



COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE N°1

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MIEUSSY

Réunion publique du 26 Août 2026

OBJET DE LA REUNION : Réunion d'information sur la procédure engagée

LIEU : Salle socio-culturelle

DEMARRAGE : 18h00

Le support de présentation est joint au présent compte-rendu.

Après avoir introduit la séance, Monsieur le Maire a donné la parole à Carine ALLARD, urbaniste au sein du bureau d'études ATELIER 2 et en charge de la révision générale du document d'urbanisme.

Cette première réunion publique avait pour ordre du jour de présenter à la population la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme en revenant notamment sur le contenu du document, le contexte législatif, le cadre réglementaire, la concertation et le calendrier de la procédure.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME : DEFINITION

Le bureau d'études est revenu dans un premier temps sur la définition et le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

- **PLAN** Il s'agit d'un document de planification, un document qui prévoit l'aménagement et l'urbanisation de la commune à l'horizon 10-12 ans à travers la définition d'un projet de développement durable.
- **LOCAL** Ce document affiche le projet politique de la commune de Mieussy et régit les droits à construire sur les parcelles situées au sein de ce périmètre.
- **URBANISME** L'ensemble des thématiques qui touchent à l'aménagement du territoire sont intégrées au sein de ce document.

Il est notamment rappelé aux habitants que le Plan Local d'Urbanisme n'est pas seulement un outil de réglementation de l'usage des sols. Il s'agit également d'un document stratégique et de projet qui expose les grandes orientations d'aménagement et de développement de la commune pour les douze prochaines années. Le bureau d'études rappelle que la révision du Plan Local d'Urbanisme implique : des choix et des compromis, une justification des orientations retenues en termes de développement, et une réflexion à échéance temporelle courte.

LE CADRE REGLEMENTAIRE, LEGISLATIF ET SUPRA COMMUNAL

Dans un deuxième temps, le bureau d'études ATELIER 2 est revenu sur le cadre : construire un Plan Local d'Urbanisme, s'est également respecter un cadre réglementaire et législatif, et les orientations des documents supra-communaux. Le bureau d'études rappelle ainsi que le Plan Local d'Urbanisme constitue un document réglementaire qui s'inscrit dans une hiérarchie des plans, programmes et schémas ayant une action sur l'aménagement du territoire.

Le bureau d'études a souhaité revenir spécifiquement sur le contexte législatif qui n'a cessé de se renforcer depuis les années 2000. Les évolutions sociétales des 50 dernières années ont impulsé le développement d'un étalement continu de l'urbanisation qui a aujourd'hui des conséquences multiples, notamment sur l'environnement, et qui ont entraîné un renforcement du contexte législatif et réglementaire.

- Il y a tout d'abord eu la loi SRU (2000), dont le premier principe est d'assurer l'équilibre entre « un développement urbain maîtrisé » et la « préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ». Cette loi pose notamment le principe d'une utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.
- Les lois Grenelle posent quant à elles le principe de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques et d'améliorer l'articulation des politiques en matière d'habitat de développement commercial et de transport avec la qualité de vie des habitants. Ainsi, au cœur de ces objectifs environnementaux, sont principalement visées la lutte contre l'étalement urbain et la consommation foncière, la réduction des émissions de gaz à effet de serre l'amélioration des performances énergétiques et la préservation et la restauration de la biodiversité et des continuités écologiques. Avec ces lois, la lutte contre la consommation de l'espace devient un enjeu majeur qui s'impose au document d'urbanisme. Les PLU doivent alors fixer des objectifs chiffrés de la modération de la consommation des espaces : autrement dit il est nécessaire de consommer moins de terres agricoles et naturelles qu'au cours des 10 dernières années.
- La loi ALUR de 2014 pose pour principe la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Pour ce faire, les documents d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation des tissus bâtis afin d'assurer en priorité un développement urbain qui s'appuie sur les « creux » et les éventuels espaces vacants.
- La dernière en date est la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience) qui a été définitivement adoptée à l'été 2021. La loi prévoit expressément

d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. La lutte contre l'artificialisation des sols passe notamment par une renaturation des sols, la revalorisation des friches, la surélévation des bâtiments existant, Cet objectif se traduit dans les PLU par le fait qu'il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

Le bureau d'études est également revenu sur les principes de la loi Montagne, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal et entraîne des règles particulières en matière d'urbanisme. Le bureau d'études précise notamment que l'urbanisation devra être réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Enfin, le bureau d'études est revenu sur le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Mont Blanc qui est un document de planification stratégique porté à l'échelle d'un bassin de vie. Le document couvre ainsi 32 communes et 4 intercommunalités : la CC Cluses Arve et Montagne, la CC des Montagnes du Giffre, la CC du Pays du Mont-Blanc, la CC de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc. Le document supra communal fixe ainsi des objectifs en matière de développement urbain, de développement touristique et économique, en matière de diversification de l'offre de logements, en matière de réduction de la consommation d'espaces et en matière de lutte contre l'étalement urbain.

LE CONTENU

Le Plan Local d'Urbanisme se décompose en 5 grands documents :

→ LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation expose, dans un premier temps le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement. Il s'agit ici d'analyser le territoire, de prendre connaissance de ses atouts, de ses contraintes et de ses faiblesses avant de mettre en lumière les enjeux. Autrement dit, il apporte une information générale sur l'ensemble des thématiques nécessaires à la bonne compréhension des dynamiques à l'œuvre sur la commune. Dans un deuxième volume, le rapport de présentation met en avant la justification des choix retenus par les élus pour construire ce document.

→ LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Aussi appelé, le PADD, le projet d'aménagement et de développement durables est le socle de référence du Plan Local d'Urbanisme. Il fixe les orientations générales en matière d'aménagement et d'évolution du territoire pour les 10 à 12 prochaines années. Il expose donc le projet politique de la commune.

→ LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Les documents réglementaires que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le zonage et le règlement écrit permettent de traduire réglementairement l'ensemble des objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les conditions d'aménagement des secteurs d'aménagement futurs bien identifiés : accès, cheminements doux, formes urbaines, densité, intégration paysagère ... Le règlement graphique aussi appelé le plan de zonage divise le territoire en zones, alors que le règlement écrit fixe les règles générales d'utilisation du sol qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Le bureau d'études revient enfin sur la nécessité de révision le document d'urbanisme communal. Ce dernier, datant de 2006 est vieillissant. Par conséquent, ce document ne répond plus au cadre législatif et réglementaire en vigueur, aux orientations des documents supra-communaux, ni aux enjeux du territoire. Le Plan Local d'Urbanisme doit donc évoluer afin de redéfinir les objectifs d'aménagement et de développement de la commune.

LA CONCERTATION

Le bureau d'études a rappelé que la construction de ce Plan Local d'Urbanisme doit se faire dans une démarche concertée. Ainsi, pendant toute la phase d'études, la population est amenée à s'informer, s'exprimer et échanger avec les élus. Le bureau d'études précise notamment que deux autres réunions publiques auront lieu pendant la procédure et qu'un registre de concertation est disponible en Mairie afin de recueillir les demandes des administrés. Il est également rappelé l'intérêt de l'enquête publique qui se déroulera entre la phase d'arrêt et d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

LE PLANNING

Le bureau d'études ATELIER 2 présente le planning de la révision générale du PLU qui se découpe en deux grandes phases. Une première phase d'études et de concertation, d'une durée d'environ 18 mois, permettra d'aboutir à un projet de PLU qui sera arrêté par le Conseil Municipal (courant été 2027). S'en suivra une phase de consultation de plusieurs mois, qui permettra de recueillir les avis des Personnes Publiques Associées et de la population qui sera invitée à participer à l'enquête publique. Ce n'est qu'après cette phase de consultation que le projet pourra définitivement être approuvé par le Conseil Municipal (courant l'hiver 2028). Le bureau d'études précise que tant que le futur document d'urbanisme n'est pas approuvé, le PLU de 2013 reste en vigueur.

LA REVISION DU PLU DE MIEUSSY

En guise de conclusion, le bureau d'études indique aux habitants qu'il est aujourd'hui nécessaire et indispensable pour la collectivité de réviser le document d'urbanisme afin de se mettre en compatibilité avec les dernières lois cadres (principalement loi ALUR et loi CLIMAT ET RESILIENCE) et le document supra-communal qu'est le SCoT Mont-Blanc. Le bureau d'études précise notamment que la commune dispose d'un délai de 3 ans pour se mettre en compatibilité avec le SCoT et doit intégrer la loi Climat et Résilience avant le 22 février 2028 sous peine de ne plus pouvoir délivrer d'autorisation d'urbanisme dans les zones à urbaniser.

Cette révision du Plan Local d'Urbanisme doit également permettre à la commune de réinterroger les projets d'aménagement inscrits dans le document d'urbanisme en vigueur au regard des nouvelles ambitions portées par la collectivité.

ECHANGES AVEC LA SALLE

A la suite de la présentation, il est proposé au public d'ouvrir la séance sur un temps d'échanges.

Les questions ou remarques suivantes sont émises par le public.

« Monsieur le Maire, vous avez rappelé le prix de cette procédure que le contribuable va devoir supporter, c'est inévitable. Ce n'est pas une critique mais une constatation. Cependant, notre rapporteur a rappelé l'avalanche de textes qui est arrivée et qui, à chaque fois, impose des modifications, des compléments ... Ma question est la suivante : je ne vous demande pas de prévoir l'avenir mais peut-on quand même raisonnablement penser que les textes actuels vont subsister un certain temps notamment en vue des prochaines élections législatives et présidentielles ? »

- Monsieur le Maire indique *« qu'il y a eu et qu'il y a encore aujourd'hui des excès et des écarts, nécessitant un certain cadrage. Je ne suis pas législateur, en revanche, la loi Climat et Résilience est assez « drastique » puisqu'elle fixe un objectif de zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050. Cela signifie qu'il n'y aura plus de possibilité de construire sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Les futures constructions devront être réalisées en dents creuses ou sur des friches, et nous devons privilégier la densification. Jusqu'en 2050, il y aura très certainement d'autres lois et d'autres contraintes, qui restent cependant obligatoire pour s'engager dans une démarche de développement plus durable. »* Monsieur le Maire rappelle que le document d'urbanisme de Mieussy est aujourd'hui obsolète et qu'il est nécessaire de s'inscrire dans ce nouveau cadre législatif et réglementaire.
- Le bureau d'études complète en précisant qu'il est nécessaire de mener une procédure relativement contenu dans le temps afin de faciliter l'intégration de ces nouvelles lois.

« Est-ce que les parcelles constructibles dans le PLU en vigueur le seront toujours dans le futur PLU ? »

- Monsieur le Maire indique que certaines parcelles qui sont aujourd'hui constructibles le resteront et d'autres ne pourront être maintenues. *« Cette révision de PLU entraînera des frustrations. Il y a plusieurs terrains qui sont aujourd'hui constructibles dans le cadre du PLU de 2013 mais qui demain seront écartés car ils sont éloignés du bourg et qu'ils ne sont pas desservis par les réseaux. Nous avons brièvement évoqué la problématique de la ressource en eau : c'est un sujet que nous allons devoir nécessairement prendre en compte dans le futur PLU sans pour autant dramatiser la situation : nous avons demandé à la communauté de communes qui est compétente en la matière, de communiquer sur le sujet et de réaliser les diagnostics et études nécessaires ».*

« Est-ce que les documents seront sur le site internet ! »

- Monsieur le Maire indique que les présentations seront sur le site internet de la commune et que des affiches sur le déroulé de la procédure seront présentes dans le hall de la Mairie. Monsieur le Maire rappelle également la présence d'un registre de concertation en Mairie qui doit permettre de recueillir les doléances des habitants. Il est possible d'adresser ses demandes par voie dématérialisée au service urbanisme via l'adresse mail suivante : urbanisme@mairie-mieussy.com en indiquant expressément comme objet : Révision du PLU - Concertation.
- Monsieur le Maire rappelle que cette révision de PLU, n'est pas qu'un projet d'élus. *« Nous sommes 2500 habitants sur la commune, bientôt 2600, et ce n'est pas seulement 23 élus qui vont écrire ce PLU. Vos remarques et projets doivent donc être consignées afin que nous puissions nous nourrir de votre vision afin que nous puissions réaliser ce document tous ensemble.*

« Je représente un collectif de propriétaire qui s'est organisé pour un projet d'aménagement basé sur le PADD actuel. Ce dossier est assez complexe et est engagé auprès du Tribunal Administratif. Dans cette phase d'instruction, quand est-il des procédures en cours ? »

- Le bureau d'études précise que tant que la procédure de révision du PLU n'est pas approuvée (d'ici l'hiver 2028), le PLU de 2013 reste en vigueur. Cependant, le bureau d'études précise que lorsque les élus auront débattu en Conseil Municipal du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la collectivité pourra décider de surseoir à statuer c'est-à-dire suspendre l'octroi d'une autorisation d'urbanisme dans les cas où le projet du pétitionnaire serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution ou la mise en œuvre de certains projets ou documents de planification à enjeux. La décision de sursis doit être motivée et le sursis ne peut pas excéder 2 ans.

« Par rapport à l'habitat, vous avez notamment indiqué qu'il allait être nécessaire de favoriser la verticalité. Est-ce que vous prévoyez le nombre d'étage maximum pour les bâtiments d'habitation ? »

- Le bureau d'études indique que le règlement écrit du PLU précisera cette donnée selon les différents secteurs de la commune. La hauteur maximale des futures constructions pourra être exprimée en mètre ou en nombre d'étages.

« Pour construire ensemble ce futur projet, il y a la phase où nous allons pouvoir donner notre avis, à travers l'enquête publique, mais il y a également la phase de construction du projet politique à travers le PADD. Est-ce qu'il est possible de participer, de contribuer à l'écriture de ce projet ? »

- Monsieur le Maire indique que cette construction partagée est nécessaire. *« Le but est de faire une synthèse des envies de Mieusserands pour que l'on puisse les retranscrire, au regard des lois, dans le PADD. Le registre de concertation est fait pour cela : vous pouvez apporter vos idées afin de nourrir nos réflexions. »*. Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal est composé de 23 élus et qu'il a été fait le choix d'associer l'ensemble du conseil à la révision du PLU et pas uniquement la commission urbanisme.

En guise de conclusion Peggy DUVAL Adjointe à l'Urbanisme intervient et indique que « Ce projet est porté par les 23 élus du Conseil Municipal et doit être coconstruit avec la population. Nous allons vous demander de la bienveillance : nous ne sommes pas techniciens et nous n'avons pas écrit les lois et décrets. » **Il est notamment rappelé qu'aucune forme d'agression, qu'elle soit physique, verbale ou morale ne sera tolérée à l'encontre des élus et des agents.**