

Commune de MASSONGY
Maîtrise d'ouvrage Thonon Agglomération

Déclaration de projet entraînant mise
en compatibilité du POS

Pièce n°1
LE RAPPORT DE PRESENTATION
Mise en compatibilité

Avril 2017

Elaboration approuvée le :

6 AVRIL 1988.

Révision n°1 :

28 JANVIER 1999.

Modification n°1 approuvée le: 28 SEPTEMBRE 2000.

Modification n°2 :

Approuvée le 20 juin 2006.

Modification n°3 :

Approuvée le 28 Mars 2017

Déclaration de projet n°1 :

Approuvée le XX 2017

SOMMAIRE

PREAMBULE – LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS	3
L’OBJET DU DOSSIER	4
UNE NECESSAIRE MISE EN COMPATIBILITE DU POS.....	8

PREAMBULE – LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS

En application de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, « l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ».

La procédure de Déclaration de projet est menée, notamment au titre des articles L153-54 à L153-59.

L'article L153-54 stipule qu' « une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.»

Thonon Agglomération, compétente en matière d'urbanisme, mène la procédure de Déclaration de Projet entraînant mise en compatibilité du POS, afin de permettre un projet d'intérêt général, lié à la réorganisation des équipements publics, sur la commune de Massongy. Cette procédure a été lancée par délibération en date du **XX** 2017 (annexée au dossier).

Ce projet n'est pas permis par la réglementation du POS en vigueur. Aussi, il sera nécessaire de mettre en compatibilité le POS de la commune.

Ce présent rapport vise à présenter les évolutions à apporter aux pièces du POS en vigueur, approuvé en 1988 et modifié récemment.

Conformément à la réglementation et à la procédure en vigueur, une réunion d'examen conjoint a été organisée le **5 Mai 2017**.

L'OBJET DU DOSSIER

Caractéristiques communales

La commune de MASSONGY se positionne entre les rives du Léman et les massifs du Chablais ; son territoire a une superficie de 900 hectares.

Elle est encadrée par les communes de :

- Balaison au Sud
- Sciez au Nord-Est
- Excenevex et Messery au Nord
- Champs sur Léman et Douvaine à l'ouest



Source, Géoportail

La population au recensement de 2014 est de 1 614 habitants.

La commune fait partie de la Communauté d'agglomération de Thonon Agglomération, compétente, entre autre, en matière d'urbanisme.

Présentation du projet

L'objectif de la présente procédure est de permettre la relocalisation et la restructuration de la Mairie, qui n'est plus adaptée en termes de capacité d'accueil, de fonctionnalité, de site...

Le projet communal envisage de transférer la Mairie au sein de l'ancien presbytère, situé au cœur de la commune, à proximité des autres principaux équipements communaux. Ce transfert nécessite la réhabilitation de ce bâtiment ancien et remarquable, aujourd'hui non utilisé. Ce point participe à la préservation et à la valorisation du patrimoine traditionnel bâti du Chablais et au confortement du secteur patrimonial et paysager.



Secteur patrimonial de Quincy, Source Google Earth, traitement Epoque

La relocalisation de la Mairie au sein de l'ancien presbytère a également pour but de conforter le pôle central d'équipements sur le centre-bourg et de favoriser le développement d'un cœur de village apaisé à l'échelle du piéton, en retrait de la RD 1005 et des importants flux routiers.

De plus, le transfert de la Mairie permettra la réaffectation rapide et à moindre coût, de l'actuel bâtiment notamment en locaux publics pour les associations communales, qui constituent des besoins forts identifiés sur la commune.

Les éléments ci-dessous sont des éléments de projets connus à ce jour, ils pourront évoluer à la marge jusqu'au dépôt du permis de construire.

Aménagements

Un large cheminement piéton permettra la liaison entre le parking et l'entrée au bâtiment. Il longera le mur de soutènement retenant le terrain à l'Est du presbytère.

Un escalier large de 2m sera créé entre le jardin de curé existant et le terrain du presbytère, il permet une communication entre les différents bâtiments publics du centre-bourg.

Implantation, organisation, composition et volumes des constructions nouvelles par rapport aux constructions ou paysages avoisinants

Le projet se compose de la réhabilitation du presbytère, bâtiment datant de 1838 et de son extension qui s'insère sur la façade Nord de ce dernier. L'extension accueille les circulations : escalier et ascenseur desservant tous les niveaux du presbytère et ainsi qu'un espace d'accueil au niveau 0. Elle se démarque matériellement et formellement de l'existant conservé dans son jus : murs en béton apparent, menuiseries en aluminium, grandes baies vitrées. Plus basse que le presbytère existant, l'extension atteint les 12m, afin de desservir l'ensemble des niveaux existants, comme l'impose la réglementation PMR.

L'intégralité du presbytère sera rénovée dans un esprit patrimonial, le presbytère conserve ses ouvertures (et ses encadrements), ses murs enduits à la chaux, sa charpente, sa couverture en tuile plate...

Matériaux et couleurs des constructions

Extension :

- Pré-murs en béton apparent teinte gris ciment ;
- Menuiseries aluminium gris monument historique avec triple vitrage basse émissivité clair ;
- Toiture terrasse végétalisée (sédums vert brun) ;
- Zinguerie : zinc naturel gris

Presbytère :

- Façades enduite à la chaux aérienne de même nature et couleur que l'église voisine.
- Encadrements de baies : une réfection au mortier de chaux sera pratiquée sur les parties les plus abimées de la mollasse. Elle sera de même teinte que la pierre. En protection de surface, un lait de chaux, toujours de la même couleur, sera appliqué. La molasse pourra ainsi respirer, et l'aspect de surface restera proche de celui de la pierre naturelle.
- Les menuiseries seront en bois, peintes à l'extérieure, de teinte gris monument historique, avec triple vitrage basse émissivité. Couverture : Tuiles plates de même teinte que la couverture existante
- Zinguerie : zinc naturel gris Rives bois laquées gris.

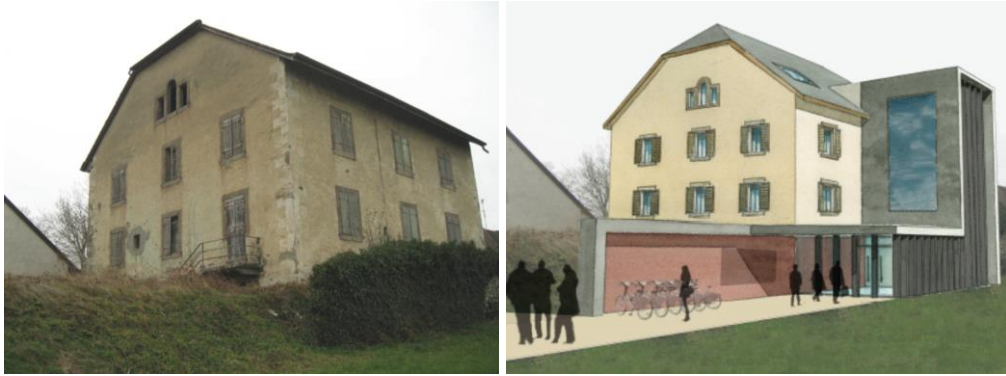
Traitement des espaces libres, plantations

Les espaces libres seront traités suivant un plan paysager (voir la notice en annexe) qui se propose de reprendre et de repenser le principe du jardin de curé déjà présent face à l'église à l'Est du projet. Ce plan alterne donc entre des espaces de type massifs plantés et des parvis en béton désactivé tramés qui indiquent les entrées dans le bâtiment. Des arbustes et des partis engazonnés viennent compléter l'aménagement.

De plus, l'actuel monument aux morts de la commune sera déplacé pour venir trouver sa place dans l'aménagement paysager proposé.

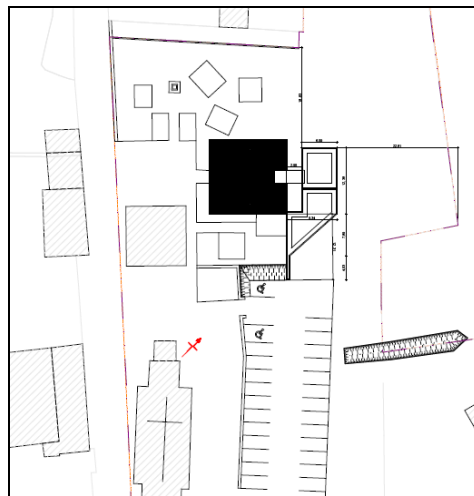
Accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

L'entrée principale se fera au Nord-Est du presbytère depuis le parking communal via l'extension. C'est sur le parking que sera aménagée la place PMR et les places de stationnements des deux roues seront aménagées le long du cheminement.



Par rapport à l'insertion, le projet a évolué dans le sens d'un « détachement » de la partie extension par rapport au bâti initial

Etat existant du presbytère et proposition de réhabilitation, SOURCE M'ARCHITECTE



Plan Masse, SOURCE M'ARCHITECTE



Insertion du projet de réhabilitation du presbytère, photo avant/après, SOURCE fond Google Earth, bâtiment M'ARCHITECTE et traitement EPODE

UNE NECESSAIRE MISE EN COMPATIBILITE DU POS

Le projet de réhabilitation du presbytère en mairie, comportant une extension du bâtiment (principalement pour des fins de mises aux normes PMR), n'est pas compatible avec les pièces réglementaires du document d'urbanisme communal en cours, le POS approuvé en 1988 et modifié à plusieurs reprises.

En effet, les parcelles concernées par le projet sont actuellement classées en zone à urbaniser 1NA et 1NAp « zone 1NA à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt général (équipements scolaires ou sportifs, pensions de famille, maisons pour personnes âgées, etc...) comprenant le secteur 1NAp de protection du patrimoine architectural et paysager. »

La réalisation du projet d'intérêt général d'équipement public implique une évolution du POS afin de :

- Créer une zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif/général UE,
- Créer un règlement associé à la zone urbaine créée UE.

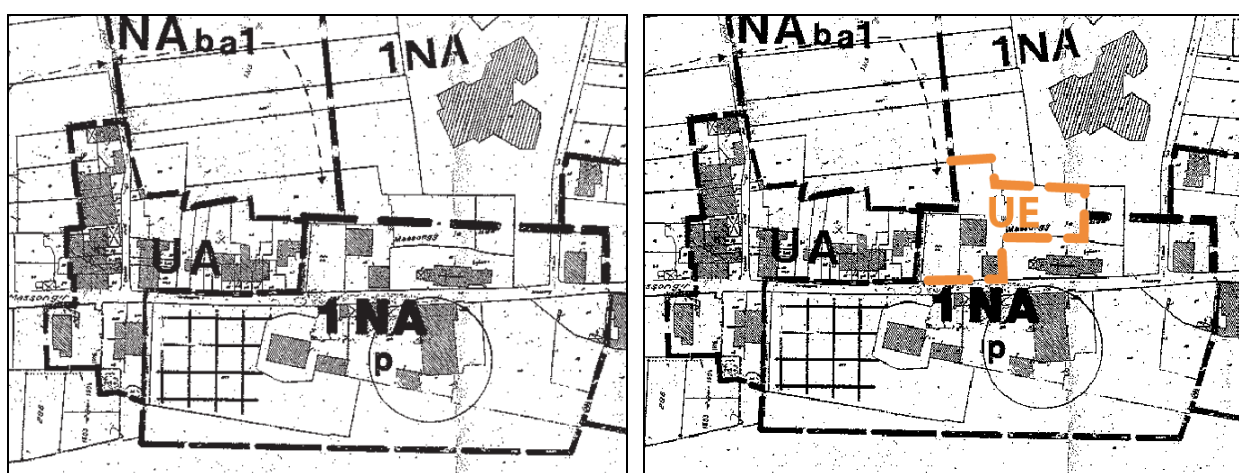
Les pièces du POS à modifier sont donc : le zonage et le règlement.

Les évolutions de zonage

Les parcelles concernées par le projet sont actuellement classées en zone à urbaniser 1NA / 1NAp. Le règlement de ces zones, et plus particulièrement de la zone 1NAp ne permet pas le projet de transformation du presbytère en mairie avec une extension du bâtiment. En effet, en zone 1NAp, il n'est pas possible de modifier la destination du bâtiment et seul l'aménagement dans le volume existant n'est autorisé.

Afin de rendre possible le projet de mairie, déclaré d'intérêt général, il est décidé de créer une zone urbaine UE « vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif/général », avec un règlement en cohérence avec cette vocation de zone.

Extraits zonage avant/après



La zone UE est créée en partie sur la zone 1NA et en partie sur la zone 1NAp.
Sa superficie représente environ 3 200 m².

La création d'un règlement spécifique

Un règlement spécifique à la zone UE doit donc être créé.

Résumé des règles :

Articles du POS	Résumé des règles
Vocation de la zone Articles 1 et 2	Toutes les constructions et installations ayant pour vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif/général
Réseaux et équipements Articles 3, 4	Voie et accès en cohérence avec la nature de l'opération Raccord au réseau d'eau et d'assainissement Prévoir collecte/infiltration/rétention des eaux pluviales Réseaux secs en souterrain
Implantations des constructions Articles 6 et 7	Par rapport aux voies et emprises publiques : soit alignement, soit alignement avec une construction existante (cohérence avec les implantations existantes), soit en retrait mini de 3 m Par rapport aux limites séparatives : soit sur limite, soit en retrait avec $D \geq H/2 \geq 3$ m
Aspect extérieur Article 11	Respect du cadre existant Préservation des caractéristiques essentiels du bâtiment du presbytère (rythme des ouvertures, couleurs et aspect des matériaux, ...) Adaptation au terrain naturel Clôtures à claire-voie Intégration des éléments liés aux économies d'énergie
Espaces libres Article 13	Simplicité de réalisation Essences locales Aménagement des espaces non construits hors accès et stationnement avec des matériaux perméables