

SOMMAIRE

SOMMAIRE	p. 1
-----------------	-------------

I - LE CONTEXTE GENERAL	p. 2
--------------------------------	-------------

1.1 – Localisation et positionnement de la commune	p.2
1.2 – Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin Annécien	p.2
1.3 – Le PLU d'ALLONZIER LA CAILLE	p.2
1.4 – Le contexte de la modification simplifiée du PLU	p.4

II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	p. 4
--	-------------

2.1 – L'objectif de la procédure	p. 4
2.2 – La procédure de modification simplifiée	p. 8

III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	p. 9
---	-------------

3.1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit	p. 9
3.1 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLU	p. 10
3.1 – Les adaptations à apporter l'OAP n°1 du PLU	p. 11

I. LE CONTEXTE GENERAL

1.1- Localisation et positionnement de la commune

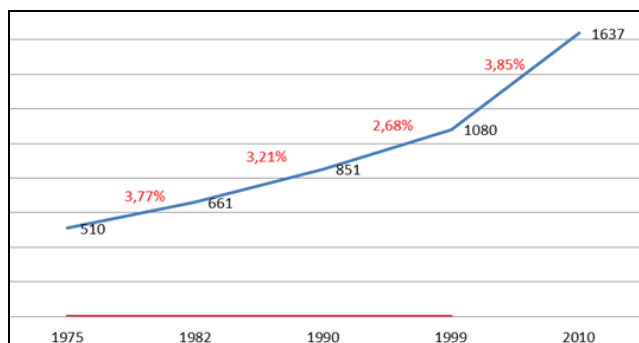
ALLONZIER LA CAILLE est située dans un bassin de vie dynamique et attractif, à proximité de deux pôles économiques (Annecy au Sud et Genève au Nord) et aux portes de l'Agglomération transfrontalière Franco-Valdo-Genevoise.

Le territoire auquel appartient ALLONZIER LA CAILLE s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles (CCPC), qui regroupe 13 communes et détient plusieurs compétences, dont notamment le développement économique, l'aménagement et la protection et mise en valeur de l'environnement, le logement et le cadre de vie...

Egalement, à l'échelle du bassin de vie et d'emplois d'Annecy, la CCPC et donc, ALLONZIER LA CAILLE, appartiennent au SCOT du Bassin Annécien, depuis 2014.

Le contexte démographique :

Le dernier recensement de la population (Insee, 2010) révèle une croissance démographique forte sur la commune, entre 1999 et 2010, de +3,85% par an, qui s'est accélérée par rapport aux précédentes décennies : 1982-90 : +3,2%/an et 1990-99 : +2,7%/an. Elle est considérablement plus forte que celle du département : 1,4%/an en 1999 et 2010. En moyenne, on compte +56 habitants par an, portant la population communale à 1637 habitants, en 2010 :



Source : Insee, recensement 2009-2010

En 2014, la commune comptait 1723 habitants. La croissance démographique est portée par un solde migratoire très fort, entre 1999 et 2010 : 72% pour ALLONZIER LA CAILLE, contre 57% pour le département et 44% pour la région. Le solde naturel est également très fort, au-delà de la moyenne du département, lié à la forte proportion de jeunes ménages.

1.2- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin Annécien

Le SCOT du Bassin Annécien, approuvé le 26 février 2014, par délibération du comité du Syndicat Mixte du SCOT du Bassin Annécien, s'impose au PLU d'ALLONZIER LA CAILLE, en termes de compatibilité. Il est son principal document de référence en matière d'urbanisme, de transport, d'habitat. ALLONZIER LA CAILLE y est identifiée comme un « pôle de rang B » pour sa fonction économique et résidentielle, auquel est associé le « pôle-relais » de Cruseilles.

La compatibilité du PLU avec le SCOT garantit le respect des prescriptions nationales qui lui sont antérieures et constitue donc l'un des principaux motifs des dispositions du PLU, qui s'est employé à s'inscrire pleinement dans "l'esprit" des objectifs et des orientations du SCOT et à ne pas en "contrarier" la mise en œuvre.

1.3- Le PLU d'ALLONZIER LA CAILLE

La commune d'ALLONZIER LA CAILLE a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal, en date du 12 juillet 2016.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir des trois axes majeurs suivants :

1- RENFORCER ET ORGANISER LA VIE DE PROXIMITÉ :

- 1. Conforter Allonzier comme "pôle de vie structurant" à l'échelle du Pays de Cruseilles et du Bassin annécien.
- 2. Maîtriser et orienter l'évolution de l'urbanisation.

2- SOUTENIR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE :

- 1. Renforcer le pôle d'activités industrielles et artisanales d'Allonzier afin de contribuer à l'attractivité économique du Bassin annécien.
- 2. Soutenir les activités économiques contribuant à la qualité de vie et du cadre de vie.
- 3. Mettre en œuvre des mesures d'accompagnement pour l'attractivité économique du territoire.

3- PROTÉGER ET VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT :

- 1. Maintenir la dynamique écologique.
- 2. Préserver et valoriser le patrimoine paysager.
- 3. Promouvoir une approche paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser.

1.4 Le contexte de la modification simplifiée du PLU

Suite à l'approbation du PLU, la phase opérationnelle du projet de confortement du centre-bourg d'Allonzier La Caille (secteur 1AUHv-oap1 au PLU en vigueur) a été engagée par le Conseil municipal.

Un groupement de promoteurs privé et parapublic a été retenu par la majorité des propriétaires du secteur concerné et accepté par le Conseil municipal : le dit groupement ayant démontré les capacités techniques et financières, et la motivation nécessaire pour réaliser un tel projet dans le respect des orientations d'aménagement définies par la commune.

Il s'en est suivi, en concertation étroite avec la commune, un long travail de formalisation et de mise au point du projet au travers de nombreuses réunions associant élus, promoteurs et une équipe d'ingénierie ad hoc (urbaniste, architectes, paysagiste, économistes, ingénieurs VRD, juriste, assistant à maître d'ouvrage...).

En outre, la concertation autour du projet s'est élargie aux services aménagement et logement de la Direction Départementale des Territoires, aux services compétents de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles, aux propriétaires du secteur, et à la population d'Allonzier La Caille au travers d'une réunion publique d'information organisée à cet effet.

Le projet tel qu'abouti aujourd'hui a été validé par le Conseil municipal en ce sens que, non seulement il respecte les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (oap1 au PLU), mais qu'il l'enrichit notamment par des propositions fortes en matières de programmation, d'architecture et d'aménagements paysagers.

Toutefois, ces propositions, qui ont retenu l'intérêt du Conseil municipal, mais aussi issues également de la concertation large engagée, nécessitent, afin être mises en œuvre, certaines adaptations du règlement écrit et graphique du PLU ainsi que de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur concerné (1AUHv-oap1), adaptations qui ne remettent pas en cause leurs fondamentaux en termes de dispositions réglementaires.

Ces adaptations apparaissent somme toutes logiques au regard du niveau de définition et de la connaissance du projet au stade de l'approbation du PLU et compte-tenu de l'importance de ce dernier.

II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1 – L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

Cette procédure a un seul objectif...

...adapter certaines dispositions du règlement écrit et graphique, ainsi que l'OAP du secteur 1AUHv-oap1, du PLU en vigueur afin de permettre la mise en œuvre du projet retenu par le Conseil municipal, mais aussi pour une meilleure compréhension de la règle dans le cadre des futures autorisations d'urbanisme.

■ Concernant le règlement écrit du secteur 1AUHv-oap1 :

- à l'article 2 - Occupations et utilisations du sol admises soumises à conditions particulière

Le règlement en vigueur demande « ... l'obtention d'une autorisation d'urbanisme portant sur l'ensemble du tènement foncier ... ».

Au stade de l'approbation du PLU, cette disposition avait été mise en place afin de garantir la mise en œuvre des équipements publics du projet. Aujourd'hui :

- la maîtrise foncière par le groupement de promoteurs étant en cours et en voie de finalisation,
- le cadre de financement des équipements publics étant défini et les équilibres financiers arrêtés,...

...cette disposition mérite d'être modifiée afin de permettre, notamment un phasage dans la mise en œuvre des constructions.

- à l'article 6 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le règlement en vigueur demande que « ... toute ou partie des constructions et installations doivent être implantées entre 0 et 8m par rapport aux emprises publiques créées... ».

Au stade de l'approbation du PLU, cette disposition avait été mise en place afin de favoriser en certain encadrement de l'armature des espaces publics par les constructions, sans pour autant avoir arrêté une organisation fine du plan de masse de l'opération. Aujourd'hui :

- le parti d'aménagement et le plan de masse de l'opération ayant été validés et arrêtés,...

...cette disposition mérite d'être modifiée afin de permettre de renforcer cette disposition selon les attentes du Conseil municipal.

- à l'article 10 - Hauteur maximale

Le règlement en vigueur précise que :

« La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet. »

« La gabarit des constructions...ne peut excéder R+4+CouATT au point le plus défavorable du terrain naturel avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet... ».

Ces deux dispositions s'avèrent contradictoires et relèvent d'une erreur de plume dans la rédaction du règlement écrit du PLU...

...ces dispositions nécessitent d'être mises en cohérence afin de lever toute ambiguïté dans l'interprétation de la règle dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- **à l'article 10 - Hauteur maximale**

Le règlement en vigueur précise que :

« Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune. »

Au stade de l'approbation du PLU, cette disposition avait été mise en place afin de limiter au maximum les travaux d'exhaussement ou d'affouillement dans un site très en pente. En outre, afin de prendre en compte la question environnementale des déchets inertes, le projet vise à maintenir sur place toutes les terres issues de l'implantation des constructions.

Toutefois, le paragraphe précédent : *« La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet. »* renvoie quant lui à un schéma explicatif pour l'article 10 en fin de règlement écrit concernant la gestion des RDC surélevés qui contredit la disposition en premier,...

...cette référence au schéma explicatif, relevant d'une erreur de plume, nécessite d'être supprimée afin de lever toute ambiguïté dans l'interprétation de la règle dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- **à l'article 11.3 - Aspect des façades**

Le règlement en vigueur précise que :

« Les garde corps doivent être réalisés avec des dispositifs à claire-voie ou translucides ».

Or dans le cadre des travaux relatifs à l'architecture des constructions, des garde-corps pleins maçonnés au R+1 de certains bâtiments ont été proposés afin de mieux « intimiser » les logements par rapport aux espaces publics à proximité (places, cheminement, air de jeux,...), et ainsi éviter les dérives très souvent constatées avec la pose de toiles ou canisses par les occupants des logements. Cette proposition qui a retenue l'attention du Conseil municipal...

...mérite d'être introduite dans le règlement écrit du PLU au profit de la qualité architecturale du projet.

■ **Concernant le règlement graphique du secteur 1AUHv-oap1 (pièce 3.1 du PLU):**

Le secteur 1AUHv-oap1 comporte en son sein deux emplacements réservés (n°5 et n°23) qui recouvrent l'ensemble des espaces publics envisagés dans le projet de confortement du centre-village (y compris les espaces de valorisation de la zone humide). Si leur emprise actuelle au PLU (3,54 ha) n'est pas remise en cause, elle nécessite quelques adaptations concernant notamment :

- la configuration précise de l'armature de ces espaces publics,
- la répartition du stationnement public,
- et l'intégration dans le domaine public de certains cheminements piétons,...

...générant une légère augmentation de la superficie de cette armature à 3,64 ha.

■ Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 :

Quelques adaptations s'avèrent nécessaires afin d'intégrer les propositions formulées dans le cadre des études de mise en œuvre opérationnelle du projet.

⇒ Adaptations concernant le schéma opposable de l'OAP n°1

Lors des divers échanges relatifs à la fonctionnalité du projet, notamment en termes de circulation automobile, proposition a été faite de ne pas réaliser, dans un premier temps, une liaison routière entre les accès Nord et Sud à l'opération tels que définis dans l'OAP afin d'éviter tout trafic de transit pouvant se substituer à la RD 1201. L'aménagement proposé permet de restituer cette liaison si nécessaire dans le futur, et en tout état de cause, une liaison contrôlée pour la continuité des services publics serait maintenue.

Cette proposition permettant de mieux sécuriser et limiter la circulation automobile au sein de l'opération a retenu tout l'intérêt du Conseil municipal et des personnes concertées.

Ainsi cette proposition...

...mérite d'être introduite dans le schéma d'intentions opposable de l'OAP.

Par ailleurs :

- le plan de masse de l'opération ayant évolué par rapport à celui affiché à titre indicatif comme « image possible à termes » du projet, ce dernier est supprimé afin d'éviter toute confusion.

⇒ Adaptations concernant les dispositions écrites de l'OAP n°1

Accès et desserte motorisés publics

Le texte relatif à ces dispositions doit être modifié afin de prendre compte la proposition fonctionnelle ci-dessus.

Principaux espaces publics et stationnement

Le texte relatif à la voie principale de desserte doit être modifié afin de prendre la proposition fonctionnelle ci-dessus.

Sur l'ensemble de ces différents points, on soulignera que **les adaptations du dispositif réglementaire du PLU, telles que présentées dans ce document, n'affectent pas les fondements du document d'urbanisme en vigueur :**

■ ni dans les **objectifs qui ont prévalu à son élaboration.**

En effet, la présente modification consiste à modifier légèrement quelques dispositions réglementaires, qui ne remettent pas en cause les grandes options retenues pour l'aménagement de la commune dans le cadre du PLU en vigueur.

■ ni dans ses **grands principes réglementaires.**

En effet, les modifications apportées ne remettent pas en cause les grandes règles existantes et génératrices de la forme urbaine.

2.2– La procédure de modification simplifiée

Le champ d'application de la modification :

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié.

Le régime juridique de la modification :

L'ensemble du projet de modification simplifiée n°1 du PLU d'Allonzier-La-Caille doit être envoyé pour information à Monsieur le Préfet et aux Personnes Publiques Associées.

Par la suite, ce projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant au minimum un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

3.1 – Les modifications apportée au règlement écrit du secteur 1AUHv du PLU

Les modifications apparaissent en *rouge gras italique*.

Article.2.1AUHv - Occupations et utilisations du sol admises soumises à conditions particulières

[...]

Conditions d'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUHv est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde foncier du secteur considéré.

[...]

Article.6.1AUHv - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

[...]

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marge de reculement indiqués au document graphique du PLU (pièce n°3.1), toute ou partie des constructions est installations *peuvent être implantées jusqu'en limites des emprises publiques à créer.*

[...]

Article.10.1AUHv - Hauteur maximale

[...]

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.¹⁹

Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Le gabarit des constructions, y compris les combes (C) et les attiques (ATT), qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, doivent prendre en compte les indications figurant à l'OAP1, et ne *peut* excéder R+4+CouATT au point le plus défavorable du terrain naturel *avant* les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet...».

[...]

Article.11.3.1AUHv - Aspect des façades

[...]

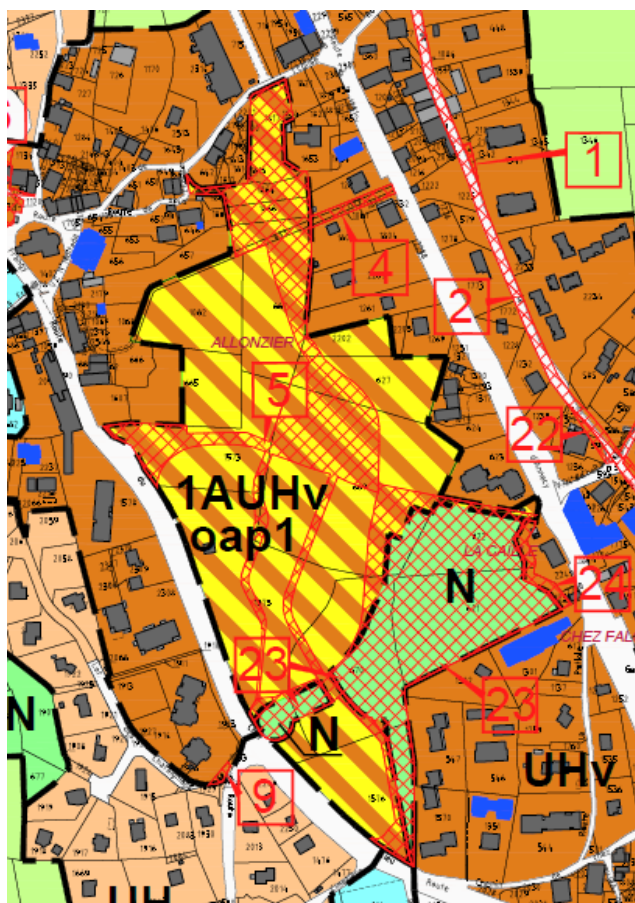
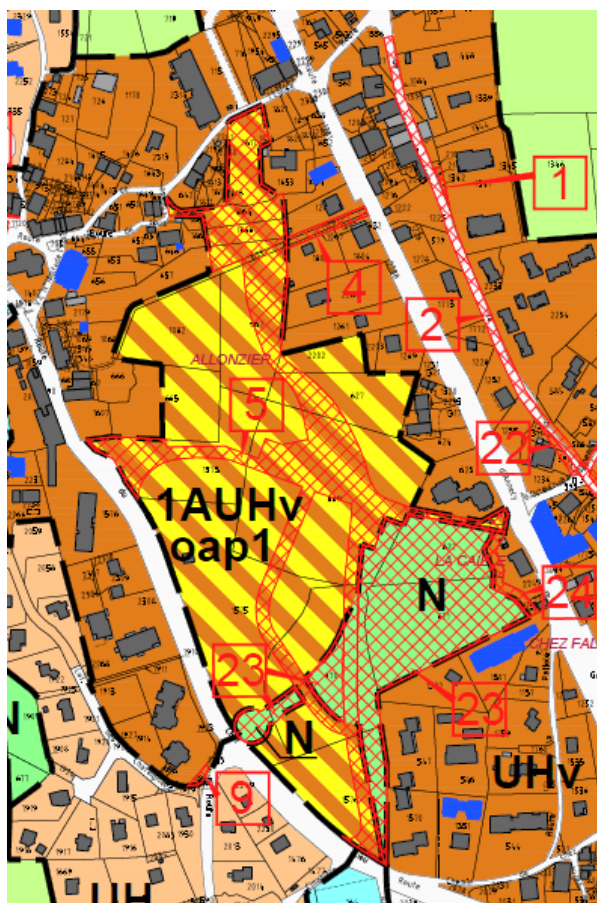
Les garde-corps doivent être réalisés avec des dispositifs à claire-voie, translucides *ou maçonnés.*

[...]

3.1 – Les modifications apportées au règlement graphique du secteur 1AUHv-oap1 (pièces 3.1 et 3.2 du PLU)

⇒ Modifications des emprises des emplacements réservés n°5 et n°23 (pièce 3.1 du PLU)

Avant modification simplifiée n°1



Après modification simplifiée n°1.

⇒ Modifications des surfaces des emplacements réservés n°5 et n°23 (pièce 3.1 du PLU)

Emplacement réservé n°5 :

- 2,01 ha environ avant modification simplifiée
- 1,76 ha environ après modification simplifiée

Emplacement réservé n°23 :

- 1,53 ha environ avant modification simplifiée
- 1,88 ha environ après modification simplifiée

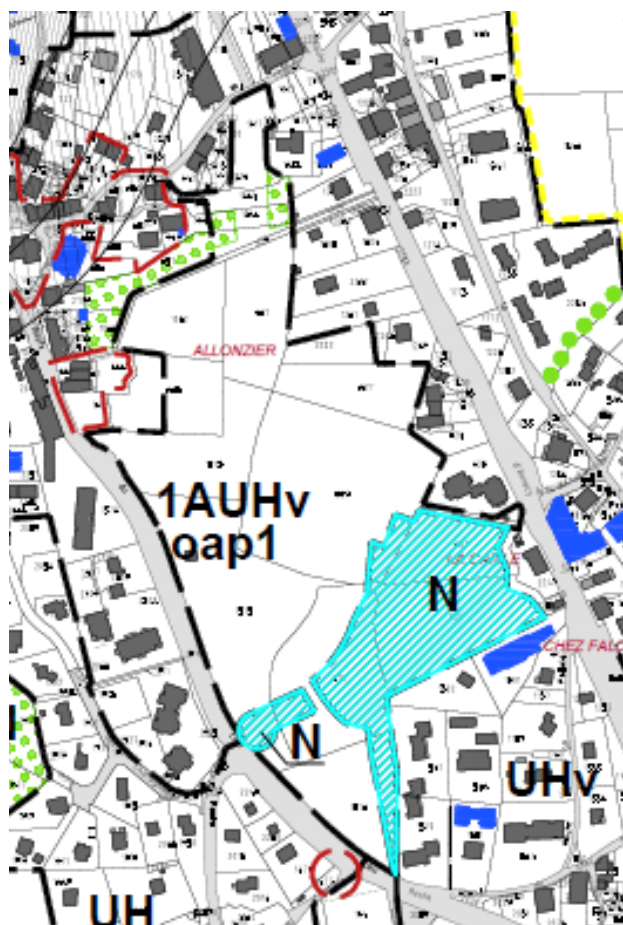
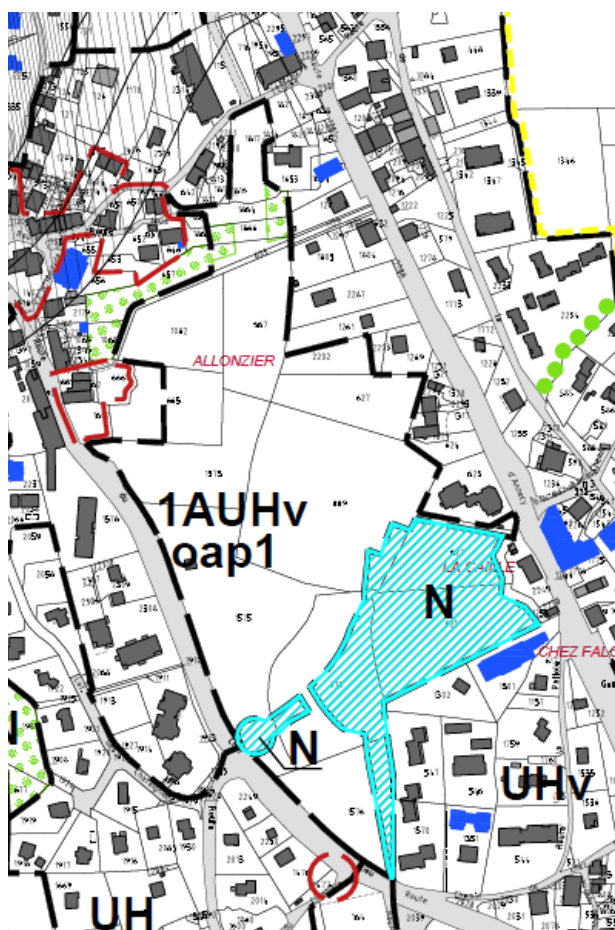
⇒ **Modification de la pièce 3.2 du PLU**

Le règlement graphique du PLU est constitué de deux pièces :

- Une pièce 3.1 comportant notamment le zonage en couleur et les emplacements réservés,
- Une pièce 3.2 comportant les périmètres de diverses sensibilités environnementales à prendre en compte, ces derniers étant tracés sur le zonage en noir et blanc de la pièce 3.1.

Ainsi, l'emprise de la zone humide figurant dans le secteur 1AUHv-oap 1 ayant très légèrement augmenté dans le cadre de la modification des emplacements réservés 5 et 23, il convient de modifier la pièce 3.2 afin de prendre en compte les modifications apportées à la pièce 3.1.

Avant modification simplifiée n°1



Après modification simplifiée n°1.

4.1– Les modifications apportée à l'OAP n°1 du PLU (Pièce 5.1 du PLU)

⇒ Modification dans le texte de l'OAP n°1

Les modifications apparaissent en *rouge gras italique*.

Accès et desserte motorisés publics :

[...]

Une voie principale de desserte automobile de l'opération devrait être positionnée et aménagée, selon les modalités suivantes :

- comme liaison urbaine *possible* entre les deux accès précités,
- devant épouser au mieux la topographie du site, afin de limiter les affouillements et exhaussements de sol.

[...]

Principaux espaces publics et stationnement :

La voie principale de desserte Nord/Sud des secteurs opérationnels sera réalisée au sein d'un environnement planté, support de circulations piéton/cycle et contribuant à la gestion « douce » des eaux pluviales et au « verdissement » de l'opération. *Son principe est une desserte en impasse depuis les deux accès autorisés, afin d'éviter tout trafic de transit pouvant se substituer à la RD1201. Son aménagement devrait permettre de restituer cette liaison si nécessaire dans le futur, et en tout état cause, une liaison contrôlée pour la continuité des services publics serait maintenue.*

[...]

⇒ Modification dans le schéma opposable de l'OAP n°1

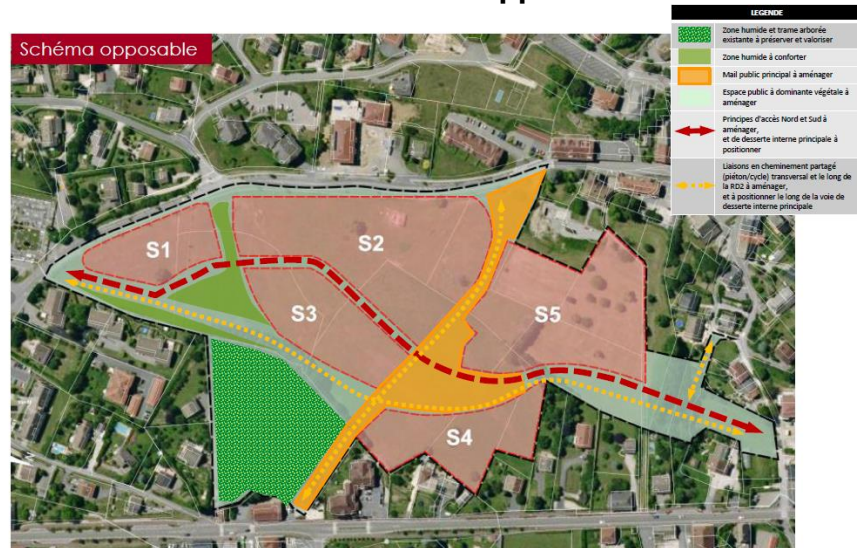


Schéma opposable avant modification simplifiée n°1.

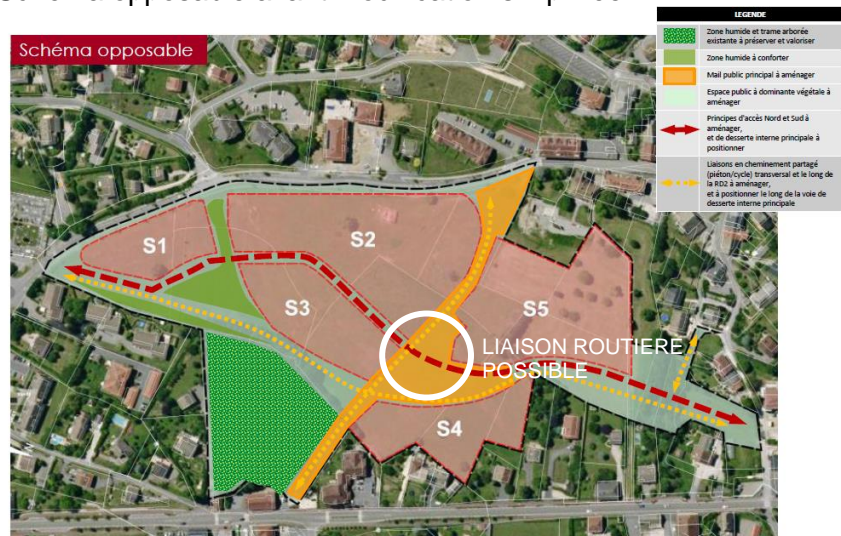


Schéma opposable après modification simplifiée n°1.