur le site pendant toute la durée de l'enquête.

Tout au long de la procédure, la population a été informée via la mise à jour et en ligne sur le site de la commune de tous les documents approuvés.

## II. 3. Modalités de consultation du public

Cette enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, du lundi 19 janvier à 9h00 au mercredi 18 février à 12h00 en mairie de MIEUSSY.

Pendant cette période, le public pouvait prendre connaissance du dossier et formuler ses observations aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux :

- Le lundi de 9h00 à 12h00
- Le mardi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- Le mercredi de 9h00 à 12h00
- Le jeudi de 9h00 à 12h00.
- Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- Les samedi 24/01/2026 et 7/02/2026 de 8h30 à 11h30.

En accord avec Monsieur Le Maire, le commissaire enquêteur s'est tenu trois fois à la disposition du public en mairie :

- Le lundi 19 janvier 2026 de 9h00 à 12h00,
- Le vendredi 30 janvier 2026 de 14h00 à 17h00,
- Le mercredi 18 février 2026 de 9h00 à 12h00.

Une adresse de messagerie dédiée à l'enquête publique a été mise à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête : [enquete-publique@mairie-mieussy.com](mailto:enquete-publique@mairie-mieussy.com)

Sur la page d'accueil du site de la mairie, un encart spécifique renvoie à la page dédiée du site : <https://www.mieussy.com>.

## II. 4. Déroulement de l'enquête et clôture des opérations :

Après réception de la décision en date du 25 novembre 2025, de désignation du commissaire enquêteur par Madame Magali SELLES, Vice-présidente au Tribunal Administratif de

Grenoble, le commissaire enquêteur a rencontré le 19 décembre 2025 Monsieur Régis FORESTIER, Maire, Madame Christine GABAROU, adjointe à l'urbanisme, Monsieur Lambert LUCHINI, DGS, Madame Sandrine DUBOURG du service juridique et commande publique et Monsieur Pierre SALIBA du service urbanisme, pour déterminer les modalités du déroulement de l'enquête publique et prendre connaissance du dossier dans la mesure du possible

Après étude, j'ai coté et paraphé les pièces qui ont été présentées au public car elles m'apparaissent explicites et compréhensibles par quiconque.

### **La visite sur les lieux**

Pour me rendre compte des conséquences réelles de cette modification, je me suis rendu le vendredi 9 janvier 2026 à 10H30, sur les lieux visés, en compagnie de Madame Christine GABAROU adjointe à l'urbanisme, et Monsieur Pierre SALIBA responsable urbanisme et foncier.

Pour une meilleure connaissance de la commune, pour mieux appréhender les projets, je me suis rendu plusieurs fois sur les lieux envisagés de cette modification.

### **Climat de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur. Accueilli par Monsieur Pierre SALIBA, responsable urbanisme, les dispositions matérielles ont été tout à fait satisfaisantes. L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et calme, aucun incident à signaler.

### **Clôture de l'enquête.**

L'enquête s'est terminée le mercredi 18 février à 12 h 00. J'ai clos le registre d'enquête et j'ai pris possession :

- Du registre d'enquête publique,
- Du dossier soumis à l'enquête.

---oooOooo---

# III / ANALYSE DES OBSERVATIONS

## III.1. Recensement des opérations

Au cours de cette enquête, j'ai reçu un total de 33 personnes.  
Certaines n'ont laissé aucune observation, après avoir compris l'objet de cette modification.

## III. 2. Analyse des observations

### III.2.1. Avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe).

**Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de MIEUSSY ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.**

La demande d'avis relative à la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-4140-N8224, a été présentée le 13 novembre 2025 par la commune de MIEUSSY (74),

La MRAe rappelle que la commune de MIEUSSY compte 2521 habitants sur une superficie de 44,5 km<sup>2</sup> (données Insee 2022), qu'elle fait partie de la Communauté de Communes des Montagnes du Giffre, qu'elle sera couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) du Mont-Blanc dont l'armature territoriale la qualifie de pôle intermédiaire, elle est soumise à la loi montagne.

Elle rappelle l'objet de la modification, à savoir :

- Supprimer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle sur le secteur nord du hameau de MESSY.
- Modifier le règlement graphique pour :
  - Reclassez une partie de la zone AUbc au Nord-Est du lieu-dit MESSY (1.63ha) en zone Ubc
  - Reclassez les parcelles C727 et C726 situées du lieu-dit VERNY (0.16 ha), actuellement classées en zone urbaine indicée Ucc (Aucune création de logement n'est admise, « *tant que l'assainissement collectif n'est pas réalisé* »), en zone Uc.
- Modifier le règlement écrit pour :
  - ✓ modifier les règles relatives aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières dans les zones Ua, Ub, Uc, Uh, AUa, AUb, AUc, pour d'une part, limiter le volume d'eau des piscines (30m<sup>3</sup> maximum avec un volet pour limiter l'évaporation) et d'autres part limiter l'emprise au sol des serres (20m<sup>2</sup>) et la hauteur (2,5m).
  - ✓ modifier les règles relatives aux accès et voiries pour plafonner la pente de l'accès à 12% dans les zones Ua, Ub, Uc, Uh, Ux, AUa, AUb, AUc, AUat.
  - ✓ permettre de déroger à la distance de recul par rapport aux voies et emprises publiques dans le cas d'une extension d'une construction existante dans une zone d'habitat ancien (Ua et Uh).

- ✓ prescrire un recul des clôtures d'au moins un mètre par rapport aux voies publiques afin de faciliter les opérations de déneigement (zones Ua, Ub, Uc, Ue, Uh, Ux, AUa, AUb, AUc, Ac, Nc)
- ✓ réduire la distance de recul des constructions par rapport aux voies publiques (passe de 4 à 3m dans les zones Ub, Uc, Ue, Ux, AUc, Ac, et de 6 à 3m dans la zone Ux.
- ✓ prescrire que les annexes doivent respecter un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives (zones Ua, Ub, Uc, Uh, Ux, AUa, AUb, AUc, AUat, Ac, Nc).
- ✓ supprimer le coefficient d'emprise au sol dans les zones Ua, et Uh (0,30) et la zone Ux (0,50)
- ✓ réduire le coefficient d'emprise au sol (passe de 0,30 à 0,25) dans la zone Ub, AUa, AUb,
- ✓ ajouter un coefficient d'emprise au sol (0,20) dans les zones Uc et AUc ;
- ✓ fixer une hauteur maximale des annexes à 3,8m (zones Ua, Ub, Uc, Uh, AUa, AUb, AUc, AC, Nc) ;
- ✓ encadrer les terrassements et les talus dans l'objectif d'une meilleure intégration paysagère (zones Ua, Ub, Uc, Uh, AUa, AUb, AUc, AUat) ;
- ✓ rappeler le cadre réglementaire relatif au bruit s'agissant des pompes à chaleur (zones Ua, Ub, Uc, Uh, AUa, AUb, AUc, AUat) ;
- ✓ autoriser les pergolas sous réserve d'une bonne intégration (zones Ua, Ub, Uc, Uh, AUa, AUb, AUc, AUat) ;
- ✓ ajouter des règles de gabarit (zones Ua, Ub, Uc, Uh, AUa, AUb, AUc, AUat) ;
- ✓ ajouter une dérogation aux règles de pente de toit pour les abris de jardins (Ua, Ub, Uc, Uh, AUa, AUb, AUc, AUat) ;
- ✓ réécrire les dispositions relatives aux toitures plates et toitures terrasses, (zone Ua, Ub, Uc, Uh, AUa, AUb, AUc, AUat) ;
- ✓ supprimer l'obligation selon laquelle les annexes et extensions mineures doivent être assorties aux façades des bâtiments principaux, de couvrir les annexes avec toitures avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux, (zones Ua, Ub, Uc, Uh, AUa, AUb, AUc, AUat) ;
- ✓ prescrire la réalisation d'une place de stationnement visiteur par tranche de trois logements (zone Ua, Ub, Uc, Uh, AUa, AUb, AUc, AUat) ;
- ✓ fixer un coefficient de pleine terre d'un minimum de 25% du tènement foncier pour les zones Ub, Uc, AUa, AUb, AUc ;
- ✓ supprimer la référence au coefficient d'occupation du sol ;

Considérant que l'évolution projetée n'est pas susceptible d'avoir des effets négatifs notables sur l'environnement et la santé humaine, en particulier la gestion des eaux pluviales ;

Considérant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°2 du PLU de la commune de MIEUSSY (74) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée.

#### **Rend l'avis qui suit :**

La modification n°2 du PLU de MIEUSSY n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; **Elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.**

(Décision n°2025-ARA-AC-4140-N8224 du 7 janvier 2026)

### III.2.2. Avis des personnes publiques

L'ensemble des pièces du dossier a été adressé aux PPA (Personnes Publiques Associées) le 30/10/2025 par un envoi dématérialisé, signé par Monsieur le Maire, les invitant à manifester leurs commentaires et à donner leur avis sur le projet.

La Chambre d'agriculture (Agricultures et Territoires), le Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes, le Conseil Départemental de Haute-Savoie, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, la Communauté de Communes des Montagnes du Giffre n'ont pas donné leur avis sur ce projet.

#### □□ La Préfecture de Haute-Savoie à travers la DDT 74 et le service Aménagement et Risques.



La Préfecture note avec intérêt la disposition visant à limiter la taille des piscines selon le volume d'eau, dans un contexte de raréfaction de cette ressource, de même que l'introduction d'un coefficient de pleine terre pour préserver le cycle de l'eau.

Toutefois, certains ajustements apparaissent nécessaires pour respecter les seuils et cadres réglementaires en vigueur.

### ANNEXE



#### Contexte.

Le PLU de la commune a été approuvé le 21 février 2013. Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 17 juillet 2014 et d'une modification simplifiée le 19 février 2015.

La commune fait partie de la Communauté de Communes des Montagnes du Giffre (CCMG.) et elle fait partie du périmètre du SCoT Mont-Blanc Arve Giffre.

Le projet de modification n°2 vise à :

- Supprimer l'OAP sur le secteur nord du hameau de MESSY ;
- Modifier le règlement graphique pour :
  - Reclasser une partie de la zone AUbc au Nord-Est du lieu-dit Messy en zone Ubc ;
  - Reclasser deux parcelles situées du lieu-dit Verny, actuellement .
- Modifier et toiler le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser : piscine, serre, terrassement et talus, pergolas, annexes, gabarit des constructions, pentes des accès, règles de recul, stationnement visiteurs, emprise au sol (CES), espaces de pleine terre (CPT) coefficient d'occupation du sol (COS°).



#### Observations.

Le rapport de présentation mentionne l'engagement d'une révision générale du PLU. Bien que cette information revête un caractère prématuré au regard de l'avancement administratif actuel, la collectivité est encouragée à engager formellement cette procédure

#### Suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur nord du hameau de Messy

L'OAP sur le secteur Nord de Messy ne peut être supprimée dans sa totalité. En effet, l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31/12/2015, impose le maintien d'une OAP pour encadrer l'urbanisation de toute zone à urbaniser (AU).

Dès lors, si les modalités de desserte initialement définies s'avèrent inadaptées, il convient de procéder à une mise à jour des principes d'accès au sein de l'OAP plutôt que de la supprimer.

## **CONCLUSION :**

Les autres objets du projet de modification n'appellent pas d'observation.

**En synthèse Avis favorable au dossier de modification n°2 du PLU de MIEUSSY sous réserve de la prise en compte des ajustements techniques détaillés en annexe**

### **☐☐ La Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Savoie**

Après avoir lu le rapport de présentation du projet de modification n°2 du PLU de la commune de MIEUSSY et avoir rappelé les modifications envisagées, la CCI de Haute-Savoie n'a pas de remarque particulière à formuler et donne un avis favorable à cette modification.

### **Avis favorable**

### **Avis du Commissaire Enquêteur :**

Les rares Personnes Publiques Associées ayant répondu donnent un avis favorable à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MIEUSSY. Les diverses observations doivent être prises en compte, particulièrement celle sur l'impossibilité de supprimer l'OAP du secteur Nord du hameau de Messy, que je partage totalement.

### III.2.3. Observations du public et commentaires du commissaire enquêteur

#### **Observations déposées dans le registre.**

Trente-trois personnes sont venues lors des permanences. Les questions posées lors des permanences ou par courrier font rarement partie de l'objet et du but de cette modification.

#### **Observations faites pendant les permanences.**

Le commissaire enquêteur a expliqué les buts d'une enquête publique aux personnes venues lors des permanences, et expliqué l'objet de la modification, constatant souvent que les personnes venaient pour d'autres sujets.

#### **R01- Madame FLEURET**

Demande de rectification d'une erreur matérielle sur le plan cadastral lors de la révision de 2014 du PLU. Notre maison est sur la parcelle 1905 et non 1852. Cette parcelle a toujours été en zone UC (Validation permis en 2013 et conformité en 2016).

**Réponse du commissaire enquêteur.** Cette modification de zonage, ne fait pas partie de cette enquête. Cette rectification peut avoir lieu rapidement et au plus tard lors de la révision de 2026.

#### **R02-Monsieur J.G GALLIERE.**

Rencontre préalable avant la révision du PLU pour des parcelles situées à « les Tronchets »,

#### **Réponse du commissaire enquêteur.**

Cette demande ne concerne pas cette enquête mais une prochaine révision.

#### **R03- Monsieur Jean Pierre JAMET.**

Propriétaire des parcelles 2813, 1958, 1973,1974.  
Souhaite que ces parcelles deviennent constructibles

#### **Réponse du commissaire enquêteur.**

Ces terrains sont en zone AUc donc en future zone Uc. Voir lors de la prochaine révision.  
Le commissaire enquêteur comprend la demande mais ne peut y répondre, cela ne fait pas partie du projet de modification n°2 du PLU.  
Attendre la prochaine révision du PLU pour renouveler cette demande.

**R04- Monsieur JACQUARD Sébastien.**

Parcelle 000H 1535 LECHAT.

Voir également le courrier reçu en L01.

Demande de modification d'une erreur matérielle. Le terrain était le même (attaché) à la parcelle 1536. Nous donnons l'accès aux terrains voisins avec une servitude de passage. Il y a eu des constructions autour.

Différence de traitement entre les situations similaires (dans l'enquête publique) terrains à MESSY et VERNY.

Atteinte à un principe d'équité et de cohérence de zonage.

De plus, il y a eu de nouveaux permis acceptés récemment et encore une fois nous donnons l'accès à ceux-ci.

**Réponse du commissaire enquêteur.** Cela ne fait malheureusement pas partie du sujet de l'enquête sur la modification n°2 du PLU. Attendre la prochaine révision. Rien ne s'oppose a priori à la recevabilité de cette demande à renouveler.

**R05- Monsieur GARNIER.**

Demande de renseignements sans rapport avec cette modification.

**Réponse du commissaire enquêteur.** Cela ne fait pas partie du sujet de l'enquête sur la modification n°2 du PLU. Attendre la prochaine révision.

**R06- Madame BESSON Sandra.**

Parcelle n°706 cadastrée C1332 et n°1332 cadastrées C1332 situées chez BESSON.

2 CU refusés pour « soi-disant » situé à proximité d'un bâtiment agricole à 17m au lieu de 100m. Ceci est faux. Demande un contrôle de la Chambre d'Agriculture pour ne plus empêcher les personnes de construire. Voudrait construire pour son fils.

**Réponse du commissaire enquêteur.** Cela ne fait malheureusement pas partie du sujet de l'enquête sur la modification n°2 du PLU. Attendre la prochaine révision.

**R07- Madame BESSON MEYNET Gisèle.**

Parcelle 1790

Parcelle actuellement en zone agricole. Demande à ce que l'on reconsidère le zonage car voudrait construire pour ses enfants.

**Réponse du commissaire enquêteur.** Cela ne fait malheureusement pas partie de l'objet de l'enquête sur la modification n°2 du PLU. Attendre la prochaine révision.

**R08- Messieurs FAVIER Félix et Vincent.**

Souhaiteraient que leurs parcelles (LEY) en Ub, AUb et AUc redeviennent agricole.

**Réponse du commissaire enquêteur.** Demande plutôt rare. Mais cela ne fait malheureusement pas partie de l'objet de cette enquête sur la modification n°2 du PLU. Reformuler cette demande lors de la prochaine révision du PLU.

**R09- Monsieur DEMIERE Jean Marcel.**

Parcelle A 1486 lieu-dit « le Crot »

Cette parcelle contient une petite zone constructible (Uc).

Avec la modification prévue de l'article Uc9 : emprise au sol, le PLU devient incompatible puisque dans cette parcelle, la zone Uc ne permet plus de construire.

- Avant modification l'article n'était pas règlementé.
- Après il est prévu une emprise au sol de 0.20.

De plus, au vu de la prochaine révision, dans les années à venir, toutes les parcelles seront revues ainsi que le coefficient d'emprise au sol. D'autres parcelles sont dans le même cas. Propose donc d'augmenter le coefficient d'emprise au sol de 0.50.

**Réponse du commissaire enquêteur.** La parcelle concernée est semble-t-il partagée entre une grande partie agricole et une petite partie constructible. D'où la difficulté de construire avec un coefficient de 0.20. Cette disposition est destinée à éviter une sur densification d'une zone. Cela me paraît justifié. Reste donc à attendre une prochaine révision pour essayer de faire classer une plus grande partie de cette parcelle en Uc. Aucune autre demande en ce sens dans cette enquête. Avis défavorable en l'état pour cette demande.

**R10- Madame et Monsieur FERMONT.**

Parcelles F1547, F1549 à la Mouillette ; F1581 à Terres Blanches et I165 aux Touvières. Parcelles actuellement en zone agricole et voudraient qu'elles le restent.

**Réponse du commissaire enquêteur.** Cela ne fait pas partie de l'objet de l'enquête sur la modification n°2 du PLU. Elles restent agricoles.

### **III.2.4. Courriers reçus à l'adresse mail dédiée et commentaires du commissaire enquêteur**

**M01- Madame Muriel FLEURET**

Courrier reçu sur la boîte mail <urbanisme@mairie-mieussy.com> »

Je fais suite à notre échange de ce matin, lors de ma présence à la permanence avec le commissaire enquêteur en charge de l'enquête public sur la commune de Mieussy.

J'ai repris comme évoqué la réponse que vous nous avez apporté (pièce jointe de votre mail du 16 janvier dernier) suite à notre courrier de juillet 2024. Il ne s'agit pas d'une réponse à notre demande, car notre demande ne portait pas sur une modification ou révision du PLU,

ce qui a amené le bureau d'études à donner cette réponse, mais bien sur une demande d'abrogation partielle du zonage du PLU, pour rectification d'une erreur matérielle. La procédure est donc différente et passe par une procédure simple sous la responsabilité de Mr le Maire, auprès du préfet du département.

Nous sollicitons donc à nouveau un rendez-vous avec votre service et Mr le Maire pour régulariser la situation. Je vous remercie de l'attention portée à notre demande et pour votre retour.

**Réponse du commissaire enquêteur.** Cela ne fait pas partie de l'enquête sur la modification n°2 du PLU de MIEUSSY, le commissaire enquêteur ne peut y répondre.

### **M02- Monsieur Michel GAY**

Courrier reçu sur la boîte mail <urbanisme@mairie-mieussy.com> »

Pourriez-vous nous préciser si les parcelles situées lieudit "LesTonchets", cadastrées section F sous les numéros 686, 687, 688 et 1735 sont concernées par la modification du PLU.

**Réponse du commissaire enquêteur.** Ces parcelles ne font pas partie de cette modification n°2 du PLU de MIEUSSY.

### **M03- Madame Sandra DE MYTTENAERE**

Courrier reçu sur la boîte mail <urbanisme@mairie-mieussy.com> »

Suite à la lecture du projet de modification du PLU de Mieussy, je souhaiterais apporter une observation. Celle-ci concerne l'implantation des PAC dans l'article 11, il est précisé que « *une PAC ne peut pas être installée à moins de 10m d'une construction voisine.* » Je comprends bien le sens pour limiter le bruit, seulement cela n'est pas adapté pour les bâtiments mitoyens et/ou des anciennes fermes divisées en deux propriétés. Je pense qu'une nuance pourrait être apportée, où dans ce cas de configuration seulement, les PAC pourront s'implanter sans respecter cette limite minimale de 10m.

**Réponse du commissaire enquêteur.** Un décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage a modifié le Code de la Santé Publique et fixe les seuils de décibels à ne pas dépasser. Le décret 2006-1099 précise qu'aucun bruit ne devrait déranger le voisinage par son intensité, sa répétition ou sa durée.

Si la PAC est installée entre 10 et 20m d'une construction voisine, un caisson anti bruit doit être installé. Seule une règle de bon sens est à l'origine de ce règlement.

Sur le plan juridique, aucune obligation spécifique n'encadre la distanciation entre une PAC et le domaine voisin.

De plus le matériel a beaucoup évolué depuis 2006, devenu plus silencieux et ce règlement devra forcément évoluer lors d'une prochaine révision.

Sous réserve d'un matériel adapté, l'avis est favorable.

### III.2.5. Courriers reçus et commentaires du commissaire enquêteur

#### **L01- Monsieur Sébastien JACQUARD et ses filles**

Propriétaire de la parcelle H1535 classé en zone AU.

Cette parcelle formait initialement une unité foncière unique avec la parcelle voisine 1534 avant sa division. Cette dernière a été cédée en contrepartie d'un droit de passage sur les parcelles 1540 et 1538, permettant aujourd'hui la desserte de l'ensemble du secteur notamment grâce à la servitude consentie sur la parcelle H1535.

Cette parcelle est aujourd'hui entourée de constructions régulièrement autorisée et s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé. Elle présente ainsi les caractéristiques d'une « dent creuse » au sein du bâti existant. Son ouverture à la construction permettrait d'assurer une continuité cohérente de l'urbanisation, sans extension de l'enveloppe urbaine.

**Réponse du commissaire enquêteur.** Je comprends la demande, c'est une dent creuse et les échanges successifs avec la Mairie auraient dû aboutir à ce changement de zonage. Cela aurait pu faire l'objet de cette modification comme le signale les échanges le 10/06/24, le 20/05/25 et le 21/08/25 avec monsieur le Maire et le 17/10/25 avec le service urbanisme et mon avis aurait été favorable. Il semble que ce soit un oubli de la Mairie. Mais cela ne fait pas partie de l'enquête publique sur la modification n°2 du PLU de la commune de MIEUSSY.

Cette demande est à porter favorablement lors de la prochaine révision

### III.2.6. Communes voisines et organismes.

Conformément aux articles L123.8 et R123-16 du code de l'urbanisme, des organismes pouvaient à leur demande être consultés au cours de la procédure. Elles n'ont formulé aucune demande.

Il s'agit des communes voisines, les ECPI voisins, les associations compétentes en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat, de déplacement, les associations locales d'usagers agréées de protection de l'environnement. (Art L123.8 et L 121.5 du CU et L141.1 du code de l'environnement).

De même, dans la mesure où ils sont concernés, le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO), le SDIS auraient pu être consultés.

## III. 3. Remarques diverses

Cette enquête a relativement mobilisé la population de MIEUSSY.

Cependant, toutes les questions posées, sauf deux, lors des permanences par les trente-trois habitants venus, ne concernaient que des terrains à transformer en constructibles, des renseignements sur l'objet de cette enquête ou des litiges à régler avec la commune.

## III. 4. Communication au pétitionnaire

### III.4.1. Modalités de communication.

A l'issue de l'enquête publique, le 18 février, lors d'un échange à la Mairie avec Monsieur le Maire, Régis FORESTIER, Madame Christine GABAROU adjointe à l'urbanisme, Monsieur Lambert LUCHINI, DGS et Monsieur Pierre SALIBA responsable urbanisme j'ai fait part des diverses questions et interrogations suscitées par le public et moi-même lors de cette enquête. Le 18 février j'ai fait parvenir mon procès-verbal de synthèse par mail.

*Les questions (en italiques) et réponses (en vert) ont été reportées ci-dessous.*

*MODIFICATION N°2 du PLU de MIEUSSY  
Enquête Publique n° 25000278/38  
Du 19 janvier au 18 février 2026  
Procès-Verbal de Synthèse*

*L'enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, dans des conditions très appréciables.*

*Cette modification concerne à :*

*Corriger une erreur matérielle de zonage, les parcelles C727 et C726 sont classées Ucc au lieu de Uc à Verny.*

*Reclasser une partie de la zone AUbc de Messy en zone Ubc et supprimer l'OAP correspondante.*

*Faire évoluer le règlement écrit sur certains points afin d'apporter des précisions et d'améliorer son interprétation.*

*L'enjeu n'était pas primordial, mais les habitants concernés ne se sont pas beaucoup mobilisés.*

*33 personnes sont venues me voir. 3 m'ont adressé un mail par l'intermédiaire du service urbanisme. Seules 2 personnes étaient dans le sujet.*

*Les autres voulaient avoir confirmation du zonage de leur terrain, voire voulait en changer pour le rendre constructible, ou voulait tout simplement comprendre l'objet de cette modification.*

*Aucun incident n'a été à déplorer et j'ai conseillé à tous ceux hors sujet de s'intéresser et se manifester lors d'une prochaine révision du PLU lorsqu'elle aura lieu.*

*Une question m'a été posée concernant l'emplacement des pompes à chaleur (PAC) dans le cas de maisons mitoyennes ou de bâtiments de fermes transformés en plusieurs appartements. Le règlement modifié précise que les PAC doivent se trouver au moins à 10m du voisin. Je n'ai pas trouvé trace du décret du 21 août 2006 mentionné dans le dossier. Qu'en est-il ?*

*- Il s'agit du décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage, qui modifie la partie réglementaire du code de la santé publique et s'applique notamment au bruit des pompes à chaleur.*

*Une autre question concerne le CES modifié dans l'article UC9 du règlement. Celui-ci devient 0,20 et dans une parcelle UC au lieu-dit « le Crot » il n'est plus possible de construire quoi que ce soit. Le propriétaire propose d'augmenter ce CES à 0,50. D'autres parcelles seraient leurs propriétaires ne se sont pas manifestés. Qu'en pensez-vous ?*

- Un CES de 0.20 permet de construire suffisamment, même sur une petite parcelle. Par exemple sur une parcelle de 400 m<sup>2</sup> on peut construire un bâtiment qui a une emprise au sol de 80 m<sup>2</sup>.

Sachant qu'il est possible de construire à 10m de hauteur (R+1+C), cela représente une surface de plancher de l'ordre de 180 à 200 m<sup>2</sup>.

Un CES de 0.5 serait beaucoup trop dense par rapport aux caractéristique du tissu urbain de la zone Uc.

*Enfin je voudrais attirer votre attention sur l'illisibilité du plan de zonage « ensemble de la commune » (1/13000) fourni par le cabinet d'urbanisme, où il n'est pas possible de déchiffrer les parcelles et les lieux-dits et hameaux ne sont pas inscrits.*

*Par ailleurs une réclamation m'a été faite concernant une dent creuse (H1535) à Lechat au milieu d'une zone construite, qui aurait dû faire partie d'un changement de zonage souhaité par la municipalité et le service urbanisme. Ce que l'on ne retrouve pas dans cette modification de PLU. A mon avis c'était l'occasion de régulariser cette situation. Mais cela ne fait pas partie de mon enquête.*

- Ladite parcelle est classée en zone AU. Les zones AU qui ne sont pas indicées sont également appelées « AU strictes ».

L'article L153-31 du code de l'urbanisme précise : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide ... d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ... »

La zone AU dans laquelle se trouve la parcelle H1535 a été créée il y a plus de 6 ans. L'évolution du zonage ne peut se faire uniquement dans le cadre d'une révision générale du PLU.

### **III.4.2. Réponses du pétitionnaire.**

Les réponses me sont parvenues par mail et un échange avec Monsieur Pierre SALIBA, le 27 février 2026.

Je n'ai rien à ajouter aux réponses et commentaires qui vont dans le sens de ma réflexion.

## IV / ANALYSE ET ÉVALUATION DU PROJET

### Les aspects positifs du projet

- Une parfaite collaboration du service urbanisme de la commune
- Une large information par affichage à la population.
- Un avis favorable des personnalités consultées ayant répondues.

### Les aspects qui mériteraient d'être approfondies

- Un plan de zonage au 1/13000 illisible (trop petit)
- Une petite enquête qui aurait mérité d'inclure des demandes souhaitées.

---oooOooo---

Enfin, le Commissaire enquêteur a rédigé son avis sur le Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MIEUSSY et ses conclusions motivées, qui font l'objet de la seconde partie du rapport :

### Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Fait à ANNECY, le 5 mars 2026

Le Commissaire Enquêteur

Jean François MARTIN

