

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat*

DOSSIER DE NOTIFICATION AUX  
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES  
DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**Document de  
travail**

**ADDITIF AU RAPPORT DE  
PRÉSENTATION**

**PROJET DE MODIFICATION N°1**

Date d'approbation

Pièce du PLUiH

**1e**

**ESPACES  
MUTATIONS &**

## SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	4
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	7
LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1	12
I- LA COMPATIBILITÉ DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES AVEC LES OBJECTIFS DU PADD	13
II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DE L'ALBANAIS SUR L'OBJET DE LA PROCÉDURE	17
Concernant l'armature urbaine	17
Concernant les formes urbaines et la densité :	18
Concernant la trame verte et bleue	19
Concernant l'économie	20
Concernant les mobilités	20
III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	21
Localisation des évolutions apportées au règlement graphique	21
Modifications en vue d'améliorer les mobilités	21
Mises à jour du règlement graphique	26
Corrections d'oublis ou d'erreurs matérielles	28
Corrections d'oublis concernant le repérage de bâtiments patrimoniaux en zone agricole ou naturelle	34
Compléments apportés au repérage des séquences paysagères qui façonnent le paysage de l'Albanais	36
Compléments apportés au repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole, sur la commune de Moye	41
Modifications en vue d'assurer la bonne mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées	43
Mise en place de 3 nouveaux STECAL	48
Adapter la densification du quartier de La Fuly sur la commune de Rumilly	52
Tableau des surfaces mis à jour	53
IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	54
Suppression de la règle de la bande de constructibilité principale	54
Compensation de la suppression de la bande de constructibilité principale en UC2	55
Renforcement de l'aération du tissu bâti sur les franges urbaines des pôles urbains	56
Prise en compte des possibilités de réhabilitation des bâtiments existants dans les hameaux	57
Prise en compte des enjeux de densification du tissu pavillonnaire	57
Harmonisation des règles d'implantation des annexes dans les bandes séparatives	58
Clarification des modalités de calcul des espaces de pleine terre	58
Clarification des modalités de calcul des espaces non imperméabilisés	58
Clarification des modalités de calcul des espaces verts	59
Clarification de la mise en œuvre de la servitude de mixité sociale	59
Dispositions propres aux STECAL	59

Traitement environnemental des aires de stationnement	59
Ajustements règlementaires / clarification de règles	59
Ajout d'un nuancier de couleur en annexe	59
V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	60
OAP thématique relative à la réhabilitation des bâtiments patrimoniaux	60
Conditions de mise en œuvre des OAP sectorielles	61
OAP sectorielle Chef-lieu à Étercy	62
OAP sectorielle Chef-lieu à Hauteville-sur-Fier	64
OAP sectorielle Chef-lieu à Lornay	65
OAP sectorielle de l'entrée Sud à Rumilly	65
OAP sectorielle de la Porte Sud du centre ancien à Rumilly	66
OAP sectorielle de Survignes à Rumilly	66
OAP sectorielle de Couty à Sales	66
OAP sectorielle de Sion à Vallières-sur-Fier	67
OAP sectorielle du Chef-lieu à Vallières-sur-Fier	68
OAP sectorielle de la traversée urbaine de la route de Genève à Vallières-sur-Fier (nouvelle OAP)	71
OAP sectorielle Chef-lieu à Vaulx	73
OAP sectorielle Chef-lieu à Versonnex	74
OAP sectorielle Maison de Terre à Versonnex	74
VI- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	75

## **OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT**

---

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU intercommunal valant programme local pour l'habitat de la Communauté de Communes (CC) de Rumilly Terre de Savoie (RTS) et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°1, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

### **Article R151-5 :**

*« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

*1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*

**2° Modifié ;**

*3° Mis en compatibilité. »*

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

### **Article L153-36**

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

### **Article L153-37**

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

### **Article L153-40**

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

### **Article L153-41**

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

### **Article L153-42**

*« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

### **Article L153-43**

*« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

### **Article L153-44**

*« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »*

La présente procédure sur le PLU est **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.**

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

### **Article R104-12**

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

### **Article R104-33 (CU)**

Dans les cas mentionnés à l'article (...) R. 104-12, (...), lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

### **Article R104-34 (CU)**

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

*Nota : l'autorité environnementale a été saisie le XXX. Dans sa décision n°XXX en date du XXX, celle-ci a décidé de ne pas soumettre la présente procédure à évaluation environnementale.*

# **PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE**

---

## **Coordonnées du maitre d'ouvrage**

Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Rumilly Terre de Savoie  
3, place de la Manufacture  
BP 69  
74152 Rumilly Cedex

Téléphone : (+33) 4 50 01 87 00

Email : plui@rumilly-terredesavoie.fr

## **Présentation synthétique de la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie (RTS)**

La communauté de communes se situe en Haute-Savoie, en limite du département et de la Savoie, dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. Proche des lacs d'Annecy et du Bourget, c'est un bassin de basse altitude encadré par deux massifs montagneux : le prolongement du Jura à l'Ouest (montagne des Princes et du Clergeon) et les premiers contreforts des Alpes à l'Est (Semnoz et Mont-Revard).

Le territoire est traversé par les rivières du Chéran et du Fier. Le Chéran prend sa source dans le Parc naturel régional du Massif des Bauges. Il se jette dans le Fier, affluent de la rive gauche du Rhône, qui traverse également le territoire jusqu'au défilé du Val-de-Fier.

Avec son positionnement central avantageux entre les départements de Savoie et de Haute-Savoie, le territoire dispose de belles implantations industrielles et une agriculture qui a façonné sa géographie.

### **Quelques données chiffrées :**

- **Population : 32 095 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2020** (INSEE)
- **17 communes** : Rumilly, Bloye, Boussy, Crempigny-Bonneguête, Etercy, Hauteville-sur-Fier, Lornay, Marcellaz-Albanais, Marigny-Saint-Marcel, Massingy, Moye, Saint-Eusèbe, Sales, Thusy, Vallières-sur-Fier, Vaulx et Versonnex.
- **Superficie : 170.81 km<sup>2</sup>**
- **4 zones d'activités économiques** : la ZAE Rumilly Nord, la zone commerciale de Rumilly, la ZAE Rumilly Est et la ZAE Rumilly Sud.

### **Historique des procédures :**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local pour l'habitat (PLUiH) a été approuvé le 3 février 2020. Il a fait depuis l'objet de plusieurs mises à jour des annexes.

### **La procédure de Modification n°1 :**

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la CC Rumilly Terre de Savoie, compétente en PLU, souhaite faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement de ce PLUi par une procédure de modification.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

### **A/ concernant le règlement écrit et graphique**

- Supprimer la règle relative à la bande de constructibilité principale en zones UC1 et UC2 (hors Rumilly) et parallèlement revoir le dispositif règlementaire afin d'assurer la limitation la densification des zones UC2 (hors Rumilly) ;
- Harmoniser les règles de reculs par rapport aux limites séparatives entre les différentes zones constructibles, dans une logique d'utilisation économe de l'espace ;
- Retravailler les règles de retraits entre plusieurs bâtiments sur une même propriété sur les franges urbaines (zones UC1 et UC2 hors Rumilly) ;
- Revoir les modalités de mise en œuvre de la servitude de mixité sociale applicable dans les OAP, tout en conservant les mêmes objectifs de production ;
- Préciser les modalités d'application de certaines règles (assainissement autonome, pourcentage des espaces verts, des espaces de pleine terre et des espaces non imperméabilisés, ...) ;
- Clarifier voire compléter certaines règles écrites et des définitions pour mieux assurer leur compréhension (rédaction, schémas illustratifs, ...) ;
- Clarifier la réglementation (règlement, OAP, destinations autorisées) relative au bâti non patrimonial pouvant changer de destination ;
- Modifier certaines règles qui ne conviennent pas dans l'application du document d'urbanisme :
  - o Relatives à l'inscription dans la trame urbaine (retrait des piscines, traitement des abords des constructions, clôtures, annexes, modalité de calcul des retraits, ...)
  - o Relatives à la gestion des flux et des réseaux (accès, voirie, ...) ;
- Intégrer un nouveau Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur Massingy en lien avec l'activité du centre équestre ;
- Intégrer un nouveau Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à Hauteville-sur-Fier pour permettre la diversification d'activité d'une exploitation agricole ;
- Intégrer un nouveau Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à Rumilly pour la réalisation d'un terrain familial pour les gens du voyage sédentarisés ;
- Compléter le repérage des haies à préserver ;
- Ajouter une servitude paysagère en milieu urbain à Vallières-sur-Fier, qui existait au document d'urbanisme précédent et qui a été supprimée par erreur ;
- Corriger toute erreur matérielle ou oubli, notamment des erreurs ou oublis de repérage ;
- Compléter le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sous conditions, en zone agricole ou naturelle ;
- Mettre à jour les emplacements réservés (déjà acquis ou devenu obsolète, précision de l'emprise, modification de la localisation, ...) ;
- Intégrer de nouveaux emplacements réservés rendus nécessaires ;
- Revoir l'emprise de la zone 1AUA2 du Chef-lieu de Vallières, de la zone 1AUC1 à Lornay et aussi de la zone 1AUC1 de Versonnex, pour mieux prendre en compte le découpage parcellaire et mettre à jour les périmètres d'OAP en fonction ;

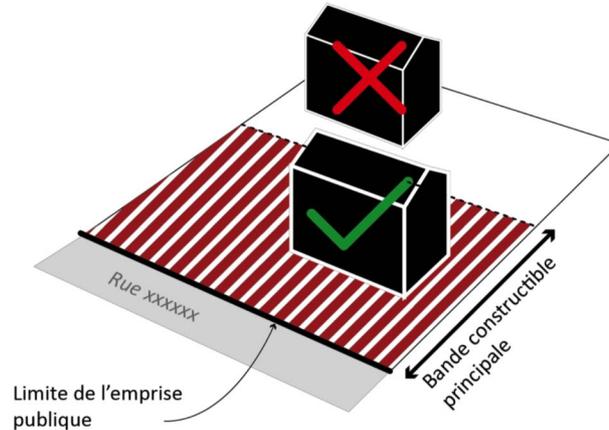
- Reclasser la zone 1AUC1 du centre-village à Vaulx en 1AUA3 ;
- Reclasser certaines parcelles de la zone UB3 d'une part en UB1b et d'autre part, en UC1 à Rumilly secteur des Pré-Riants ;
- Reclasser des parcelles de la zone UA3 en UE à Versonnex pour donner une réglementation adaptée aux équipements publics existants ;
- Intégrer un nouveau nuancier de couleur dans le centre-ville historique de Rumilly ;

### **B/ concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

- Clarifier l'OAP portant sur les bâtiments repérés comme aptes au changement de destination ou présentant un intérêt patrimonial ;
- Revoir le phasage proposé d'ouverture à l'urbanisation des ZAE ;
- Préciser les modalités de phasage de l'ouverture à l'urbanisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que les modalités de mise en œuvre de la servitude de mixité sociale ;
- Permettre la gestion de l'habitat existant sur certaines OAP en densification, sans appliquer les principes desdites OAP mais uniquement le règlement ;
- Revoir l'OAP du Chef-lieu d'Étercy (principes d'aménagement, formes urbaine, densité, phasage) ;
- Revoir l'OAP de Couty à Sales, notamment en majorant la programmation de logement au regard de son positionnement dans le noyau urbain, en redéfinissant les accès et les volumétries en fonction des interfaces paysagères ;
- Revoir l'OAP du Chef-lieu de Vallières, en majorant légèrement la programmation de logement au regard de son rôle de renforcement du pôle urbain d'une commune bourg, en redéfinissant le phasage, les accès, les principes d'aménagement et les volumétries ;
- Ajouter une nouvelle OAP au Chef-lieu de Vallières pour mieux encadrer le renouvellement urbain le long de la route de Genève ;
- Revoir l'OAP de Sion à Vallières-sur-Fier (principes d'aménagement) ;
- Retravailler l'OAP de l'entrée sud à Rumilly pour la partie « Activités économiques » en matière de qualité urbaine ;
- Retravailler l'OAP de l'entrée sud du centre ancien de Rumilly, en diminuant la programmation de logements (maintien de l'école sur site), ainsi qu'en retravaillant les orientations paysagères et environnementales ;
- Modifier l'OAP de Survignes à Rumilly, pour respecter la sensibilité paysagère du site en fixant une programmation maximale de logements ;
- Revoir l'OAP du Chef-lieu de Massingy, en précisant notamment les cônes de vue à maintenir ;
- Revoir l'OAP du Chef-lieu de Vaulx (principes d'aménagement, formes urbaines) ;
- Revoir l'OAP d'Hauteville sur-Fier (principes d'aménagement) ;

Certaines de ces modifications envisagées ne rentrent pas dans le cadre d'une modification simplifiée, mais relèvent d'une modification de droit commun puisqu'elles ont pour effet :

- de majorer les possibilités de construire dans le secteur UC1, via la suppression de la règle de la bande de constructibilité principale.



- de diminuer les possibilités de construire majorer les retraits entre constructions sur une même propriétés en secteurs UC1 et UC2
- de réduire la programmation de logements sur l'OAP du chef-lieu d'Étercy
- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire sur l'OAP de Couty à Sales
- de réduire l'emprise de la zone 1AUX de la Rizière à Rumilly, au profit d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) pour l'accueil des gens du voyage.

**Ainsi, l'ensemble des modifications apportées au PLUiH fait l'objet d'une procédure de modification n°1 de droit commun.**

*Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.*

***En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)***

## Rappel des étapes de la procédures

### **La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de la CC Rumilly Terre de Savoie qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché au siège de la CC pendant un minimum de un mois. Il sera également mis en ligne sur le site internet [www.rumilly-terredesavoie.fr](http://www.rumilly-terredesavoie.fr).

Au regard de la nature des modifications envisagées, la CC estime qu'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire. L'autorité environnementale est consulté pour confirmer ou infirmer cette position. Son avis fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire, et cela avant l'enquête publique.

Le dossier de modification est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'enquête publique.

Le dossier est mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil communautaire.

### **La publicité et l'information**

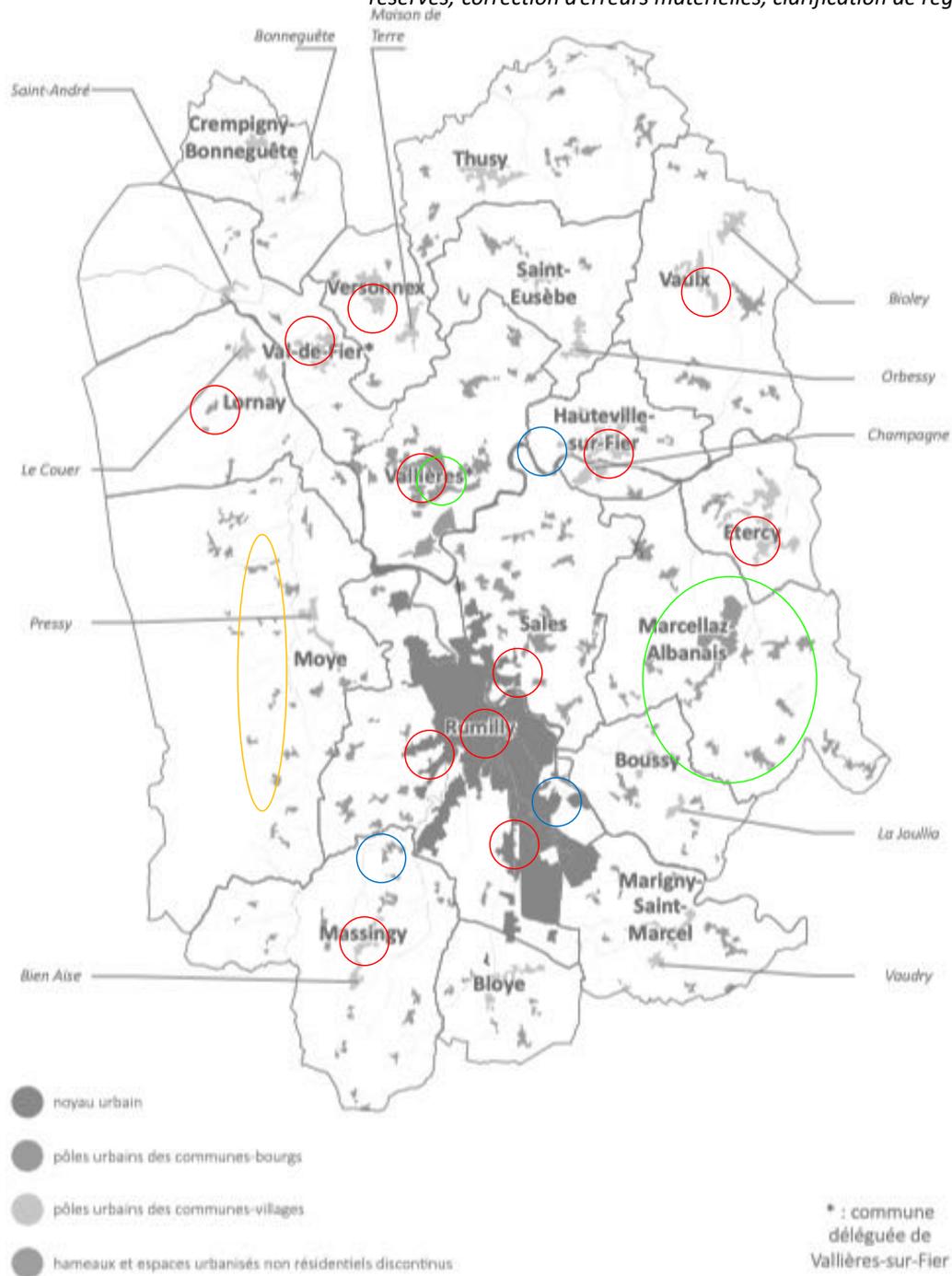
La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois au siège de la CC.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

# LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1

Autres modifications règlementaires non localisées (suppression de la bande des 20m en UC1/UC2, maj des emplacements réservés, correction d'erreurs matérielles, clarification de règles ...)



- OAP modifiée / nouvelle OAP
- Nouveau STECAL
- Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zone A
- Ajout de nouvelles prescriptions paysagères (protection de haies en zone agricole ou de jardins en zone urbaine)

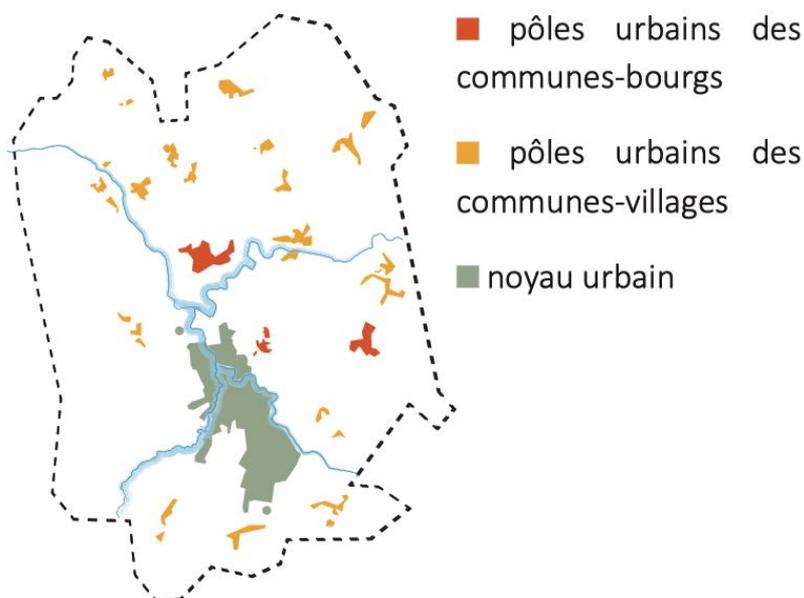
## I- LA COMPATIBILITÉ DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLUiH pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

**L'ensemble des évolutions proposées du PLUiH sont compatibles avec le PADD**

### **AXE A / ORGANISER UN ESPACE D'ÉQUILIBRE**

Le PADD repose sur une armature urbaine :



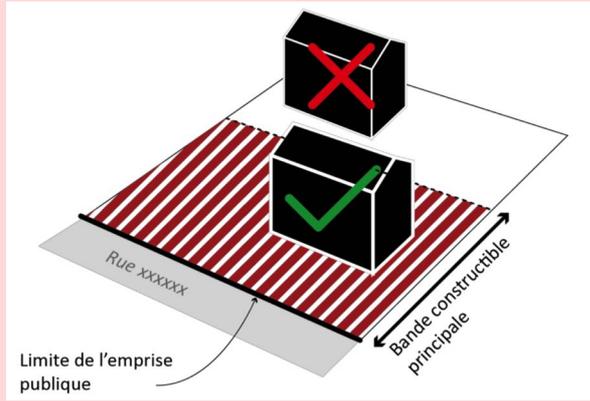
#### **Quelques chiffres clés :**

- 65% minimum du développement de l'habitat dans le noyau urbain en recherchant une densité moyenne de l'ordre de 60 logements/ha (40 lgt/ha pour les secteurs en extension).
- 15% minimum du développement de l'habitat dans les pôles urbains des communes-bourgs, en recherchant une densité moyenne de l'ordre de 25 logements/ha
- 20% maximum du développement de l'habitat dans les pôles urbains des communes-villages, en recherchant une densité moyenne de l'ordre de 15 logements/ha
- Prévoir la production d'au moins 30 % des logements en renouvellement et en densification au sein de l'enveloppe des pôles urbains.
- Ainsi, Limiter l'extension des pôles urbains à 112 hectares, en réduisant ainsi les limites fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Albanais.
- Limiter le développement des surfaces d'activités économiques existantes à 50 hectares.

#### **La présente procédure permet notamment :**

- **De faciliter la densification des pôles urbains identifiés :**
  - En supprimant la bande de constructibilité de 20 m en secteur UC1 (franges des pôles urbains)
  - En harmonisant les règles de retrait (4m et non 6m)

**Rappel de la règle dite « des 20 m » :**  
 A partir de la limite d'une voie existante ou d'une voie nouvelle (assurant obligatoirement une liaison entre 2 voies), les constructions principales s'implantent dans une bande constructible principale ayant une profondeur de 20 mètres.

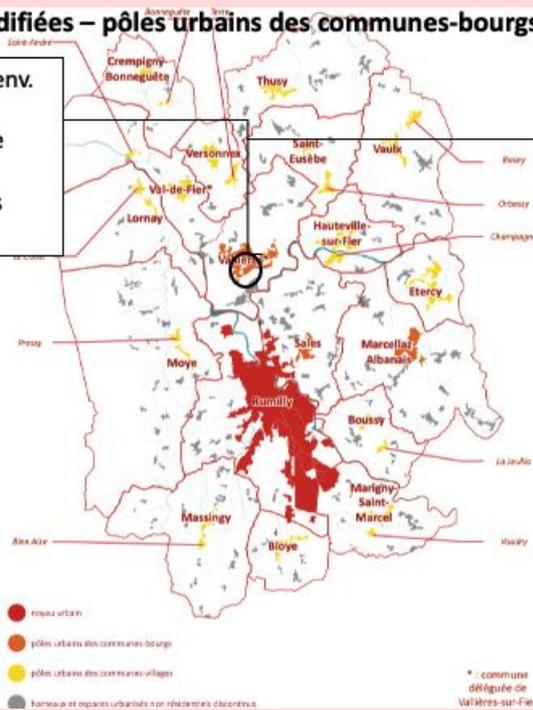


- De mieux prendre en compte les spécificités des zones d'activités économiques dans leur échelonnement d'ouverture à l'urbanisation
- De renforcer la production de logements dans le noyau urbain et dans les centres-bourgs (évolutions apportées aux OAP)
- De retravailler les principes d'aménagement de certaines OAP pour assurer une meilleure lisibilité des fonctions urbaines, comme au centre-village de Vaulx par exemple.

### Localisation des OAP modifiées – pôles urbains des communes-bourgs

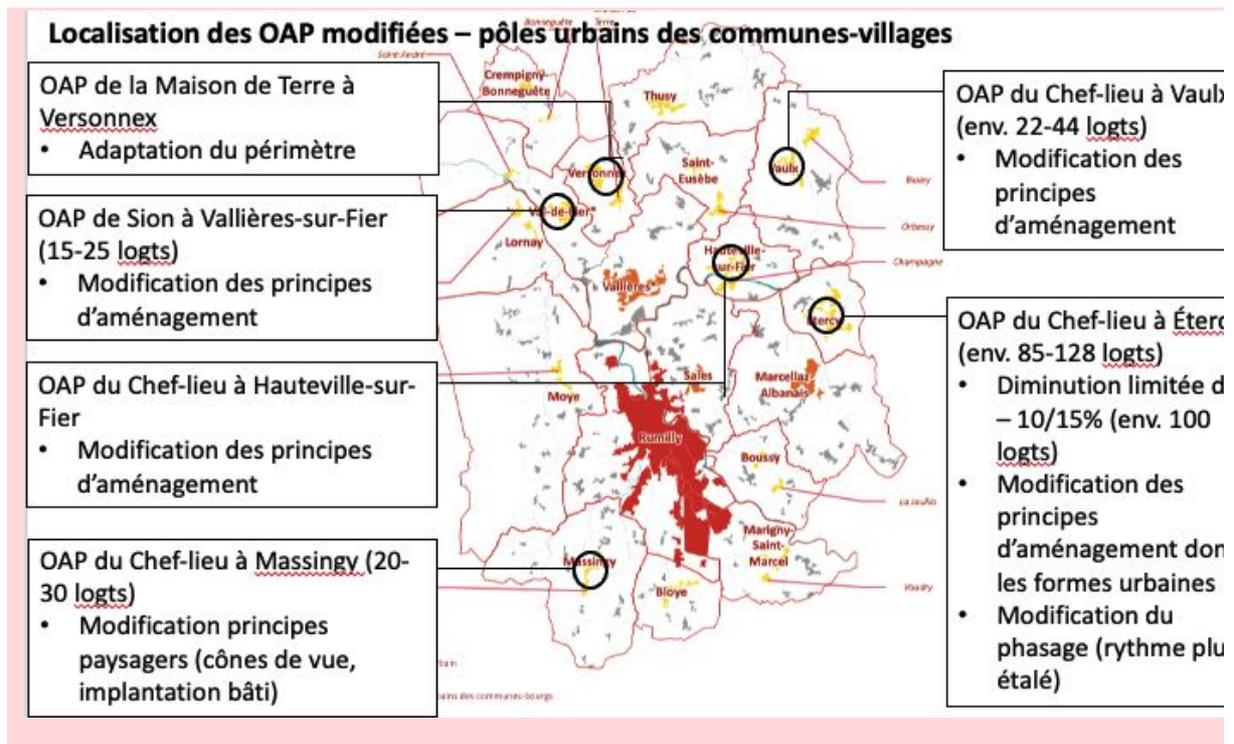
OAP du Chef-lieu à Vallières (env. 180 logements)

- Majoration limitée de – de 20% (env. 210 logts)
- Modification des principes d'aménagement



Ajout d'une nouvelle OAP pour encadrer le renouvellement urbain de la façade urbaine le long de la route de Genève





## **AXE B / METTRE EN VALEUR LA CAMPAGNE DE L'ALBANAIS, FONCIER ÉCONOMIQUE ET CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ**

### **Quelques orientations clés :**

- Conserver la complémentarité des surfaces agricoles (surfaces de proximité, mécanisables, de bonne qualité agronomique) en limitant la consommation des terres agricoles.
- Valoriser les qualités paysagères de l'espace rural
- Favoriser la diversification de l'activité.
- Affirmer les corridors écologiques à l'Est et au Sud du territoire pour contribuer à la coupure d'urbanisation entre les aires urbaines.

### **La présente procédure permet notamment :**

- De compléter le dispositif des haies à protéger (sur la commune de Marcellaz-Albanais)
- De mettre en place 2 nouveaux STECAL en zone agricole en lien avec la diversification des activités (camping à la ferme, centre équestre)

## **AXE C / MÉNAGER ET ENTRETENIR UN CADRE NATUREL ET PAYSAGER FAMILIER**

### **Quelques orientations clés :**

- Revitaliser le cœur de ville de Rumilly
- Accompagner le renouvellement du noyau urbain
- Conforter la gare comme pôle multimodal

- *Proposer une urbanisation cohérente, qualitative et maîtrisée dans le temps pour valoriser l'entrée de ville au Sud de Rumilly*
- *Travailler le rapport à l'espace public*
- *Privilégier le renouvellement urbain des hameaux*

**La présente procédure permet notamment :**

- **De mettre en place un nuancier de couleur adapté au centre ancien de Rumilly**
- **De modifier certaines règles en vue de faciliter le renouvellement urbain du centre ancien (gestion du stationnement, ...)**
- **De mettre en place des retraits graphiques particuliers sur les OAP de Vaulx et de Hauteville-sur-Fier afin de travailler une urbanité des projets (espace public en parvis des rez-de-chaussée commerciaux).**
- **De supprimer la bande de constructibilité de 20m dans les hameaux (UC2) par rapport aux voies publiques, qui rendait inconstructible de nombreux terrains au sein même des enveloppes urbaines des hameaux, tout en mettant en place d'autres dispositifs pour limiter la densification :**
  - *Diminution de la hauteur maximum des constructions, afin de s'assurer de formes urbaines adaptées à l'éloignement des pôles générateurs de déplacement (habitat horizontal).*
  - *Majoration des règles de retrait entre 2 constructions principales sur une même propriété.*
  - *Pour rappel, les secteurs UC2 se limitent aux enveloppes urbaines existantes, sans extensif, donc les disponibilités foncières encore présentes ne viennent pas fragiliser l'activité agricole périphérique.*
- **De clarifier les possibilités d'assainissement non collectif en zone agricole, qui sont réservés aux seules réhabilitations et non aux constructions nouvelles.**

## II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DE L'ALBANAIS SUR L'OBJET DE LA PROCÉDURE

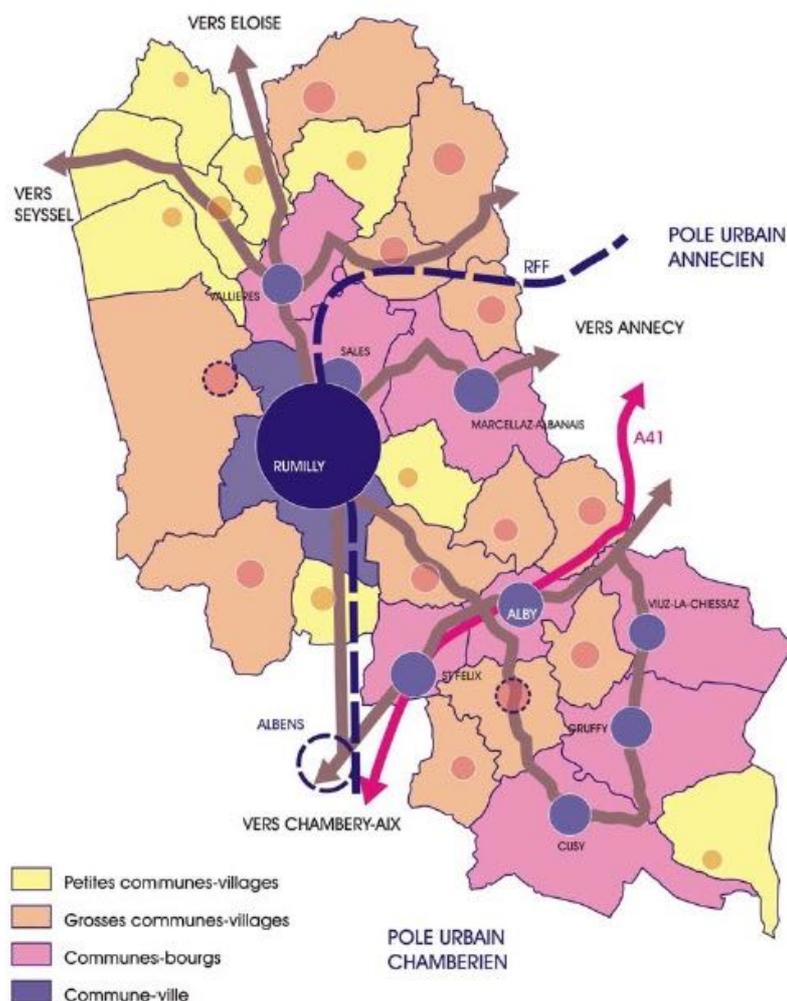
NOTA : seules les orientations principales concernant les zones U sont développées ici puisque la présente procédure n'a pas d'impact sur la protection des zones A et N.

### Concernant l'armature urbaine

**Le SCoT se donne pour objectif à l'horizon 2024 d'organiser les conditions d'accueil d'une population supplémentaire de 12 000 à 15 000 habitants sur l'ensemble du territoire (Rumilly Terre de savoie et ex-CC du Pays d'Alby). Il organise cette croissance :**

- en s'appuyant sur la ville centre : RUMILLY,
- en favorisant le développement d'un réseau de 8 communes «bourg»,
- en recentrant l'urbanisation de chaque commune sur un pôle urbain (voire deux), en limitant la part de la maison individuelle dans la production de logement.

Armature urbaine : les quatre niveaux de communes



**L'armature urbaine du PLUiH reprend l'armature du SCoT. Ainsi, la compatibilité est assurée. La présente procédure vient aussi diminuer les hauteurs et majorer les retraits dans les hameaux afin de limiter la production de logements en dehors des pôles urbains.**

### Concernant les formes urbaines et la densité :

Le SCOT souhaite organiser le développement quantitatif et qualitatif de l'habitat : cela se traduit par le choix de rééquilibrer la production de logements en privilégiant des formes urbaines plus économes en foncier. De plus, le SCOT réaffirme le principe de la priorité à donner au renouvellement urbain sur l'extension urbaine et préconise lors de l'élaboration des PLU, en phase de diagnostic, d'effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des espaces urbains (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, etc.)»

Catégories de communes	Communes	H en ha	MI en ha	D en nb de logt par ha	LS en %
		Semi-individuels Superficie maximale consommable pour l'extension de l'habitat	dont superficie maximale consommable pour l'extension en maisons individuelles	Densité de logements par ha	Tx de logements sociaux
Ville	RUMILLY	60	18	20	22%
Communes-bourgs	ALBY-SUR-CHERAN	29	12	13	25%
	ST FELIX	29	12	13	25%
	SALES	27	11	13	25%
	MARCELLAZ-ALBANAIS	25	10	13	25%
	VALLIERES	23	9	13	25%
	CUSY	22	9	13	25%
	GRUFFY	20	8	13	25%
	VIUZ-LA-CHIESAZ	18	7	13	25%
Communes-villages (grasses)	MOYE	12	7	12	13%
	THUSY	12	6	12	13%
	VAULX	11	6	12	13%
	HERY-SUR-ALBY	10	5	12	13%
	HAUTEVILLE-SUR-FIER	10	5	12	13%
	MURES	9	5	12	13%
	ETERCY	9	5	12	13%
	MARIGNY-SAINT-MARCEL	9	5	12	13%
	MASSINGY	9	5	12	13%
	CHAPEIRY	9	5	12	13%
	CHAINAZ-LES-FRASSES	8	4	12	13%
	SAINT-SYLVESTRE	7	4	12	13%
	Communes-villages (petites)	BLOYE	12	6	12
VAL-DE-FIER		11	6	12	13%
SAINT-EUSEBE		10	5	12	13%
LORNAY		10	5	12	13%
BOUSSY		10	5	12	13%
VERSONNEX		9	5	12	13%
ALLEVES		7	4	12	13%
CREMPIGNY		5	2	12	13%
	ALBANAIS HAUT-SAVOYARD	442	197	13,5	20%

« D » étant une limite inférieure

La présente procédure affirme ces objectifs, en permettant une meilleure optimisation du site de renouvellement urbain de Couty à Sales.



Site de Couty à Sales

La modification identifie aussi de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat en zone A/N, ce qui participe à la limitation de la consommation d'espace.

Les autres modifications sont sans impact sur la compatibilité du PLUiH avec le SCoT.

## Concernant la trame verte et bleue

**Préserver le cadre de vie de l'Albanais par la protection des sites et des paysages remarquables**

**4 prescriptions majeures**

- 1. Assurer la protection des massifs forestiers**

**Protéger ces espaces par un classement N**, où seuls seront autorisés les équipements liés à l'entretien et à la sécurité des massifs, ainsi que ceux qui visent à organiser la pratique de loisirs de nature comme les aires d'accueil (stationnement, pique-nique, renseignement, buvette à proximité des routes forestières)
- 2. Assurer la protection de la trame hydrovégétale**

**Protéger les ripisylves des ruisseaux et rivières** car elles constituent un marqueur de l'identité rurale de l'Albanais.
- 3. Assurer la protection et la mise en valeur des zones humides**

**Assurer un classement spécifique avec un règlement assurant leur protection.** Les aménagements de centres d'interprétation seront autorisés pour permettre d'organiser leur fréquentation.
- 4. Prendre en compte les unités collinaires et les plaines vallonnées**

Les glaciers, fronts urbains de qualité, ainsi que la trame végétale quasi bocagère, devront bénéficier d'une prise en compte attentive. Des prescriptions pourront être mises en place pour assurer des protections et/ou assurer un traitement architectural paysager des constructions.

**Carte : les caractéristiques paysagères de l'Albanais**

**Typologie de paysages**

- Pânes vallonnées
- Plaine des étangs
- Trame hydrovégétale majeure
- Massifs collinaires
- Espaces de piémont
- Aire sommitale d'alpages
- Boitements
- Espace d'activités industrielles
- Autoroute
- ▲ Imperméabilité paysagère
- Crêt de partage des eaux
- Cours d'eau

La présente procédure est sans impact sur la compatibilité du PLUiH avec le SCoT.

## Concernant l'économie

Le SCoT préconise la densification et la requalification des zones existantes et la localisation des nouvelles zones intercommunales dans le triangle situé entre Rumilly, Alby et Albens. Ces terrains auront vocation à accueillir dans le cadre d'opérations d'ensemble les activités économiques.

Le développement à venir de l'immobilier tertiaire est localisé principalement à Rumilly et à proximité de l'échangeur autoroutier, sur les communes de d'Alby et de Saint Félix.

Les activités artisanales de proximité se localisent dans des zones de petite dimension réparties sur le territoire.

Le SCOT organise le renforcement du grand commerce à Rumilly, en l'articulant au maximum avec le petit commerce du centre ville afin de faciliter sa modernisation.

La présente procédure est sans impact sur la compatibilité du PLUiH avec le SCoT. Elle dissocie simplement dans l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation la zone commerciale de Rumilly des zones artisanales prévues sur les autres communes. En effet, le SCoT dissocie bien ces objectifs selon si la zone est commerciale ou artisanale. Il n'y a donc pas lieu de conditionner leur ouverture à l'urbanisation entre elles.

## Concernant les mobilités

Le SCoT affirme la nécessité d'améliorer les voies structurantes :

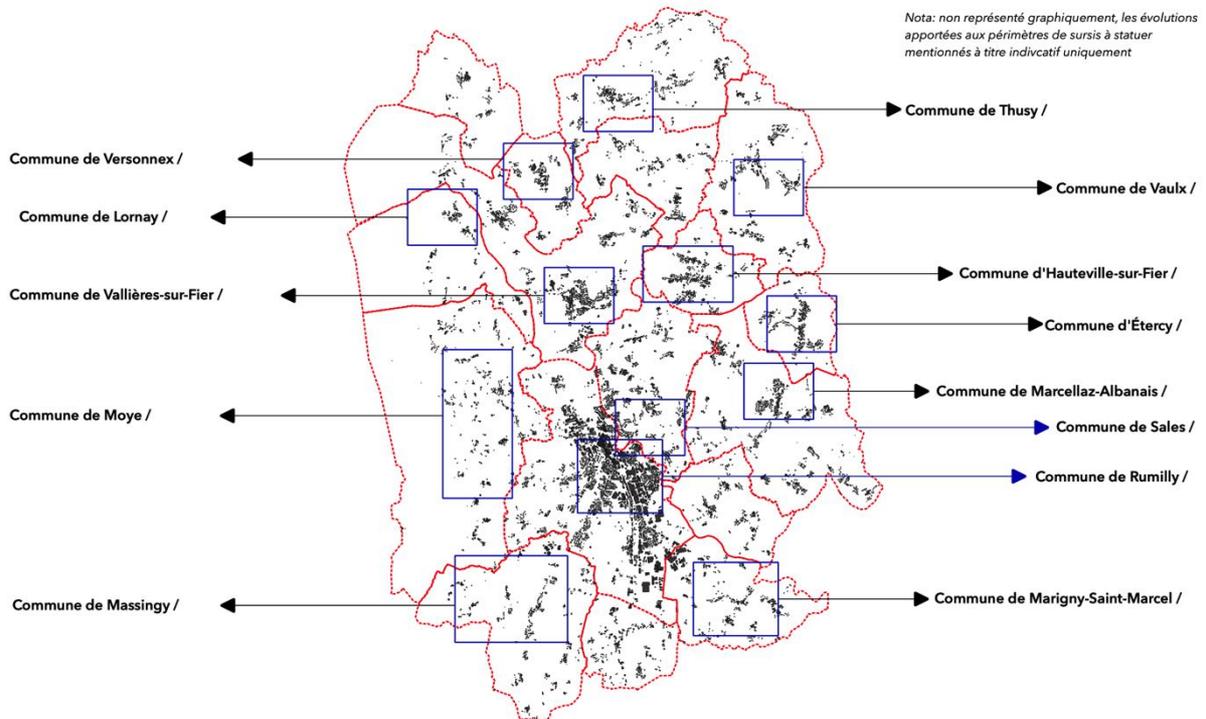
- La liaison Rumilly / Alby par Marigny Saint-Marcel, pour en améliorer fluidité et sécurité et pour réduire les nuisances pour les riverains,
- La liaison de Gruffy à la RN 201 4 pour en améliorer la sécurité
- Le contournement est (voire nord) de Rumilly par Sales et Boussy,
- Ces nouvelles voiries auront avant tout une fonction routière qui exclue la possibilité de développer de nouvelles urbanisations aux bords de leurs emprises.

Les dispositions du SCOT visent à créer une urbanisation plus concentrée qui permettra de faciliter le développement des dessertes par les transports collectifs.

La présente procédure est sans impact sur la compatibilité du PLUiH avec le SCoT.

# III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

## Localisation des évolutions apportées au règlement graphique



## Modifications en vue d'améliorer les mobilités

Commune de Rumilly  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUih -  
Approbation février 2020



Commune de Rumilly  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUih -  
Projet modification n°1

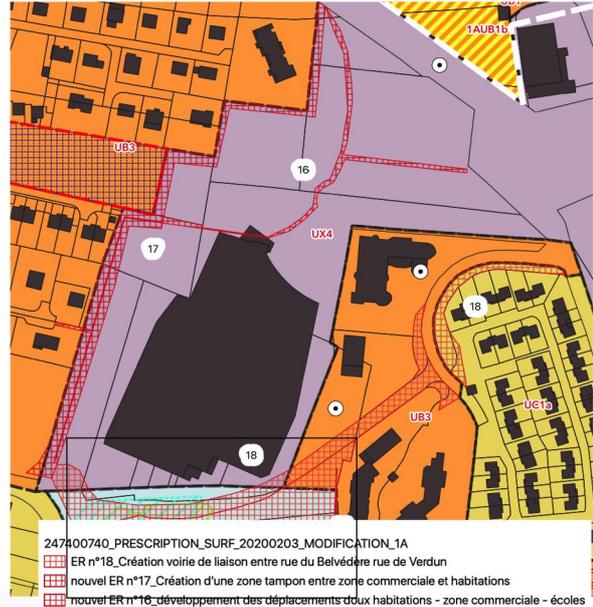


Prolongement de l'ER n°64 pour l'aménagement d'un trottoir le long de la route de Lornay, afin d'assurer la continuité du parcours piétonnier entre ce quartier d'habitat collectif en cours de confortement et le centre-ville. A noter aussi qu'une continuité modes actifs structurante doit aussi être réalisée parallèlement sur la plaine du Bouchet en interface avec le Chéran (voir OAP du Crêt - non modifiée dans le cadre de la modification n°1).

Commune de Rumilly  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



Commune de Rumilly  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



Secteur de l'hypermarché Sud / enjeu de faciliter les parcours piétonniers depuis les quartiers d'habitat limitrophes, et de limiter les nuisances de l'activité (bruit, impact visuel) depuis ces quartiers.

→ Correction d'une erreur matérielle avec la distinction entre l'ER n°18 pour création d'une nouvelle voirie et ER n°17 en interface entre la zone UB et la zone UX. Suppression de la référence aux liaisons piétonnes dans l'intitulé de l'ER n°17 (uniquement interface paysagère).

→ transfert des liaisons piétonnes identifiées ER N°17 dans l'ER n°16 + modification du tracé au plus près de la réalité du terrain

Commune de Rumilly  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020

Commune de Rumilly  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



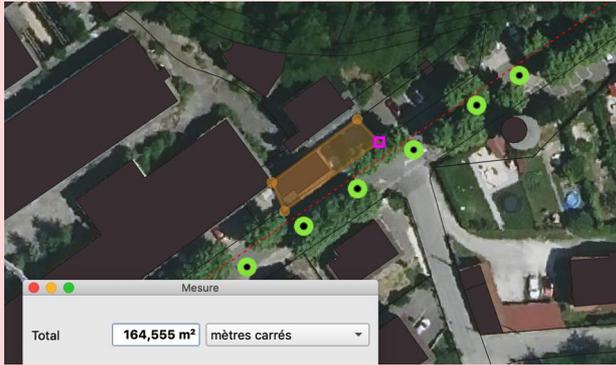
Secteur de l'arrière gare / enjeu de faciliter les parcours piétonniers et le maillage des espaces publics.

→ Prolongement de l'ER n°61 sur une parcelle limitrophe qui accueille déjà un cheminement ; cet ER ayant vocation de voirie nouvelle et d'équipements connexes. L'acquisition de cette parcelle permettra d'assurer une véritable perméabilité entre l'arrière gare et la rue du Mont-Blanc.



Vue sur le site

L'emprise de l'ER n°62 (aménagement de l'espace public et des stationnements rue de l'Aumône) est légèrement modifiée avec le retrait d'une parcelle déjà bâtie (maison d'habitation) et qui n'a pas vocation à être démolie. En effet, cette portion de l'ER (interface directe avec la rue de l'Aumône) concerne du foncier non bâti pour aménager qualitativement les espaces aujourd'hui libres de constructions.



Commune de Rumilly  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020

Commune de Rumilly  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



**Entrée Sud / enjeu du traitement urbain de la séquence d'entrée urbaine le long de l'axe principal sud (route d'Aix-les-Bains)**

**→ Ajout d'un nouvel emplacement réservé N°73 pour un trottoir le long de la route d'Aix-les-Bains (largeur 1m)**

Commune de Sales  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020

Commune de Sales  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



#### Sales / entrée dans le noyau urbain depuis Annecy et la RD16

→ Ajout d'un nouvel emplacement réservé N°19 pour la réalisation d'une station de mobilité, d'un carrefour et d'un point d'apport volontaire.

L'objectif est ici de marquer l'entrée dans l'agglomération rumillienne, visuellement et en « cassant » la vitesse. De plus, la réalisation d'une station de mobilité (covoiturage, parking-relais, station vélo avec locaux sécurisés) participera à limiter l'émission de polluants en milieu urbain.

## Mises à jour du règlement graphique

Commune de Versonnex  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020

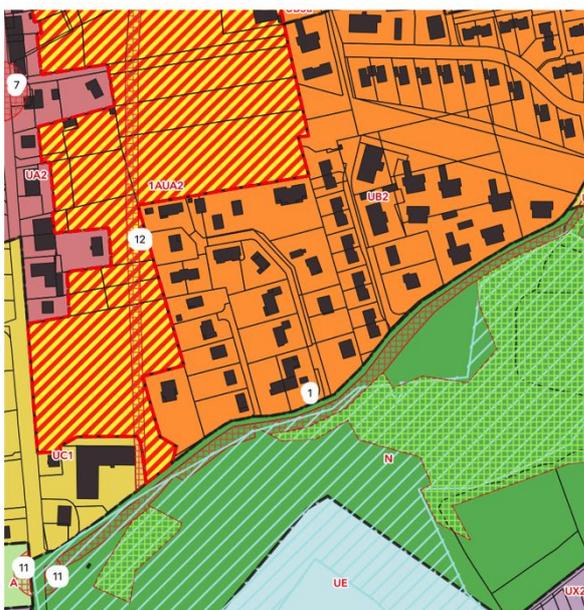


Commune de Versonnex  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



Suppression de l'ER n°4 pour cheminement piétonnier, compte-tenu qu'un parcours alternatif existe pour connecter le secteur au cœur du Chef-lieu.

Commune de Vallières-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020

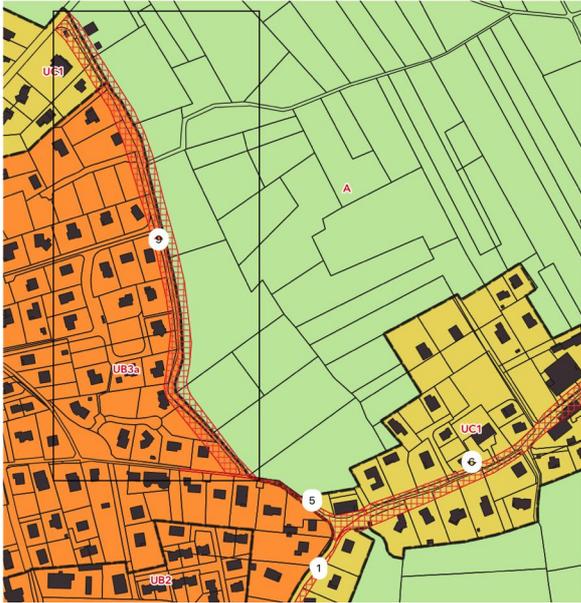


Commune de Vallières-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



Suppression de l'emplacement réservé n°11 et de la portion de l'emplacement réservé n°1 depuis la RD910 jusqu'au parc linéaire puisque déjà réalisés.

Commune de Vallières-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



Commune de Vallières-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1

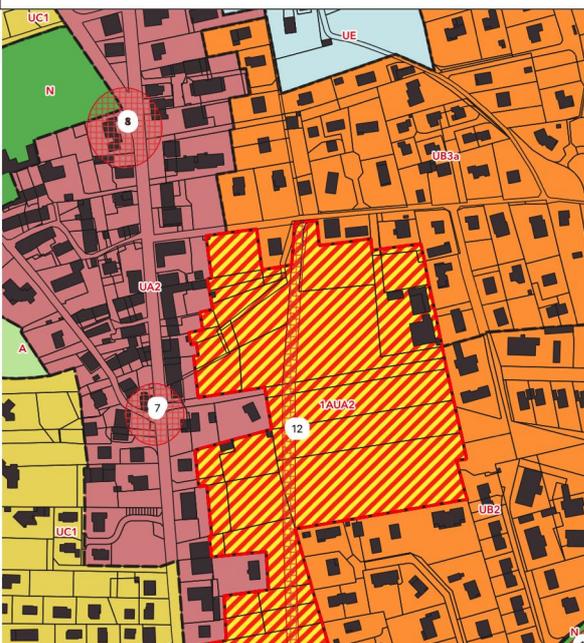


Suppression de l'emplacement réservé n°6 puisque déjà réalisé.

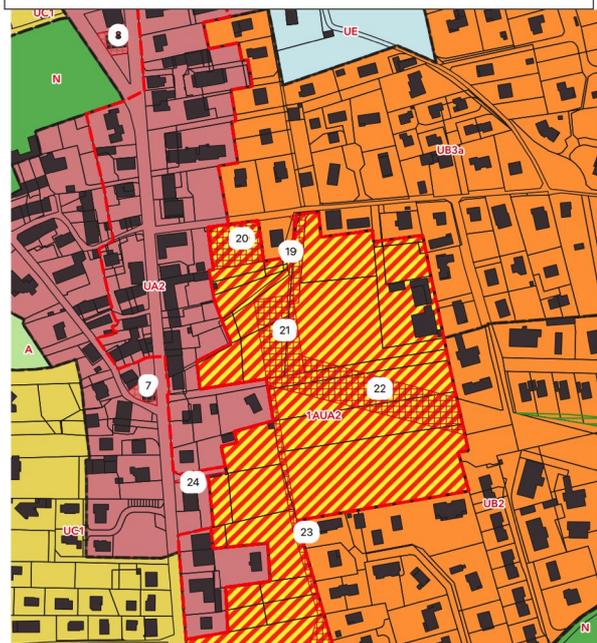
Reprofilage de l'emplacement réservé n°5 pour continuité modes actifs sur le foncier privé effectivement à acquérir et non pas sur le domaine public (correction d'une erreur matérielle)

Reprofilage de l'emplacement réservé n°9 pour l'aménagement du chemin des Côtes de Vie sur une largeur de 10m et non de 20m comme au PLUi approuvé en 2020

Commune de Vallières-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



Commune de Vallières-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



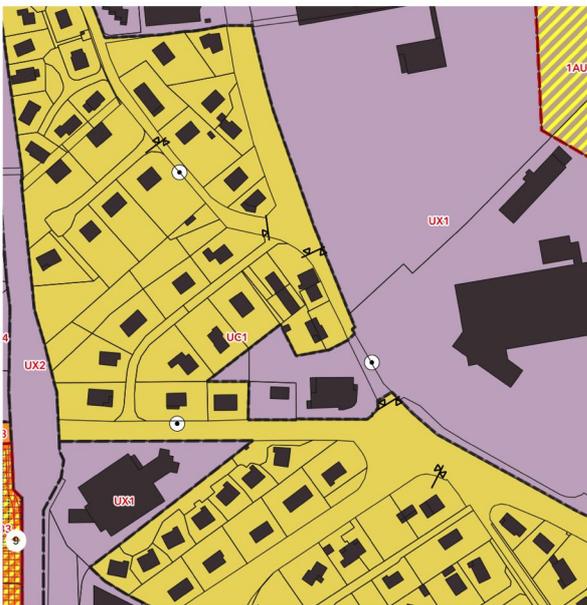
Correction du tracé de l'emplacement réservé n°8 pour la sécurisation du carrefour RD910/ RD14. En effet, le tracé initial ne prenait pas en compte les caractéristiques foncières.

Correction du tracé de l'emplacement réservé n°7 pour la sécurisation du carrefour RD910/ route de l'ancienne cure. En effet, le tracé initial ne prenait pas en compte les caractéristiques foncières.

### Corrections d'oublis ou d'erreurs matérielles

Commune de Rumilly  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020

Commune de Rumilly  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1

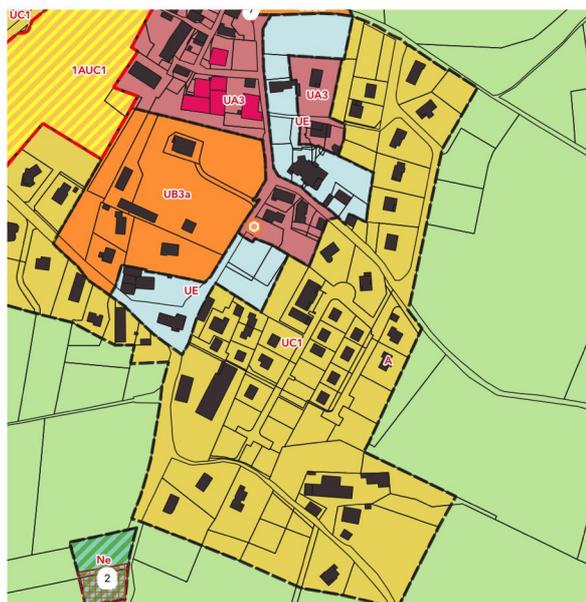


Correction d'une erreur matérielle en reclassant une parcelle déjà bâtie avec une habitation en secteur UC1 et non pas en UX.

Commune de Versonnex  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



Commune de Versonnex  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



→ Correction d'une erreur matérielle : oubli du reclassement du cimetière et de son extension en Ne et non pas en A (env. 0,23 ha)

→ Correction d'une erreur matérielle : oubli de l'identification des équipements publics du Chef-lieu en UE (église, salle des familles, agoraspace, mairie, parkings) - env 1,25 ha

Commune de Versonnex  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020

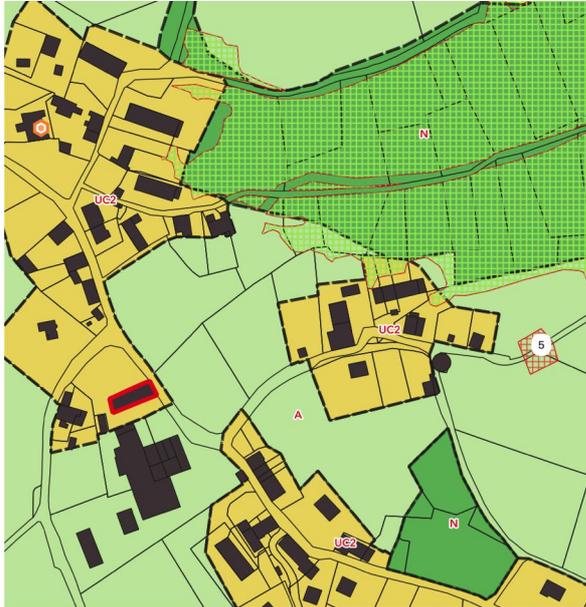


Commune de Versonnex  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1

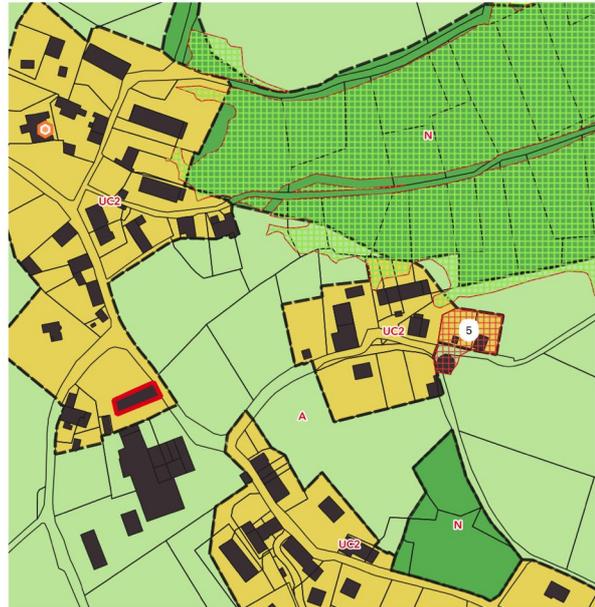


Ajout de la localisation à titre indicatif de la station d'épuration

Commune de Marigny-Saint-Marcel  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020

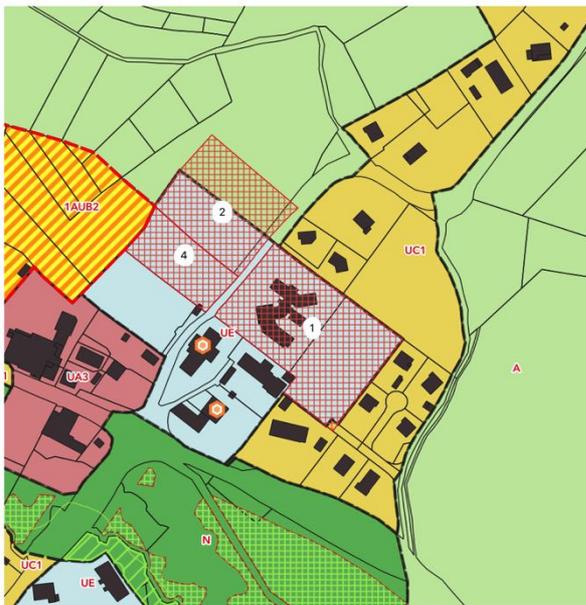


Commune de Marigny-Saint-Marcel  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1

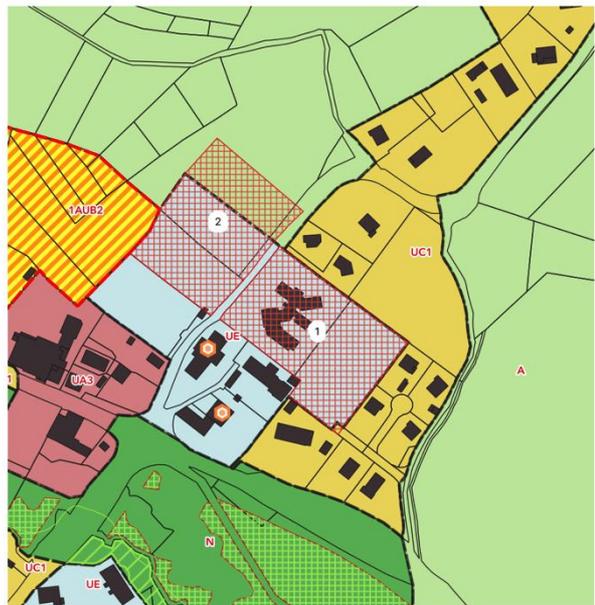


Correction d'une erreur matérielle - l'emplacement réservé n°5 pour le réservoir d'eau n'était pas localisé au bon endroit. L'emprise de l'ER modifié reprend les bâtiments liés au fonctionnement du réservoir.

Commune de Marigny-Saint-Marcel  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020

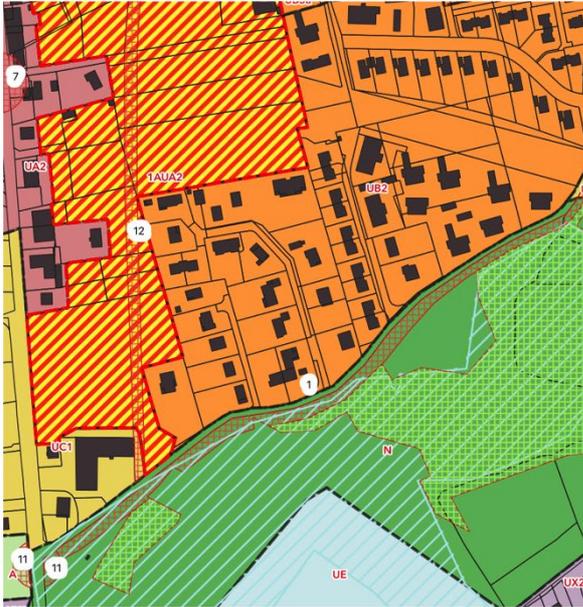


Commune de Marigny-Saint-Marcel  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1

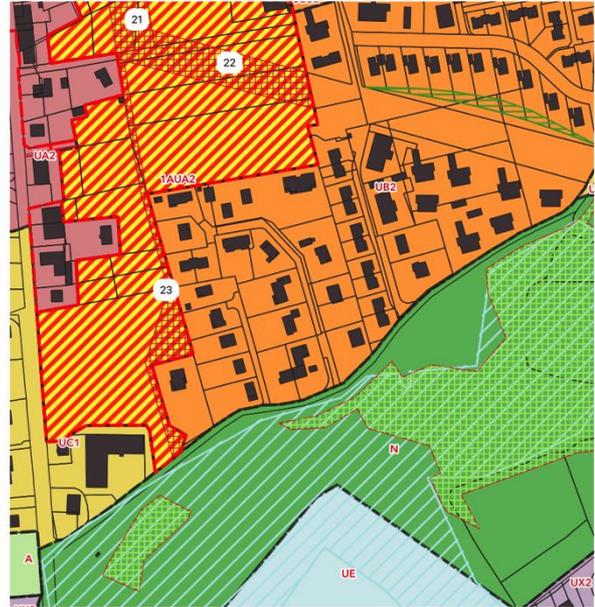


Fusion des emplacements réservés n°2 et n°4 qui concernent en fait le même objet (74165\_Réserve pour équipements publics d'infrastructures, voie et parking)

Commune de Vallières-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



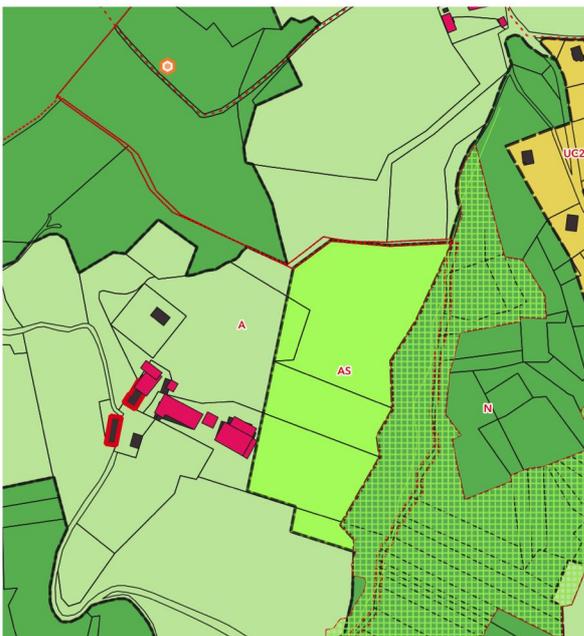
Commune de Vallières-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



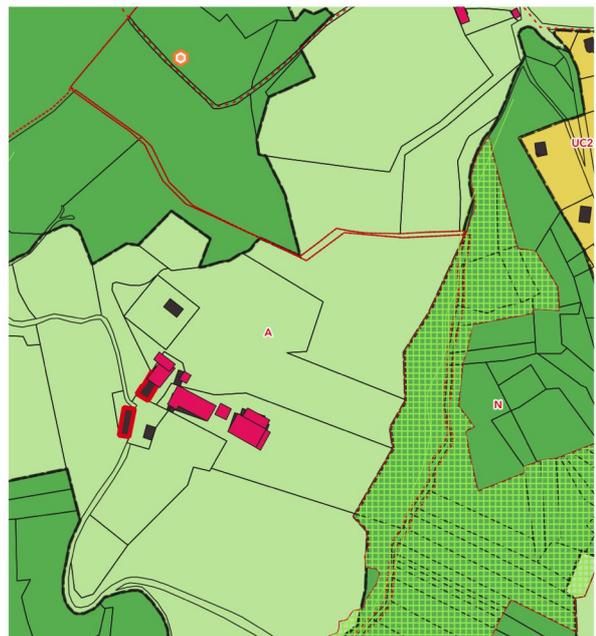
 Jardins à préserver

Ajout d'une servitude jardin en milieu urbain à l'interface Nord du parc linéaire pour réintroduire la règle d'inconstructibilité en vigueur dans l'ancien PLU communal et qui assurait l'interface paysagère entre l'espace privé et l'espace public.

Commune de Vallières-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



Commune de Vallières-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



**Correction d'une erreur matérielle : identification d'un secteur AS pour délimiter un périmètre de protection de captage, qui n'existe pas et qui n'a donc pas fait l'objet d'une DUP.**

Commune de Thusy  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



Commune de Thusy  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



**Correction d'une erreur matérielle : identification du mauvais bâtiment présentant un caractère patrimonial.**



*Bâtiment repéré par erreur*



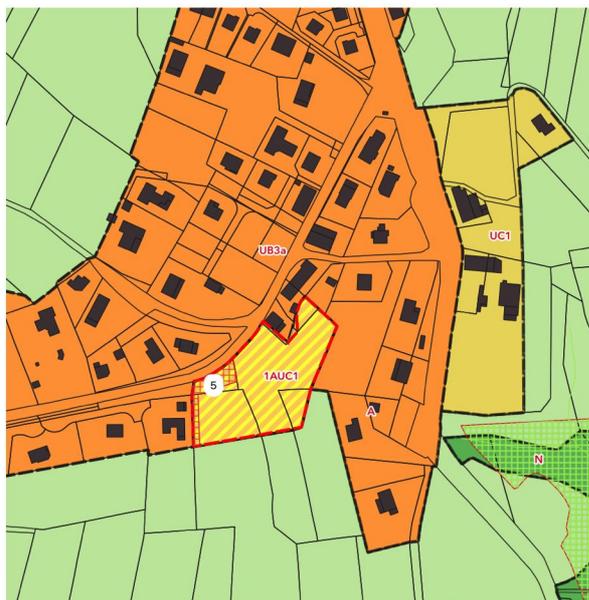
*Bâtiment à repérer*

<p>Commune d'Étercy Extrait du règlement graphique PLUiH Approbation février 2020</p>	<p>Commune d'Étercy Extrait du règlement graphique PLUiH Projet de modification n°1</p>
	<p>Extrait disponible à l'approbation</p>

Les voies matérialisées en gris à titre informatif uniquement, sont erronées sur le secteur UE à proximité de l'école : le plan sera corrigé en fonction de la réalité du tracé de la voie.

Commune de Versonnex  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020

Commune de Versonnex  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



Modification de l'emprise de la zone 1AUC1 soumise à OAP, en reclassant terrain d'usage d'une habitation existante en UB3a (env. 200 m2) - correction d'une erreur matérielle

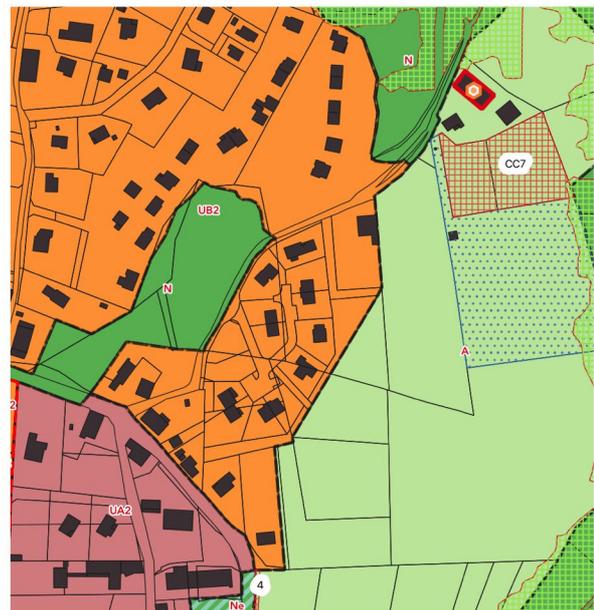
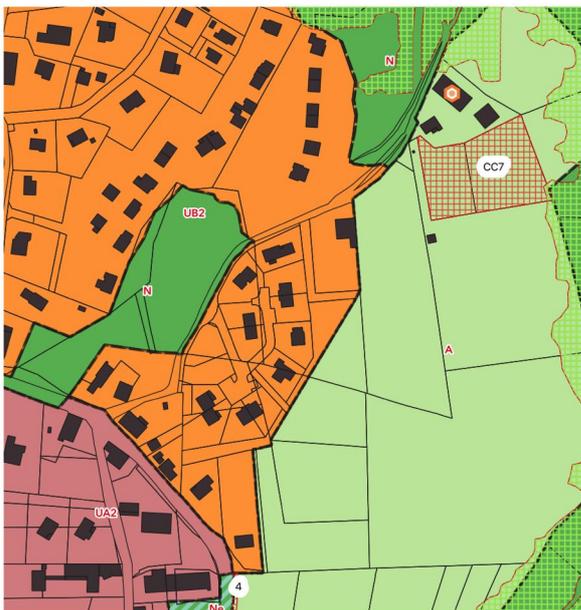
## Corrections d'oublis concernant le repérage de bâtiments patrimoniaux en zone agricole ou naturelle

Certains bâtiments ont été repérés comme présentant un intérêt patrimonial. Toutefois, pour autoriser leur réhabilitation, il convient aussi de les repérer au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme pour autoriser leur changement de destination. Sans ce double repérage, le repérage « patrimonial » ne sera quasiment d'aucun effet (anciens bâtiments agricoles).

Certains bâtiments ont ce double repérage, mais pas tous, ce qui est un oubli.

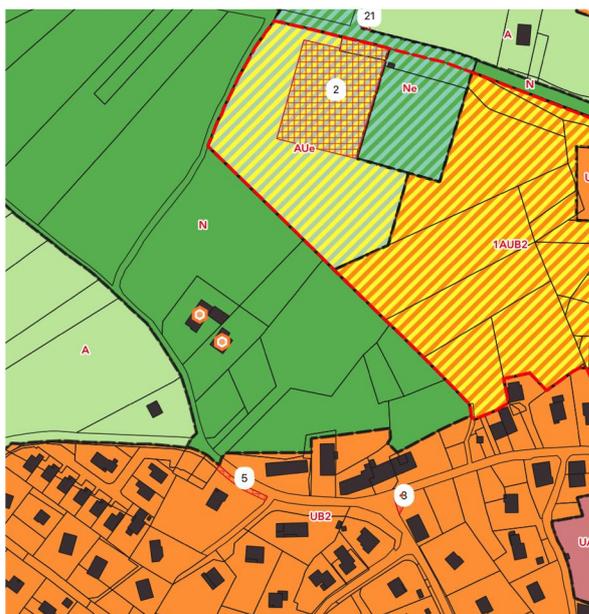
Commune de Marcellaz-Albanais  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020

Commune de Marcellaz-Albanais  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1

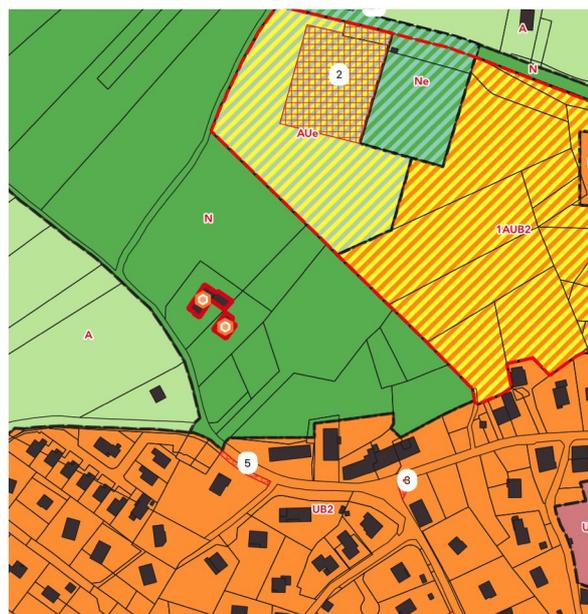


PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :  
- Correction d'un oubli avec l'ajout de la possibilité de changement de destination dans le cadre de la mise en valeur d'un bâtiment déjà repéré comme d'intérêt en zone A ou N (Chef-lieu chemin des Èrennes)

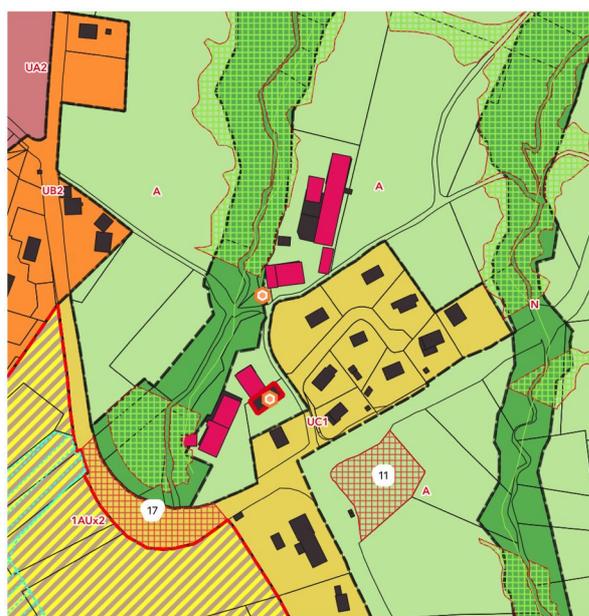
247400740\_PRESCRIPTION\_PCT\_20200203\_MODIFICATION\_1  
○ Bâti remarquable et petit patrimoine  
● Bâtiment traditionnel d'intérêt  
247400740\_PRESCRIPTION\_SURF\_20200203\_MODIFICATION\_1A  
□ Bâtiment pouvant faire objet d'un changement de destination



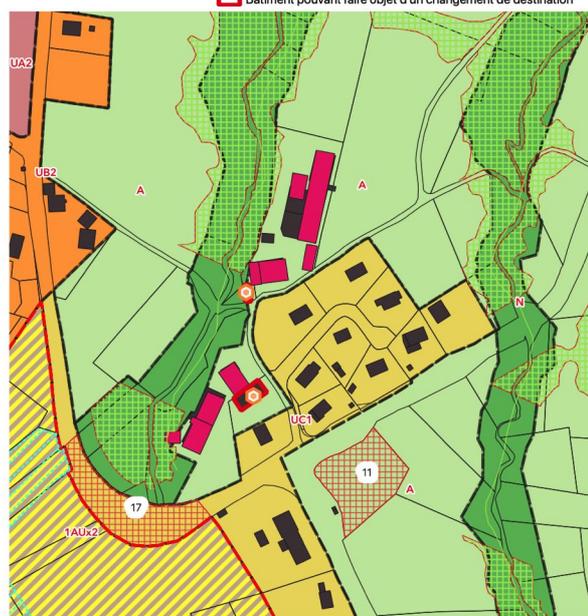
**PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :**  
 - Correction d'un oubli avec l'ajout de la possibilité de changement de destination dans le cadre de la mise en valeur d'un bâtiment déjà repéré comme d'intérêt en zone A ou N (Chef-lieu - Carillon)



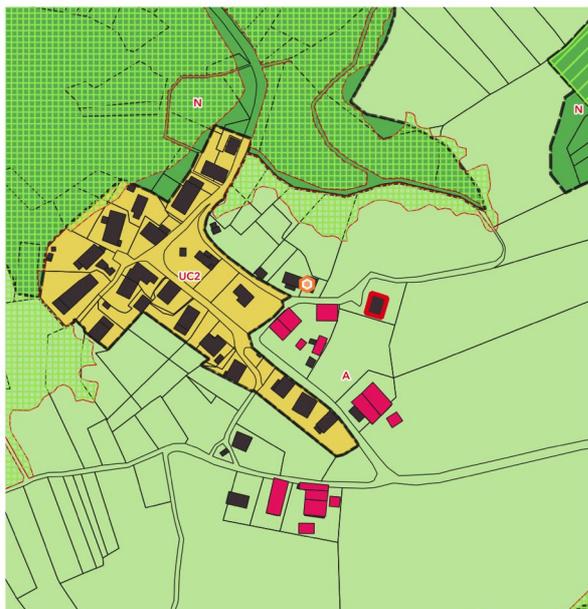
247400740\_PRESCRIPTION\_PCT\_20200203\_MODIFICATION\_1  
 ○ Bâti remarquable et petit patrimoine  
 ● Bâtiment traditionnel d'intérêt  
 247400740\_PRESCRIPTION\_SURF\_20200203\_MODIFICATION\_1A  
 □ Bâtiment pouvant faire objet d'un changement de destination



**PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :**  
 - Correction d'un oubli avec l'ajout de la possibilité de changement de destination dans le cadre de la mise en valeur d'un bâtiment déjà repéré comme d'intérêt en zone A ou N (Chef-lieu)



247400740\_PRESCRIPTION\_PCT\_20200203\_MODIFICATION\_1  
 ○ Bâti remarquable et petit patrimoine  
 ● Bâtiment traditionnel d'intérêt  
 247400740\_PRESCRIPTION\_SURF\_20200203\_MODIFICATION\_1A  
 □ Bâtiment pouvant faire objet d'un changement de destination



PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :  
 - - Correction d'un oubli avec l'ajout de la possibilité de changement de destination dans le cadre de la mise en valeur d'un bâtiment déjà repéré comme d'intérêt en zone A ou N (secteur de Germagny)



247400740\_PRESCRIPTION\_PCT\_20200203\_MODIFICATION\_1  
 ○ Bâti remarquable et petit patrimoine  
 ● Bâtiment traditionnel d'intérêt  
 247400740\_PRESCRIPTION\_SURF\_20200203\_MODIFICATION\_1A  
 ■ Bâtiment pouvant faire objet d'un changement de destination



PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :  
 - Correction d'un oubli avec l'ajout de la possibilité de changement de destination dans le cadre de la mise en valeur d'un bâtiment déjà repéré comme d'intérêt en zone A ou N (secteur de Contentenaz)



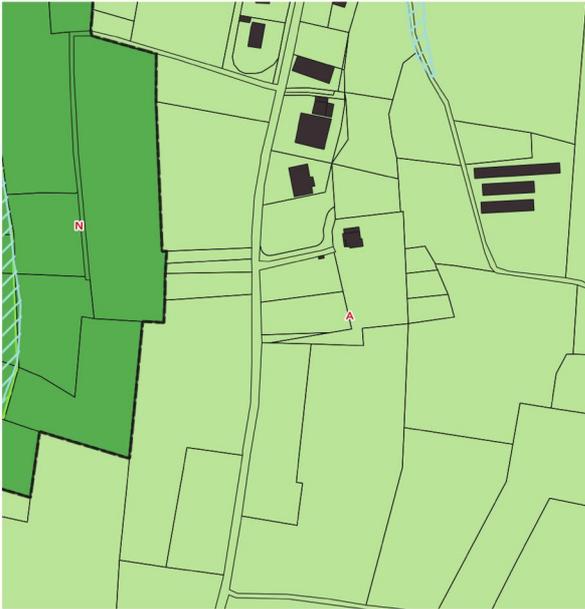
247400740\_PRESCRIPTION\_PCT\_20200203\_MODIFICATION\_1  
 ○ Bâti remarquable et petit patrimoine  
 ● Bâtiment traditionnel d'intérêt  
 247400740\_PRESCRIPTION\_SURF\_20200203\_MODIFICATION\_1A  
 ■ Bâtiment pouvant faire objet d'un changement de destination

## Compléments apportés au repérages des séquences paysagères qui façonnent le paysage de l'Albanais

Ces compléments sont apportés sur la commune de Marcellaz-Albanais. Pour rappel, cette servitude mise en place au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet d'y interdire les constructions et de conditionner les travaux sous réserve de conserver les arbres, haies et massifs existants.

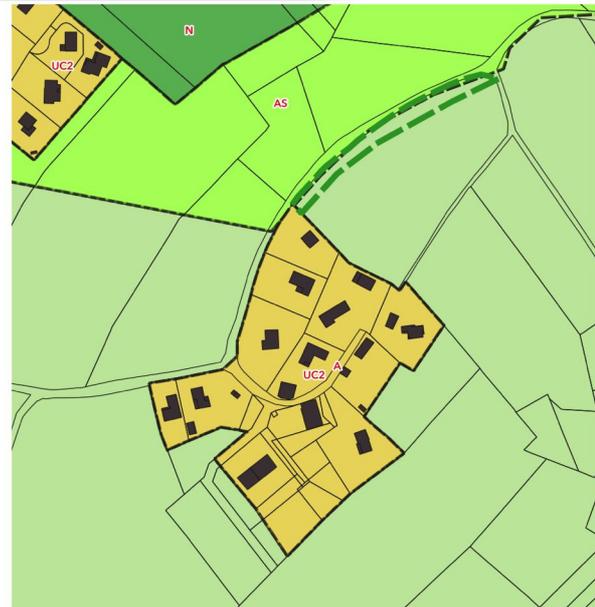
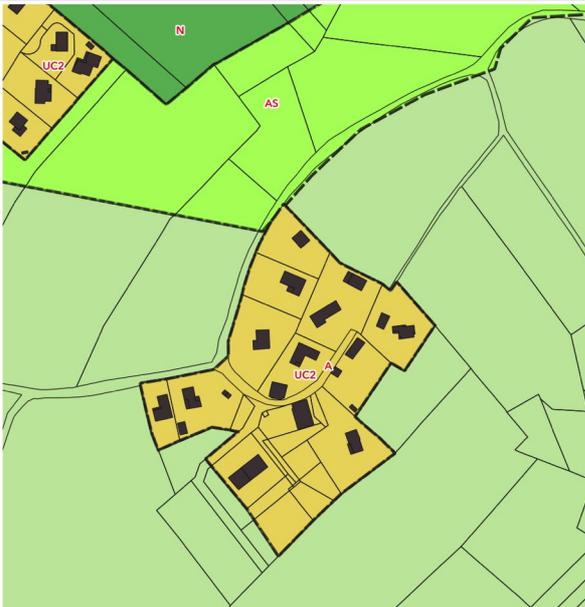
Commune de Marcellaz-Albanais  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020

Commune de Marcellaz-Albanais  
Commune de Marcellaz-Albanais  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :  
- Ajout d'une séquence paysagère d'intérêt route de Faramaz (entrée Sud du hameau). La servitude concerne les arbres existants en bord de route.

247400740\_PRESCRIPTION\_SURF\_20200203\_MODIFICATION\_1A  
Séquence paysagère d'intérêt



PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :  
- Ajout d'une séquence paysagère d'intérêt route de Gleufoy (hameau de Gleufoy). La servitude concerne les arbres existants en bord de route.

247400740\_PRESCRIPTION\_SURF\_20200203\_MODIFICATION\_1A  
Séquence paysagère d'intérêt



PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :  
 - Ajout d'une séquence paysagère d'intérêt route de Chauu (hameau de Gleufoy). La servitude concerne les arbres existants en bord de route.

247400740\_PRESCRIPTION\_SURF\_20200203\_MODIFICATION\_1A  
 Séquence paysagère d'intérêt



PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :  
 - Ajout d'une séquence paysagère d'intérêt route de Saint-Sylvestre (hameau de Chauu). La servitude concerne les arbres existants en bord de route.

247400740\_PRESCRIPTION\_SURF\_20200203\_MODIFICATION\_1A  
 Séquence paysagère d'intérêt



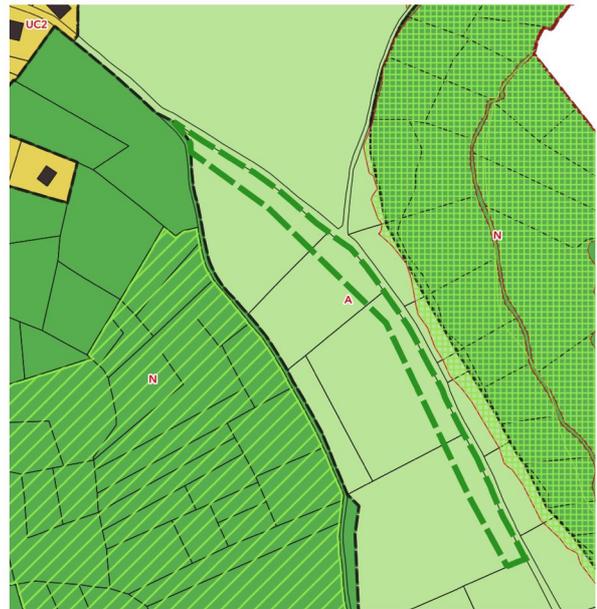
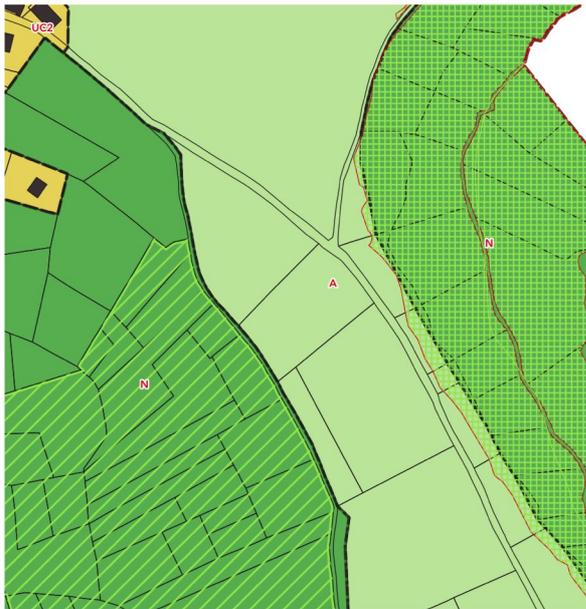
PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :  
 - Ajout d'une séquence paysagère d'intérêt route de Peignat à la sortie du Chef-lieu secteur du Carillon). La servitude concerne les arbres existants en bord de route.

247400740\_PRESCRIPTION\_SURF\_20200203\_MODIFICATION\_1A  
 Séquence paysagère d'intérêt



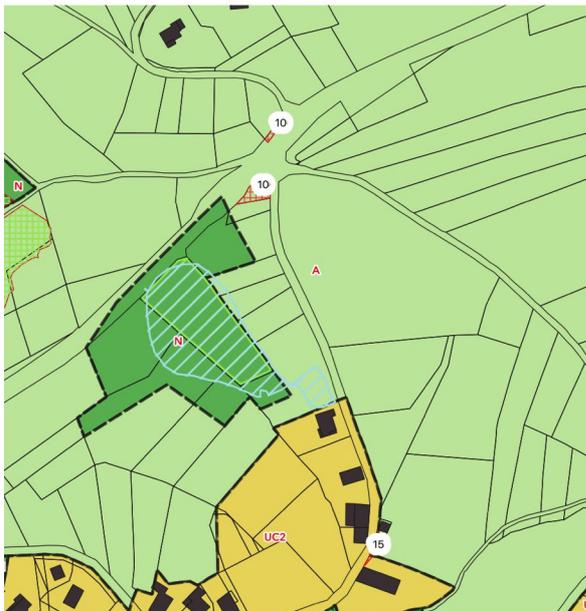
PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :  
 - Ajout d'une séquence paysagère d'intérêt route de Joudrain (depuis la route de Chapeiry). La servitude concerne les arbres existants en bord de route.

247400740\_PRESCRIPTION\_SURF\_20200203\_MODIFICATION\_1A  
 Séquence paysagère d'intérêt



**PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :**  
 - Ajout d'une séquence paysagère d'intérêt route d'Oilly en direction de Montagny-les-Lanches (hameau d'Oilly). La servitude concerne les arbres existants en bord de route.

247400740\_PRESCRIPTION\_SURF\_20200203\_MODIFICATION\_1A  
 Séquence paysagère d'intérêt



**PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :**  
 - Ajout d'une séquence paysagère d'intérêt au carrefour entre la route des Creuses, un chemin rural et la route de Jourdain (hameau du Jourdain). La servitude concerne les arbres existants en bord de route et de chemin.

247400740\_PRESCRIPTION\_SURF\_20200203\_MODIFICATION\_1A  
 Séquence paysagère d'intérêt

## Compléments apportés au repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole, sur la commune de Moye

Ces compléments sont apportés sur la commune de Moye. Pour rappel, cette possibilité offerte par l'article L151-11 du Code de l'urbanisme est conditionnée à l'avis conforme de la CDPENAF sur le permis de construire.

Commune de Moye  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



Commune de Moye  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :

- identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A (secteur de Coutelay)



PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :

- identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A (secteur de la Bruyère)



PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :

- identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A (secteur de Barbier)



PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :  
 - identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A (secteur de Bessine)



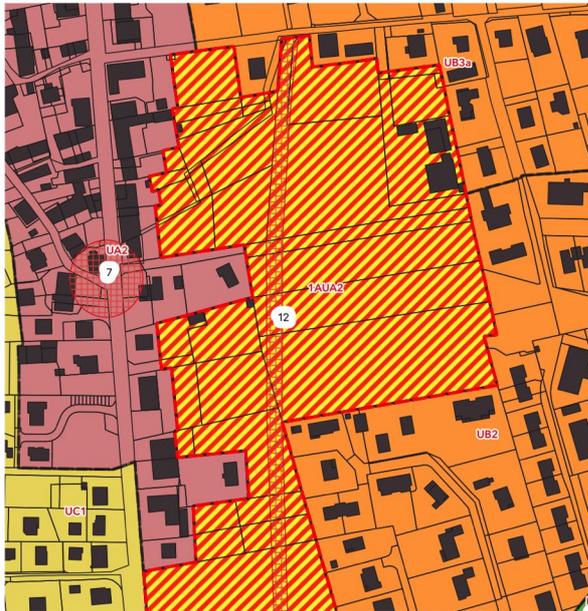
PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :  
 - identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A (secteur de la Perrière)



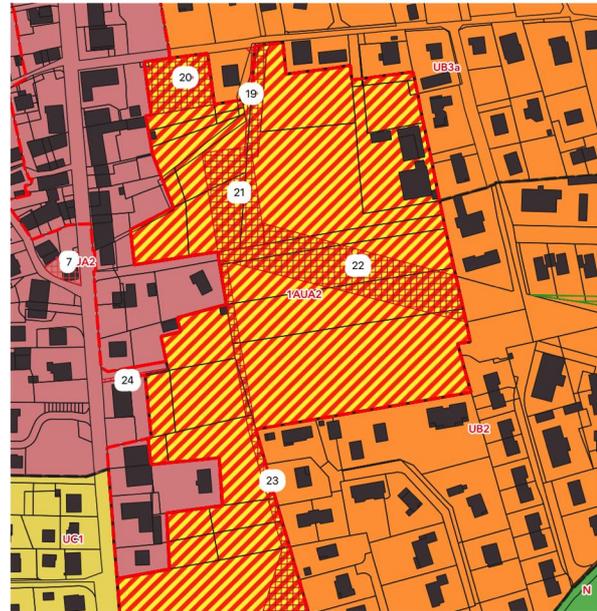
PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES :  
 - identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A (secteur de Sembligny)

## Modifications en vue d'assurer la bonne mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées

Commune de Vallières-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



Commune de Vallières-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



Prise en compte des modifications apportées à l'OAP du Chef-lieu de Vallières (voir partie IV).

→ reclassement de certains fonds de parcelles (jardins et annexes de bâtiments principaux déjà classés en UA2) de 1AUA2 en UA2 puisque non voués à faire partie de l'opération d'ensemble. En effet, leur maintien aurait même pu avoir pour conséquence de rendre plus difficile la mise en œuvre de l'OAP, puisque la participation des propriétaires en question aurait été indispensable.

→ Suppression de l'ER n°12 qui prévoyait la réalisation d'une nouvelle voie tous modes (y compris voiture) parallèle à la route de Genève. Ce parti d'aménagement n'a pas été retenu dans les études pré-opérationnelles menées par la commune, afin d'éviter tout risque de shunt et ainsi ramener un trafic interquartier au cœur du futur projet urbain, qui souhaite donner plus de place aux mobilités actives.

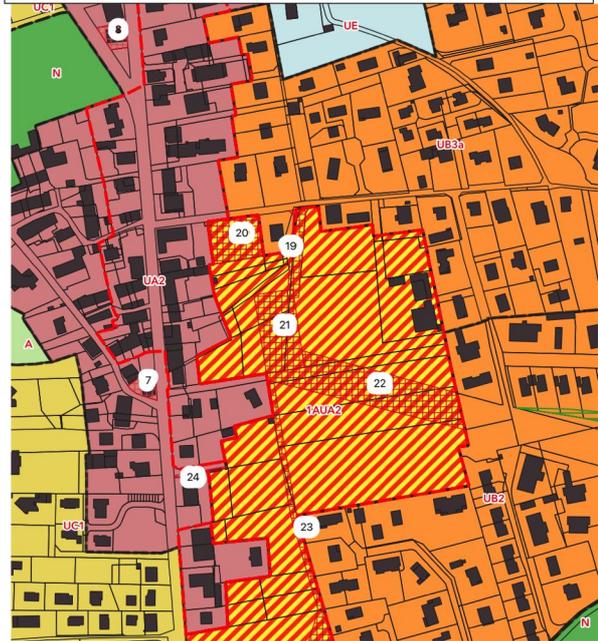
→ Inversement, plusieurs nouveaux ER sont mis en place pour assurer la réalisation des aménagements publics nécessaires au futur quartier :

- Parking public de 40 places au Nord pour répondre aux futurs besoins des rez-de-chaussée commerciaux, au déficit déjà observé aujourd'hui pour les commerces existants et enfin pour compenser l'impossibilité de ne pas imposer plus d'une place de stationnement par logement social.
- Place publique de proximité, permettant de compléter le maillage des espaces publics
- Prolongement du parc linéaire jusqu'à la place publique
- Perméabilité Nord Sud pour les modes actifs afin d'assurer la bonne irrigation du futur quartier et faciliter ces usages.
- Aménagement d'une perméabilité piétonnière entre le futur quartier et la route de Genève, aussi pour assurer des parcours « actifs » les plus directs possibles et ainsi les rendre plus attractifs que le voiture dans les petits déplacements du quotidien.

Commune de Vallières-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



Commune de Vallières-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



Identification d'une nouvelle OAP « traversée du Chef-lieu de Vallières ».

Commune d'Étercy  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



Commune d'Étercy  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1

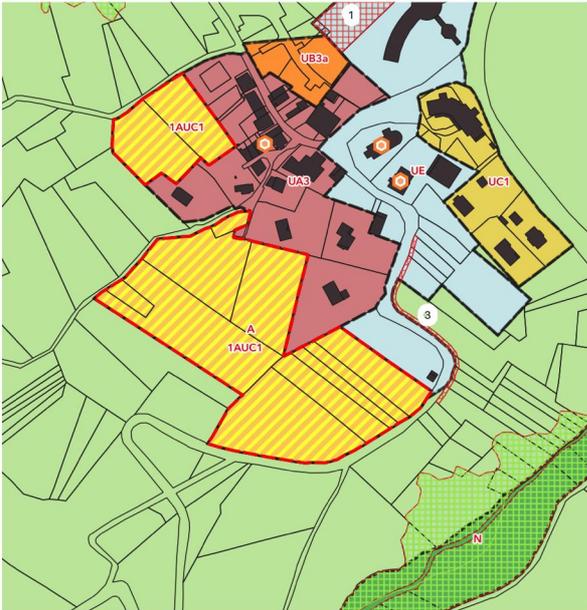


Prise en compte des modifications apportées à l'OAP du Chef-lieu (voir partie IV).

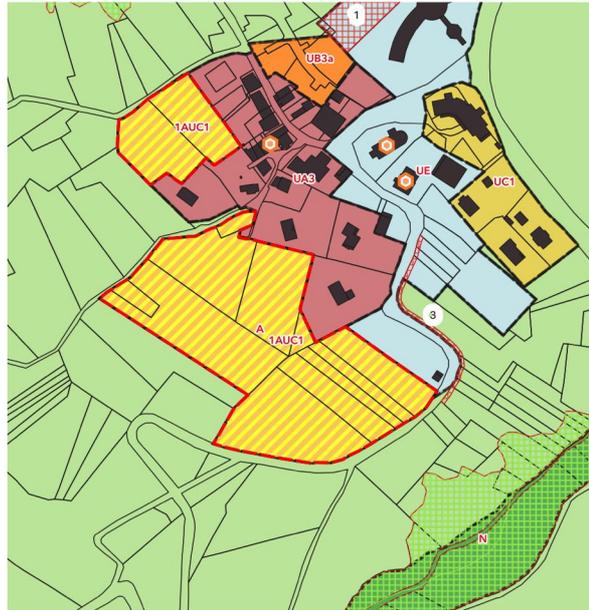
→ reclassement de certains fonds de parcelles (jardins de bâtiments principaux déjà classés en UA2) de 1AUA2 en UA2 puisque non voués à faire partie de l'opération d'ensemble. En effet,

leur maintien aurait même pu avoir pour conséquence de rendre plus difficile le mise en œuvre de l'OAP, puisque la participation des propriétaires en question aurait été indispensable.

Commune de Lornay  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



Commune de Lornay  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1

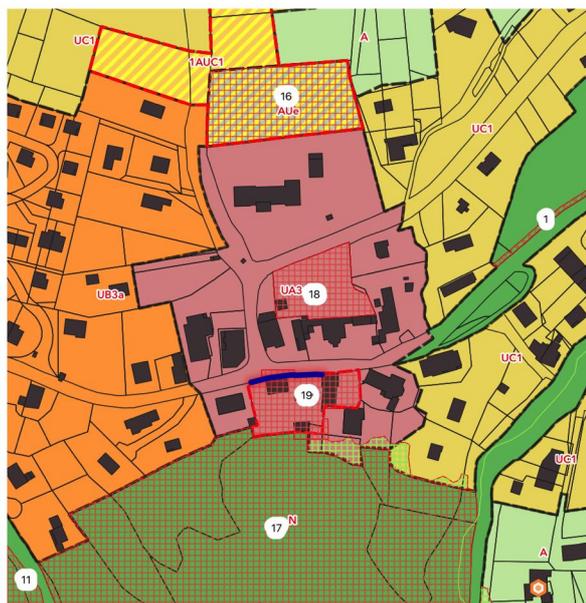
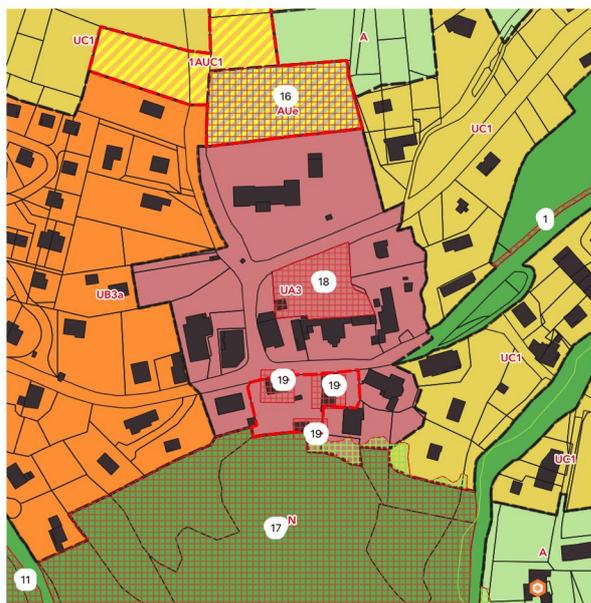


Augmentation de la zone 1AUC1 soumise à OAP sur un délaissé de fond de parcelle classé UA3 (env. 200m2).



Commune d'Hauteville-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020

Commune d'Hauteville-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



247400740\_PRESCRIPTION\_LIN\_20200203MODIFICATION\_1  
■ Implantation\_jusqu'en\_limite\_possible

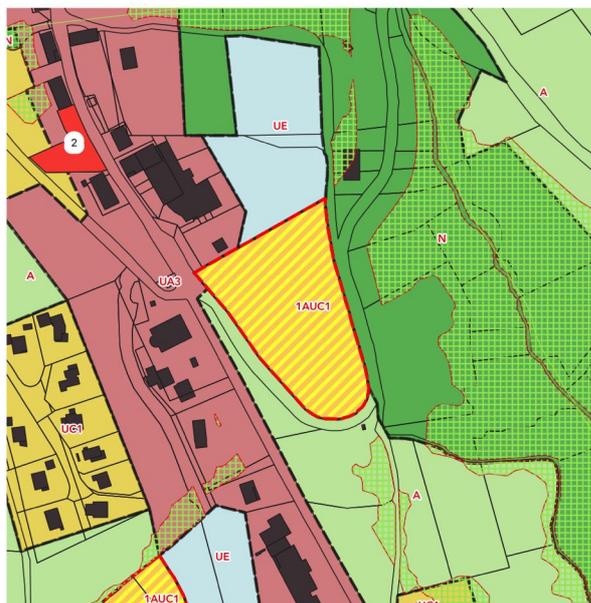
Prise en compte des modifications apportées à l'OAP du Chef-lieu (voir partie IV).

→ Agrandissement de l'emplacement réservé n°19 pour l'aménagement du cœur du Chef-lieu. En effet, cela permettra à la commune de disposer d'une maîtrise globale pour la définition des espaces publics et des bâtiments permettant de les mettre en scène. Ces bâtiments permettront notamment de mettre en œuvre les objectifs du secteur : renforcement des services de proximité et logement social.

→ Mise en place d'une règle graphique autorisant une implantation du bâti jusqu'en limite du domaine public, pour prendre en compte la réalisation d'une façade commerciale et de service.

Commune de Vault  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020

Commune de Vault  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



247400740\_PRESCRIPTION\_LIN\_20200203MODIFICATION\_1  
■ Implantation jusqu'en limite possible

Prise en compte des modifications apportées à l'OAP du Chef-lieu (voir partie IV).

→ Passage de 1AUC1 à 1AUA3 pour tenir compte du projet de confortement de la centralité urbaine du Chef-lieu. En effet, les règles de densité et des usages du sol autorisés en UA permettent de renforcer la centralité (commerces autorisés, ...) à l'inverse du règlement de la zone UC1, qui lui, reste destiné à des constructions d'habitations.

→ Mise en place d'une règle graphique autorisant une implantation du bâti jusqu'en limite du domaine public, pour prendre en compte la réalisation d'une façade commerciale et de service, dans la continuité du traitement de l'espace public (marqueur d'urbanité).

Commune de Sales  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



Commune de Sales  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



Mise à jour du périmètre de l'OAP pour tenir compte de l'extension des principes d'aménagement aux terrains bâtis situés en deuxième front

### Mise en place de 3 nouveaux STECAL

Commune de Rumilly  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



Commune de Rumilly  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



**Ajout d'un nouveau STECAL Nx10 pour une aire de sédentarisation des gens du voyage (environ 400 m2) en déduction de la zone 1AUX. Le périmètre de l'OAP de la zone 1AUX est ajusté en fonction.**

Ce STECAL se justifie par l'urgence de régler une solution d'occupation illicite d'une famille de gens du voyage dans une zone d'activités économiques avec branchements illégaux et comportements dangereux pour les riverains. Des plaintes ont été déposées et un arrêté préfectoral d'expulsion pris.

Au regard de sa situation de ville-centre, Rumilly a été choisie pour l'accueil de la famille en question.

Le Choix du site (La Rizière) correspond à plusieurs critères :

- proximité des services et équipements de la Ville (un enfant solarisé à Rumilly et suivi social de la famille)
- Impossibilité de proposer un logement de type habitat adapté en zone urbaine. Cette tentative a déjà été effectuée et s'est soldée par un échec. Aussi la seule solution adaptée est le terrain familial.
- Choix de ne pas créer ce terrain en zone agricole afin de ne pas miter l'espace agricole et d'éviter une extension non maîtrisée du terrain familial
- Eu égard aux problématiques de cohabitation avec le voisinage, nécessité de trouver un secteur non dense et à faible circulation du public

Critères retenus pour le périmètre d'implantation sur le site de la Rizière :

- Terrain communal pour assurer la réalisation du projet à court-terme
- Terrain viabilisé
- Terrain hors contrainte environnementale et déjà artificialisé : plateforme utilisée pour le stockage d'anciennes remorques de poids lourds à l'abandon, présence de canalisations en sous-sol
- Secteur visible, bien desservi et de taille limitée pour circonscrire précisément le terrain familial. Les activités professionnelles y sont interdites

Commune d'Hauteville-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



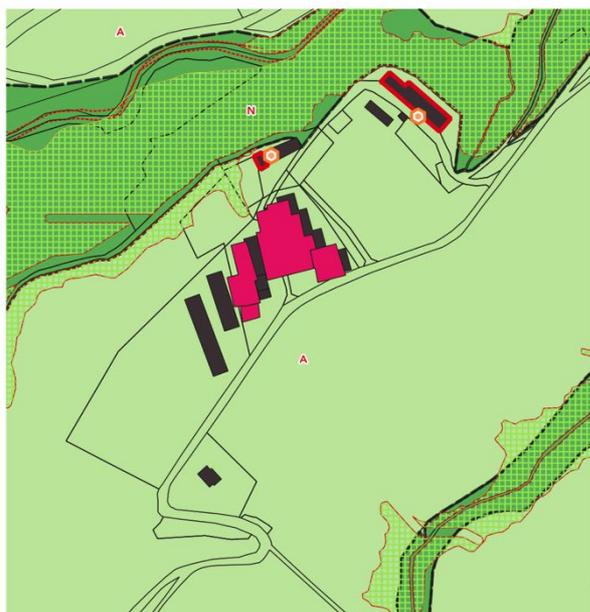
Commune d'Hauteville-sur-Fier  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



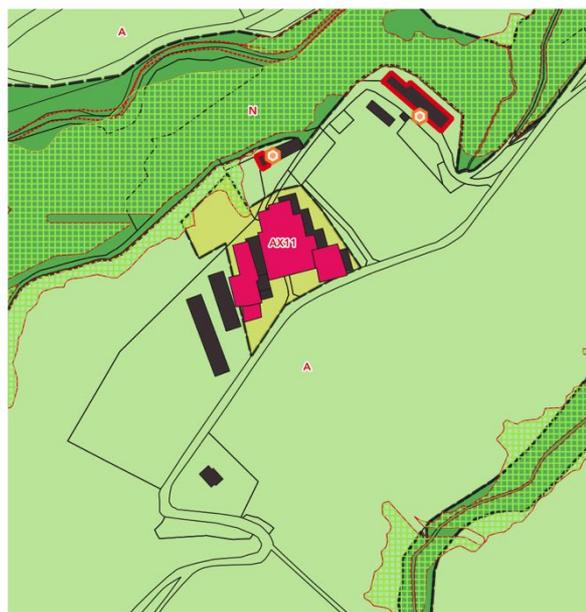
Ajout d'un nouveau STECAL AX10 pour tenir compte d'une diversification de l'activité agricole en cours. Cette diversification s'inscrit dans les critères entendus par la Cambre d'Agriculture :

- Camping à la ferme avec un nombre limité d'emplacements
- une implantation dans la continuité du siège d'exploitation, doc ne venant pas morceler le foncier agricole.

Commune de Massingy  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



Commune de Massingy  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



**Ajout d'un nouveau STECAL AX11 pour permettre les activités liées à l'accueil du public du centre équestre existant (équipement sportif). Ces surfaces de plancher sont prévues au sein des bâtiments existants**

## Adapter la densification du quartier de La Fuly sur la commune de Rumilly

Commune de Rumilly  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Approbation février 2020



Commune de Rumilly  
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -  
Projet modification n°1



→ Reclassement d'environ 4,80 ha du secteur UB3 ren secteur UB1b, permettant une densité supérieure (+3m de hauteur soit passage de R+2+C à R+3+C). En effet, ce secteur présente déjà des volumes R+3+C et présente des enjeux de densification au sein du noyau urbain de l'armature urbaine du PLUiH.

→ Inversement, une bande de villas individuelles classée UB3 est reclassée dans la zone UC1 limitrophe, plus adaptée à sa morphologie.

→ Ajout d'un nouvel emplacement réservé N°CC9 pour un point d'apport volontaire, pour mieux prendre en compte les besoins liés à la densification du tissu bâti.

## Tableau des surfaces mis à jour

### Surfaces issues du PLUiH approuvé en 2020

	m2	Ha	%
<b>U mixtes</b>	12136047	1213,6047	7,09%
<b>U équipements</b>	781743	78,1743	0,46%
<b>U économie</b>	2604841	260,4841	1,52%
<b>U tourisme</b>	38418	3,8418	0,02%
<b>1AU mixtes</b>	738223	73,8223	0,43%
<b>1AU équipements</b>	40263	4,0263	0,02%
<b>1AU économie</b>	371540	37,1540	0,22%
<b>2AU mixtes</b>	101962	101,962	0,06%
<b>2AU économie</b>	152922	152,922	0,09%
<b>A</b>	96281435	9628,1435	56,25%
<b>STECAL A</b>	37323	3,7323	0,02%
<b>N</b>	57787701	5778,7701	33,76%
<b>STECAL N</b>	99193	9,9193	0,06%

### Surfaces issues du projet de modification n°1 (en cours de finalisation)

	Ha	%
<b>U mixtes</b>	1213,6047 -1,25	7,09%
<b>U équipements</b>	78,1743 +1,25	0,46%
<b>U économie</b>	260,4841	1,52%
<b>U tourisme</b>	3,8418	0,02%
<b>1AU mixtes</b>	<b>73,8223</b>	<b>0,43%</b>
<b>1AU équipements</b>	4,0263	0,02%
<b>1AU économie</b>	37,1540 -0,04	0,22%
<b>2AU mixtes</b>	101,962	0,06%
<b>2AU économie</b>	152,922	0,09%
<b>A</b>	9628,1435 -1,20 -0,23	56,25%
<b>STECAL A</b>	3,7323 + 1,20	0,02%
<b>N</b>	5778,7701 +0,23	33,76%
<b>STECAL N</b>	9,9193 +0,04	0,06%

## IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

### Suppression de la règle de la bande de constructibilité principale

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p style="text-align: center;">UC1</p> <p style="text-align: center;">UC2</p>	<p><b>Est supprimé :</b></p> <p><del>Règle n°2.1.2 : A partir de la limite d'emprise publique ou des voies ouvertes à la circulation publique, les constructions principales s'implantent dans une bande constructible principale* ayant une profondeur de 20 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à la commune de Rumilly.</del></p>	<p>Pour rappel, les secteurs UC1 correspondent aux franges des pôles urbains (donc voués à accueillir la majeure partie des logements) et les secteurs UC2 correspondent aux hameaux périphériques, voués à un confortement beaucoup plus limité au sein de leurs enveloppes actuelles.</p> <p>Ainsi, la suppression de cette règle des 20m en secteur UC1 permet d'améliorer la mise en œuvre du PADD, en renforçant ponctuellement les possibilités de construire dans les pôles urbains, la gestion de la sensibilité de ces secteurs (interface avec les zones agricoles) étant traitée par d'autres outils (emprise au sol, hauteur, % de pleine terre, ...).</p> <p>La suppression de cette règle des 20m en UC2 (hameaux), n'aura qu'un impact limité sur la production de nouveaux logements puisqu'elle permettra seulement une densification un peu plus forte des hameaux raccordés à l'assainissement collectif (seuls quelques hameaux raccordés) et cela toujours au sein de l'enveloppe urbaine existante. En effet, la grande majorité des hameaux sont en assainissement individuel et l'ensemble du dispositif doit être prévu dans la zone U pour les constructions nouvelles : cela nécessite donc des emprises foncières constructibles importantes freinant largement la constructibilité et les divisions parcellaires. Le règlement écrit vient bien préciser ce point en ne laissant la possibilité d'implanter le système d'assainissement en zone A uniquement pour les réhabilitations. De plus, le règlement écrit est renforcé pour limiter les possibilités de projets trop denses et ainsi ramener trop de population nouvelle</p>

	<p>sur des secteurs non adaptés puisqu'éloigné des pôles générateurs de déplacements.</p> <p>Pour rappel, la plupart des hameaux sont en assainissement individuel.</p> <p>De plus, la suppression de cette règle permettra d'éviter certains effets pervers : la réalisation de plus de voirie et de connexions carrossables entre 2 voiries existantes, pas forcément nécessaire à la desserte mais aménagé uniquement pour rentrer dans le champ d'application de la bande des 20m.</p>
--	--

### Compensation de la suppression de la bande de constructibilité principale en UC2

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UC2	<p><b>Est modifié :</b></p> <p><u>Règle n°2.2.3 :</u> Les baies éclairant les pièces principales des constructions ne doivent pas être masquées par une autre construction implantée sur le terrain d'assiette du projet qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions principales à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter un recul minimum de <del>6 m</del> 8 m.</p>	<p>Pour tenir compte des enjeux de limitation de la production de logement en UC2, ainsi que pour bien différencier la trame bâtie traditionnelle des hameaux (habitat groupé) de l'urbanisation plus contemporaine, une aération plus importante entre 2 bâtiments principaux est exigée. Cette aération correspond aux retraits par rapport aux limites séparatives. Ainsi, il n'est plus accordé de règle facilitant la densification dans les opérations prévoyant plusieurs constructions principales, par rapport aux projets au coup par coup.</p> <p>De plus, cette modification participera à assurer une transition plus aérée entre les cœurs de hameau et l'espace agricole.</p>
	<p><b>Est modifié :</b></p> <p><u>Règle n°2.3.1 :</u> La différence de niveau entre tout point de la sablière principale et le sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à <del>7 m</del> 5,50 m (7 m pour la commune de Rumilly). Cette hauteur maximum est portée également</p>	<p>La règle actuelle autorise, si l'assainissement le permet, des volumes de l'ordre de R+1+C sur terrains à faible pente, donc potentiellement des petits collectifs de 8 à 10 logements.</p> <p>Cette possibilité n'est pas compatible avec le parti d'urbanisme retenu, qui vise à limiter la création de nouveaux logements dans les</p>

	<p>limitée à <del>8 m</del> 6 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse (8 m pour la commune de Rumilly).</p> <p>En cas d'extension d'un bâtiment légalement édifié antérieurement à l'approbation du PLUiH, la hauteur maximum entre tout point de la sablière principale ou de l'acrotère principale et le sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, pourra être égale à la cote altimétrique de la sablière existante ou de l'acrotère existante.</p>	<p>hameaux. Ainsi, la hauteur est ramenée à 5,50m à la sablière, soit 2 niveaux de SP maximum, prenant en compte une éventuelle intégration du bâti dans la pente (niveau 1 dans les combles).</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas sur Rumilly, puisque la règle de la bande de constructibilité principale ne s'appliquait pas sur cette commune.</p> <p>Pour tenir compte de cette modification réglementaire, il est prévu une règle dérogatoire pour l'habitat existant qui présenterait déjà une hauteur supérieure, afin de ne pas bloquer les projets d'évolution du bâti existant.</p>
--	---	--

### Renforcement de l'aération du tissu bâti sur les franges urbaines des pôles urbains

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UC1	<p><b>Est modifié :</b></p> <p><u>Règle n°2.2.3 :</u> Les baies éclairant les pièces principales des constructions ne doivent pas être masquées par une autre construction implantée sur le terrain d'assiette du projet qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions <b>principales</b> à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter un recul minimum de <del>6 m</del> 8 m.</p>	<p>Pour assurer une transition adaptée entre les pôles urbains et les espaces agricoles, une aération plus importante entre 2 bâtiments principaux est exigée sur les franges urbaines. Cette aération correspond aux retraits par rapport aux limites séparatives. Ainsi, il n'est plus accordé de règle facilitant la densification dans les opérations prévoyant plusieurs constructions principales, par rapport aux projets au coup par coup.</p>

Prise en compte des possibilités de réhabilitation des bâtiments existants dans les hameaux

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UC2	<p><b>Est modifié :</b></p> <p>La réalisation d'escaliers à l'air libre n'est pas prise en compte dans le calcul des espaces non imperméabilisés</p>	<p>La règle sur les espaces libres est très forte en UC2 (70% du terrain). Ainsi, dans les cœurs de hameau au foncier contraint, cela peut être un frein aux réhabilitations puisque toute modification volumétrique est impossible sans aggraver la non-conformité à la règle. Ainsi, en exonérant les escaliers à l'air libre du calcul des espaces libres, les réhabilitations sont facilitées.</p>

Prise en compte des enjeux de densification du tissu pavillonnaire

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UB3  UC1	<p><b>Est modifié :</b></p> <p><u>Règle n°2.2.1 :</u> La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à <del>six mètres</del> <b>quatre mètres</b>. En dehors de Rumilly, les dispositions du dernier alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas : le recul sera observé vis-à-vis des limites de lot lors de la création d'un lotissement.</p>	<p>Seuls ces deux secteurs avaient une règle plus contraignante de retrait vis-à-vis des limites séparatives. Même le secteur UC2, censé être moins dense, a la règle des 4m. Les secteurs UB3 et UC1 correspondent aux périphéries des pôles urbains, à dominante d'habitat individuel. Le foncier est généralement de petite taille, avec des densités de l'ordre de 20 logements/ha. Le caractère de ces secteurs est urbain puisque situés au sein des pôles urbains.</p> <p>Ainsi, un retrait de 6m rend difficile les éventuels projets d'extension ou de mobilisation des dents-creuses, alors même qu'il n'existe pas d'enjeux spécifique, justifiant un retrait plus fort</p> <p><i>À noter que la règle des 4m s'appliquait déjà sur la commune de Rumilly.</i></p>

## Harmonisation des règles d'implantation des annexes dans les bandes séparatives

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Secteurs urbains mixtes	<p><b>Est harmonisé :</b></p> <p><u>Règle n°2.2.2 :</u> Les annexes non accolées de la construction principale peuvent s'implanter entre 0 et 1 m par rapport à la limite séparative à condition que leur longueur de façades cumulée donnant sur la limite ne dépasse 10 m, et que la hauteur en limite ne dépasse pas 3,50 m.</p> <p>Dans le cas contraire, les annexes accolées et/ou non accolées de la construction principale devront respecter un recul compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 2m.</p>	<p>Seules les annexes non accolées de faible volumétrie peuvent s'implanter en limite séparative.</p> <p>Les annexes accolées peuvent s'implanter dans les bandes de recul, sous réserve de conserver un retrait au moins égal à H/2 et 2m. Cela permettra de maintenir une aération entre les constructions. Cette possibilité pour les annexes de s'implanter dans la bande de recul s'explique par la vocation de celles-ci, qui ne sont pas des espaces de vie mais plutôt de stockage. Cela limite fortement les problématiques de vis-à-vis.</p>
	<p><b>Est modifié :</b></p> <p>Pour les piscines :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>retrait de 2 m pour les bassins jusqu'à 6 m<sup>2</sup>,</del></li> <li>- retrait de 4 m <del>pour les bassins au delà de 6 m<sup>2</sup>.</del></li> </ul>	<p>Simplification de la règle, dans le but de limiter les nuisances entre les propriétés.</p>

### Clarification des modalités de calcul des espaces de pleine terre

A compléter

### Clarification des modalités de calcul des espaces non imperméabilisés

A compléter

### Clarification des modalités de calcul des espaces verts

A compléter

### Clarification de la mise en œuvre de la servitude de mixité sociale

A compléter

### Dispositions propres aux STECAL

A compléter

### Traitement environnemental des aires de stationnement

A compléter

### Ajustements règlementaires / clarification de règles

A compléter

### Ajout d'un nuancier de couleur en annexe

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA1	<b>Annexe 8</b> <b>Ajout des références au nuancier</b>	Cet ajout vise à assurer une cohérence de l'aspect extérieur des constructions dans le centre historique de Rumilly.

## V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### OAP thématique relative à la réhabilitation des bâtiments patrimoniaux

Une erreur matérielle a été relevée, qui pose des problèmes d'interprétation/clarification de la règle d'urbanisme.

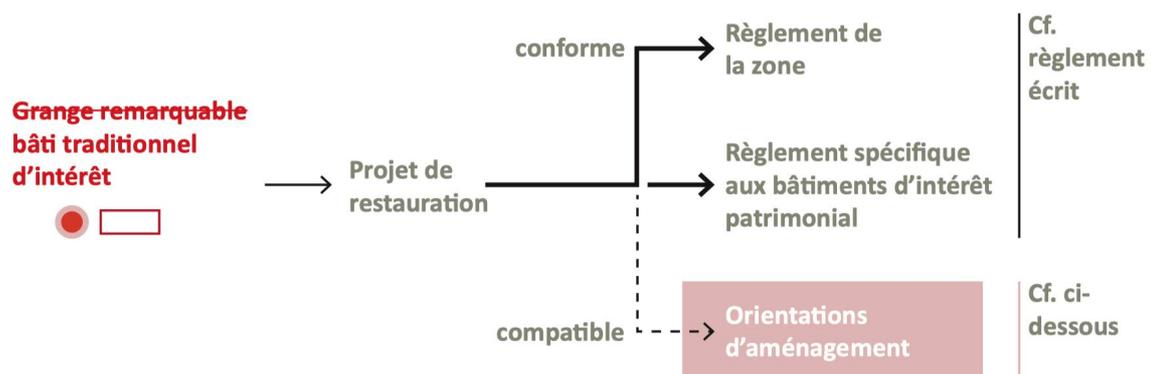
Première modification (en rouge) :

Les travaux devant être compatibles vis-à-vis de ces orientations portent sur des constructions existantes dans les deux cas suivants :

- elles sont repérées sur le règlement graphique (pièce n°3.2 du PLUi) en tant que « Bâtiment traditionnel d'intérêt » : ●
- **et, en zone A etou N**, si elles sont repérées sur le règlement graphique (pièce n°3.2 du PLUi) comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination **en zone A ou N**: □

**Rappel que l'OAP ne s'applique que pour les bâtiments ayant une valeur patrimoniale. Ainsi, il est bien précisé que les critères « patrimonial » et « changement de destination possible » sont cumulatifs. En effet, en zone agricole ou naturelle, la réhabilitation n'a de sens que lorsque le changement de destination est autorisé.**

Deuxième modification (en rouge)



**Modification de la dénomination des bâtiments patrimoniaux pour assurer une correspondance avec le règlement.**

## Conditions de mise en œuvre des OAP sectorielles

Les modalités de réalisation des logements sont adaptées dans les périmètres d'OAP. En effet, dans certains cas, le plan de composition peut se décomposer en différentes tranches et la programmation peut prévoir un nombre de logement plus ou moins important entre elles. Cette modification apporte plus de souplesse dans une démarche d'urbanisme de projet, tout en maintenant quantitativement le même niveau d'exigence.

Seules certaines OAP sont concernées, selon le degré de précision des études d'aménagement. Par défaut, c'est la règle des tranches opérationnelle de 30 ou 40 logements qui s'applique.

Il est aussi précisé que ces conditions d'ouverture à l'urbanisation ne s'appliquent que pour les zones 1AU. En effet, il n'est pas possible de conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'une zone U.

### Concernant les zones 1AU uniquement :

- A Rumilly, aux chefs-lieux de Sales, Vallières-sur-Fier et Marcellaz-Albanais, et ce lorsque la programmation d'un secteur ou d'une tranche opérationnelle est supérieure à 40 logements, l'ouverture à l'urbanisation peut être réalisée en plusieurs temps, par opérations comprenant au moins 40 logements, **sauf disposition contraire prévue dans l'OAP sectorielle.**
- En dehors des polarités évoquées ci-dessus, lorsque la programmation d'un secteur ou d'une tranche opérationnelle est supérieure à 30 logements, l'ouverture à l'urbanisation peut être réalisée en plusieurs temps, par opérations comprenant au moins 30 logements, **sauf disposition contraire prévue dans l'OAP sectorielle.**

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation entre différentes tranches d'une même phase sont complétées dans les OAP sectorielles, au cas par cas. Sont concernés :

- OAP Chef-lieu d'Étercy
- OAP Chef-lieu d'Hauteville-sur-Fier
- OAP Chef-lieu de Vallières
- OAP Chef-lieu de Vault

La règle sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation des phases 2 sont précisées : les secteurs « phase 1 » soumis à servitude de gel ne sont pas concernés dans l'obligation de réalisation de 80% de la programmation des OAP « phase 1 ». En effet, la servitude de gel a pour conséquence de différer l'aménagement jusqu'à 5 ans. Si on ajoute le temps des études maîtrise d'œuvre et de la mise en chantier, cela pourrait avoir pour conséquence de bloquer les OAP « phase 2 » au-delà de la durée du PLUiH.

## **PHASAGE**

- Cas 3 (phasage entre deux secteurs d'OAP différents) : L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur «Phase 2» est conditionnée à la réalisation (mise hors d'air) d'au moins 80% de sa programmation minimale au sein du ou des sites «Phase 1» de la commune (**hors OAP «Phase 1» soumises à servitude de gel**). Lorsque la programmation minimale totale des secteurs Phase 1 de la commune est inférieure à 80% de la programmation minimale d'un secteur Phase 2, il est attendu qu'au moins 80% de l'ensemble des logements prévus en Phase 1 soient mis hors d'air pour pouvoir procéder à l'ouverture à l'urbanisation du secteur Phase 2.

## OAP sectorielle Chef-lieu à Étercy

### **1. Évolution de la programmation**

Les objectifs d'aménagement du site visent à assurer **une meilleure déclinaison des formes urbaines, pour offrir un parcours résidentiel complet**. Ainsi, le nouveau programme prévoit moins d'habitat collectif dense qu'initialement et un peu plus d'habitat intermédiaire, tout en restant largement au dessus des objectifs minimaux de densité fixés au PADD (environ 30 logements/ha sur l'OAP).

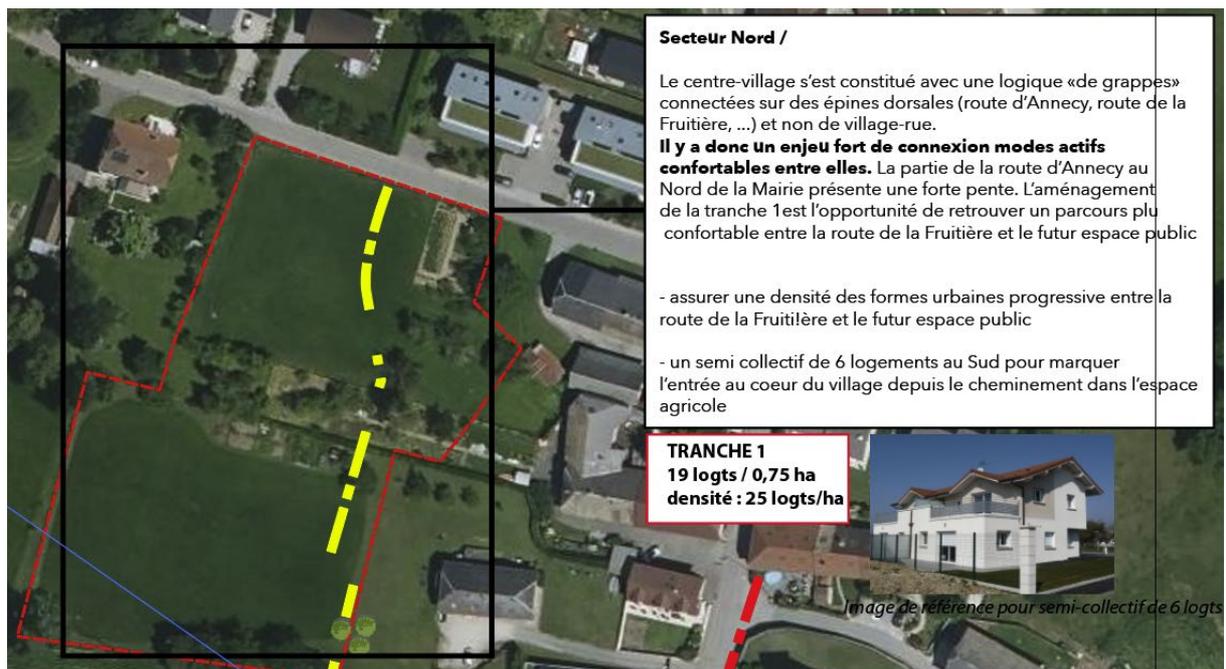
La programmation est donc fixée à environ 100 logements, contre une fourchette comprise entre 85 et 128 dans le PLUiH approuvé en 2020.

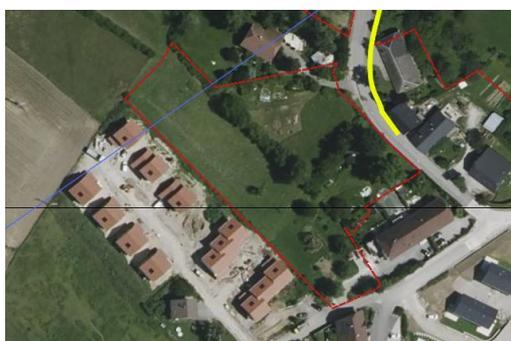
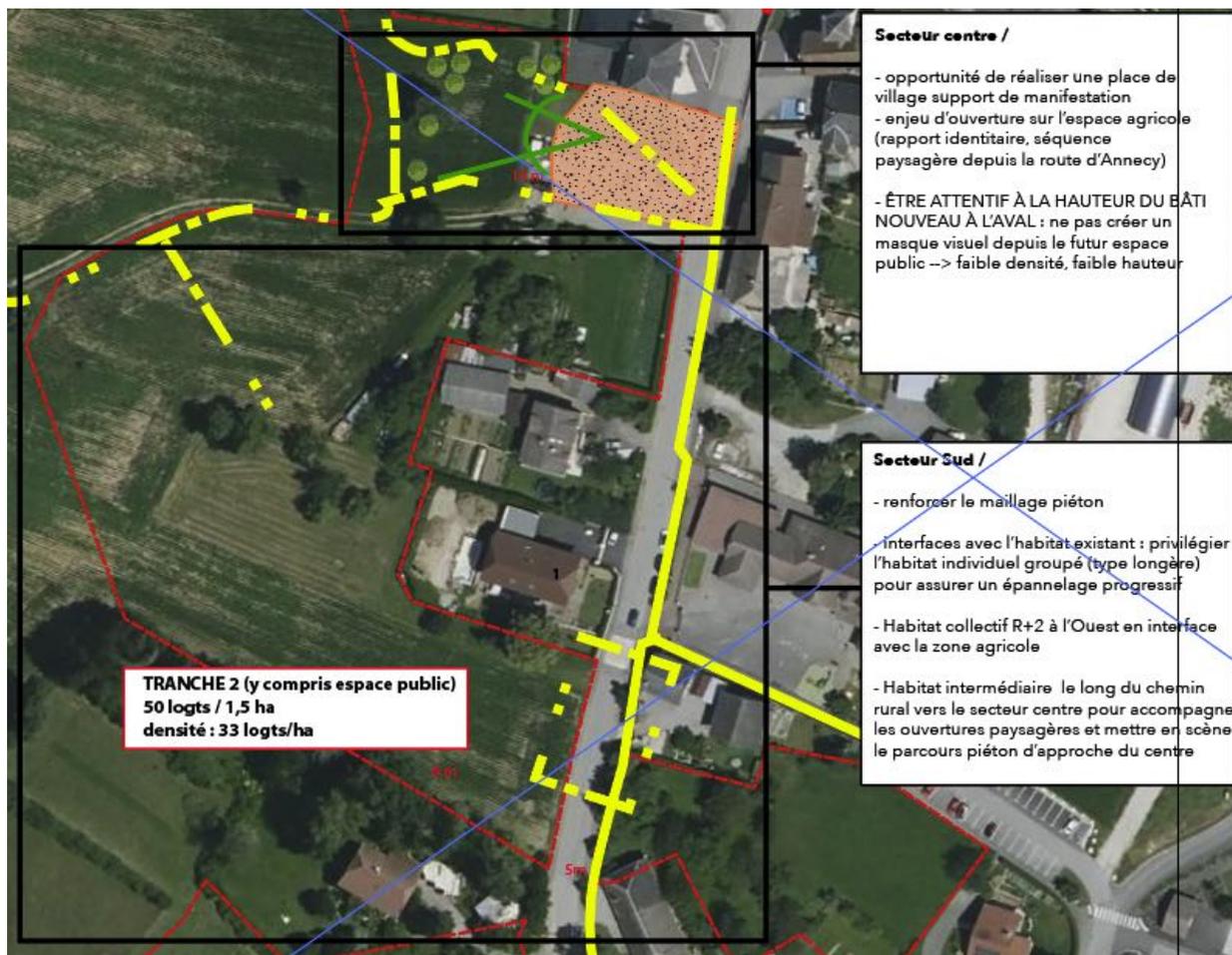
Les logements sociaux prévus se répartissent uniquement sur les tranches opérationnelles les plus importantes (15 logements minimum), de telle façon à respecter un taux global de 10%.

La notion d'habitat collectif est aussi précisée pour rester sur des hauteurs bâties compatibles avec le village : 3 niveaux de surface de plancher maximum.

Les tranches opérationnelles sont revues en fonction des accès prévus depuis le domaine public.

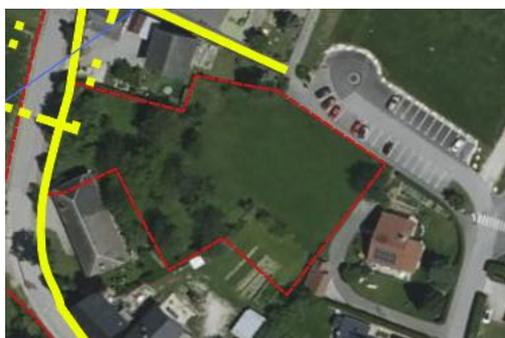
### **2. Évolution des principes d'aménagement**





Tranche 3 correspondant au site de Champs Montagny. Ce secteur est le moins dense de l'OAP. Ces principes d'aménagement ne sont pas modifiés, excepté la précision sur la notion d'habitat individuel dense : celui-ci peut comprendre à la fois de l'habitat accolé ou individuel dense, à l'instar de l'opération voisine.

Au regard des accès prévus, son ouverture à l'urbanisation est possible « au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des voiries d'accès » à l'inverse des autres tranches.



Afin de mieux échelonner l'apport de population nouvelle, l'OAP introduit une phase 2, qui ne pourra être réalisée qu'une fois 80% de la phase 1 réalisée. La vocation de ce site reste inchangée (habitat collectif).

Une opération d'ensemble sera nécessaire pour assurer la cohérence générale du projet, situé en interface directe avec le pôle d'équipements publics du Chef-lieu.

## OAP sectorielle Chef-lieu à Hauteville-sur-Fier

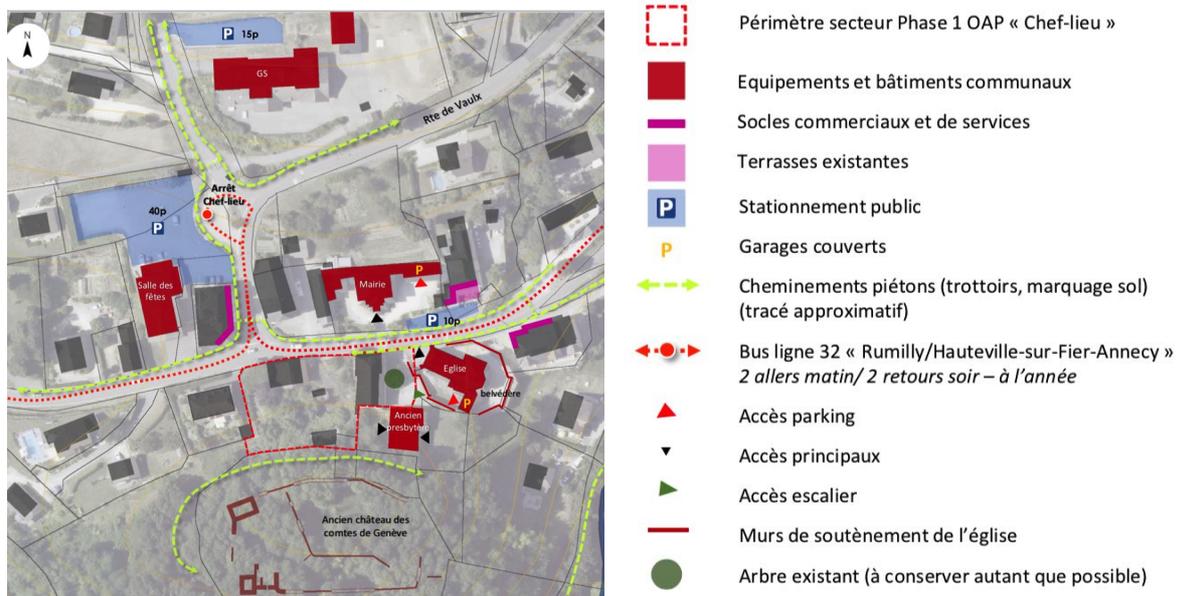
### 1. Évolution de la programmation

Les logements sociaux prévus se répartissent préférentiellement sur le foncier maîtrisé par la commune (secteur cœur du chef-lieu), ainsi que sur les tranches opérationnelles les plus importantes (15 logements minimum), de telle façon à respecter un taux global de 20%.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe (équipements) n'est plus conditionnée avec les autres tranches puisque répondant à des enjeux bien spécifiques qui n'ont pas de lien direct avec l'échelonnement de l'apport de population nouvelle.

### 2. Évolution des principes d'aménagement

Concernant le cœur du Chef-lieu, la modification vise à autoriser l'implantation d'un bâtiment avec RDC commercial en interface avec le domaine public existant, afin de renforcer la lecture urbaine de cette séquence de la route d'Anney et de reprendre la morphologie traditionnelle du site.



#### PERCEES VISUELLES N/S

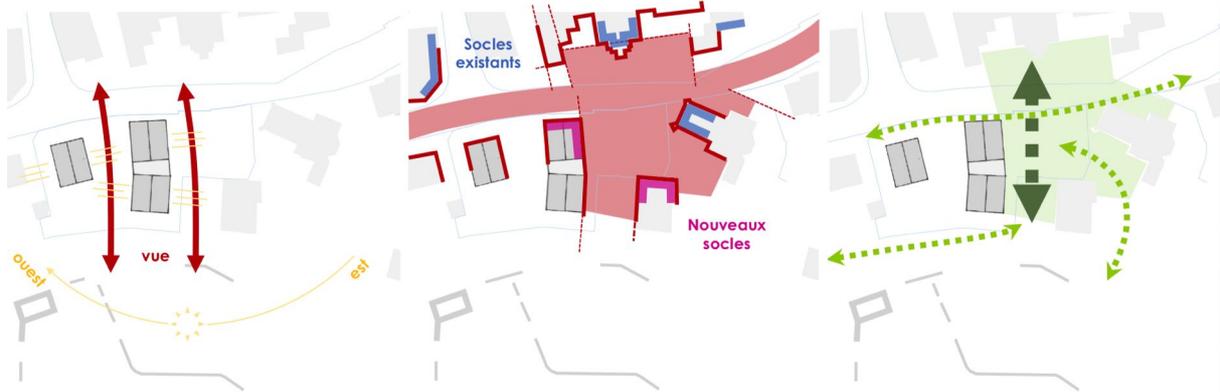
- Maintien des vues sur la butte du château
- Orientation du bâti est-ouest, logements traversants

#### FRONTS BATIS ACTIFS

- Faire « rue »,
- Faire « place »
- Étoffer les socles actifs sur la future place

#### CHEMINER, EPAISSIR, ETOFFER

- Conforter les cheminements existants
- Lier les éléments structurants Nord/ Sud (équipements, vestiges château) pour contre la linéarité de la départementale, « épaissir », « étoffer » l'animation et la vie locale

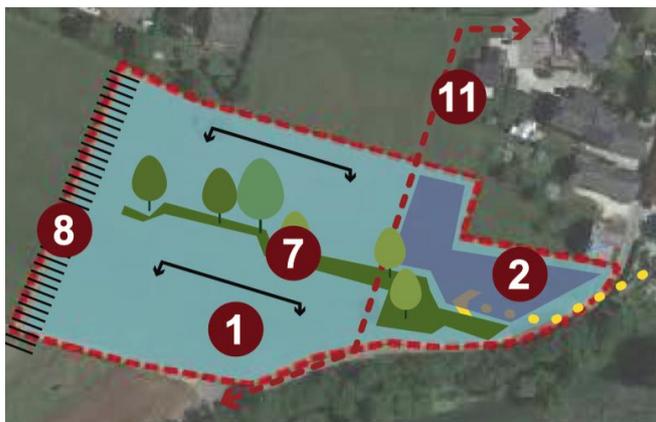


Source : étude CAUE 74



Extrait de l'OAP avant modification

Suppression de la connexion piétonne (en jaune) entre les deux voiries (en rouge). En effet, un parcours alternatif existe déjà pour relier le secteur Ouest du Chef-lieu au groupe scolaire.



Extrait de l'OAP avant modification

Correction d'une erreur matérielle : le mail planté n'est prévu dans les orientations écrites qu'à l'Ouest de la voie nouvelle.

## OAP sectorielle Chef-lieu à Lornay

### 1 . Évolution du périmètre

Majoration du périmètre en fonction de l'évolution apportée au règlement graphique.

## OAP sectorielle de l'entrée Sud à Rumilly

### 1 . Évolution des principes d'aménagement

Ajout de prescriptions imposant une attention particulière sur l'intégration paysagères des futures constructions artisanales. En effet, cette séquence bâtie formera la future entrée Sud de la ville. Même si sa vocation commerciale est confirmée, il convient de rester attentif à l'implantation et à l'aspect extérieur de ces volumes.

## OAP sectorielle de la Porte Sud du centre ancien à Rumilly

### **1 . Évolution de la programmation**

La délocalisation du groupe scolaire initialement envisagée n'est plus d'actualité. Ainsi, les 30 logements prévus sur cette partie sont à retirer de la programmation.

### **2 . Évolution des principes d'aménagement**

La localisation de l'habitat collectif et de la résidence jeunes actifs au sein de l'îlot des Tours pourra permuter selon les conclusions des études pré-opérationnelles en cours. En revanche, il reste important que l'OAP fixe les principes de desserte, de gestion des espaces libres et le programme des constructions de ce site.

Concernant la gestion des mobilités, l'OAP est complétée pour renforcer la place des modes actifs :

- Traitement des voiries en zone 20 kms/heure, ...
- Accompagnement du mail planté par un axe modes actifs structurant.

## OAP sectorielle de Survignes à Rumilly

### **1 . Évolution de la programmation**

Ce site est sensible puisque situé sur les coteaux. Les enjeux de densification y sont donc moins forts qu'au cœur du noyau urbain. Le PADD prévoit effectivement ce cas de figure, en ramenant à 40 logts/ha les objectifs de densité en extension contre 60 logements/ha dans les espaces déjà urbanisés (sites de densification, d'intensification). Au regard de la situation en coteaux, l'OAP précise que les 40 logements/ha sont un maximum à ne pas dépasser.

### **2 . Évolution des principes d'aménagement**

Les cônes de vue sur les coteaux étant présents depuis le centre-ville, il est ajouté qu'un traitement qualitatif des mouvements de terrain sera demandé : limitation des murs de soutènement, sens des faitage, hauteurs bâties, ...

## OAP sectorielle de Couty à Sales

### **1 . Évolution de la programmation**

Parallèlement à la diminution du nombre de logement prévus sur la porte Sud (Rumilly), le nombre de logement prévu à Couty est majoré de 30 logements. Cette majoration permet de maintenir le volume global de logements prévus sur le noyau urbain. Cette majoration est rendue possible par le fait que les 45 logements initialement prévus sur l'ensemble de l'OAP ont été réalisés en une seule opération, qui ne couvre que partiellement le périmètre de l'OAP.

## **2. Évolution des principes d'aménagement**

Les 30 logements supplémentaires sont prévus en renouvellement urbain du tissu pavillonnaire le long de la RD16, sur le solde du périmètre initialement prévu pour la programmation initiale.

Le périmètre est légèrement augmenté en deuxième front pour s'assurer de la cohérence d'ensemble des formes urbaines souhaitées : bien que classé aussi en UB1, le deuxième front a vocation à accueillir de l'habitat plus horizontal (individuel ou intermédiaire).

Les accès sont aussi retravaillés, avec possibilité de maintien des accès existants sur la RD16, sans en créer de nouveaux. En effet, le site étant en zone U, son renouvellement se fera au coup par coup sans pouvoir conditionner une opération par rapport à une autre.

## **OAP sectorielle de Sion à Vallières-sur-Fier**

### **1 . Évolution de la programmation**

La réalisation du parking public (non prévu initialement) n'est plus conditionnée avec l'opération de logements puisque répondant à des enjeux bien spécifiques qui n'ont pas de lien direct avec les constructions prévues.

### **2 . Évolution des principes d'aménagement**

Le front bâti est reculé pour permettre la réalisation d'un parking public de 40 places dans la continuité de celui existant. Il permettra de répondre au déficit aujourd'hui constaté au cours des manifestations.

Une continuité piétonne est aussi imposée depuis la voie de desserte pour raccorder facilement les futurs logements au Chef-lieu de Val-de-Fier.

# OAP sectorielle du Chef-lieu à Vallières-sur-Fier

## 1. Évolution de la programmation

Suite à une étude urbaine menée par la collectivité, les enjeux d'aménagement ont été précisés :

### SYNTHÈSE DES ENJEUX



- Viser une densité supérieure à 30 logts/ha pour répondre aux enjeux du ZAN
- Privilégier les mesures d'éco-aménagement et un projet autour d'une trame verte structurante
- Recentrer le cœur du bourg à l'écart de la RD910 (et de ses nuisances)
- Être attentif à l'interface entre le tissu ancien en front de RD910 et les nouvelles formes urbaines
- Assurer une accroche avec les quartiers environnants, que ce soit en terme d'accessibilité modes actifs ou encore de gestion des vis-à-vis avec l'habitat individuel existant (intégration urbaine)
- Mettre en valeur les cônes de vue sur La Tournette et le défilé de Val de Fier depuis le cœur du site
- Éviter les flux motorisés interquartiers ou de transit
- Participer activement au maillage modes actifs de la commune (maire-école-commerces-place sportive)
- Mettre en scène l'entrée urbaine le long de la RD910 depuis le giratoire
- Limiter les nuisances de la route pour les futurs logements

A partir de ces enjeux, plusieurs scénarii ont été envisagés :

<b>INVARIANTS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reprise principes de maillage paysager</li> <li>Place publique avec commerce + parking au Nord</li> <li>Pas d'accès carrossable nouveau sur la RD910</li> </ul>
-------------------	--

↓ Non retenu

	SCÉNARIO OAP 30 logts/ha	SCÉNARIO DENSITÉ ADAPTÉE 40 logts/ha	SCÉNARIO RÈGLEMENT 65 logts/ha
VARIANTE 1 CONTINUITÉ NORD-SUD	- 180 logements - Répartition entre 4 volumétries (R+3, R+2, semi-collectif, individuel groupé)	- 220 logements - Répartition entre 3 volumétries (R+3, R+2, semi-collectif)	
VARIANTE 2 CŒUR APPAISÉ	- Continuité carrossable Nord-Sud avec reprise de l'ER		
	- Uniquement une continuité modes actifs Nord-Sud - 1 accès carrossable par phase, en impasse pour les véhicules		

Suite à cela, une densité intermédiaire de l'ordre de 37 logements/ha a été retenue, avec uniquement des volumétries alternatives à l'habitat individuel.



Vue générale sur le site

## **2 . Évolution des principes d'aménagement**

<b>Enjeux</b>	<b>Principe d'aménagement</b>
<p>Limiter la place de la voiture</p>	<p>Suppression de l'obligation de réaliser une continuité carrossable Nord-Sud reliant la route de Verlioz à la route du Marais. En revanche une continuité modes actifs en site propre est imposée.</p> <p>En effet, cette continuité carrossable aurait pu créer un shunt vis-à-vis de la route de Genève en cas de fort trafic ou encore voir les trafics interquartiers se déporter sur le secteur.</p> <p>De plus, l'OAP va plus loin que le règlement écrit concernant la gestion du stationnement, en exigeant quasi exclusivement qu'il soit prévu à l'intérieur des volumes bâtis, excepté le stationnement visiteurs.</p>
<p>Des volumétries bâties compatibles avec l'environnement urbain</p>	<p>Le parti d'urbanisme vise à promouvoir une certaine densification, tout en évitant des ruptures dans la lecture de la silhouette urbaine. Ainsi, l'habitat collectif est limité à R+2 (contre R+3+C au règlement écrit), afin d'assurer la greffe avec l'habitat existant. Deux secteurs pourront toutefois accueillir un étage supplémentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En front de future place publique pour marquer la centralité urbaine.</li> <li>- Au Sud, sur un espace où les vis-à-vis sont limités</li> </ul> <p>En revanche, il n'est pas autorisé d'habitat individuel afin d'assurer une certaine densité, et ainsi compenser un habitat collectif plus horizontal et l'obligation importante d'espaces</p>

	<p>libres (place public, parc linéaire, modes actifs, ...)</p> <p>De plus, l'habitat collectif / intermédiaire prévu permettra de mieux équilibrer le parc de logements (+ de 75% d'habitat individuel en 2018) de la commune et ainsi faciliter le parcours résidentiel / rotation des logements individuels.</p>
<p>Promouvoir une répartition adaptée pour les logements sociaux</p>	<p>L'OAP répartit les 20% de logements sociaux exigés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de logement social en phase 1, puisque celle-ci a déjà l'obligation de réaliser des rez-de-chaussée de services</li> <li>- 20% de logement social en phase 2 et en phase 3 (idem PLUiH approuvé en 2020)</li> <li>- Obligation de réaliser du logement social ramené de 40 à 10 logements dans les 2 secteurs non phasés, afin de maintenir l'objectif global de logement social souhaité sur le périmètre de l'OAP.</li> <li>- Taux majoré à 30% de logement social sur la phase 4, au regard des caractéristiques du site, moins profitable au logement libre, puisque plus éloigné du coeur du futur quartier.</li> </ul>
<p>Mieux échelonner l'apport de nouvelle population dans le temps, en fonction des capacités des équipements publics.</p>	<p>L'OAP prévoit ainsi 4 phases principales d'ouverture à l'urbanisation. 2 secteurs non phasés sont aussi identifiés au regard de la dureté foncière (terrains d'agrément d'une habitation limitrophe). Afin de ne pas compromettre la mise en œuvre de l'OAP, ces secteurs pourront être intégrés ou non à une phase opérationnelle.</p>

## OAP sectorielle de la traversée urbaine de la route de Genève à Vallières-sur-Fier (nouvelle OAP)

### **1 . Enjeux justifiant la mise en œuvre d'une OAP**

Le Chef-lieu de Vallières fait aujourd'hui l'objet d'une certaine attractivité, avec plusieurs projets de promotion immobilière en densification urbaine. La collectivité souhaite accompagner cette dynamique dans une double logique :

- Limiter les nuisances liées au trafic de la route de Genève pour les futurs logements
- Sécuriser les mobilités actives
- Assurer une silhouette urbaine qui structure la traversée urbaine et qui respecte la morphologie du village.

En effet, les règles applicables au secteur UA2 permettent une hauteur bâtie de l'ordre de R+3+C, indifféremment des situations des terrains. Une multiplication des projets d'une telle hauteur viendrait changer durable la silhouette urbaine du Chef-lieu et notamment les perspectives sur le clocher de l'Église, qui marque le Chef-lieu.



*Vue sur le Chef-lieu depuis la RD14*



Volumes bâtis aujourd'hui de l'ordre de R+2 / R+2+C maximum



Traversée urbaine de la route de Genève



## **2 . Les principes d'aménagement retenus**

Pour répondre aux enjeux soulevés, il est donc proposé :

<b>Enjeux</b>	<b>Principe d'aménagement</b>
<p>Limiter les nuisances</p>	<p>Retrait imposé des constructions            Traitement paysager de la bande de recul (absence de clôture, ...)            Implantation du bâti perpendiculairement à la route pour limiter les façades exposées</p> <p>Tout accès nouveau sur la route de Genève est interdit, pour des raisons de sécurité.</p>
<p>Maintenir une structuration par le bâti</p>	<p>L'obligation de respecter une ligne d'implantation, excepter pour les RDC d'activité qui pourront se différencier avec un rapport direct au domaine public (retrait moins important).</p>
<p>Assurer des volumétries adaptées à la silhouette du Chef-lieu</p>	<p>L'OAP retient le principe d'une séquence d'approche progressive du centre-bourg depuis la route de Genève. Les espaces sont clairement identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coté Est / un échelonnement allant de 3 niveaux de Surface de plancher (R+1+C ou R+2) à 4 niveaux de surface de plancher (R+2+C ou R+3)</li> <li>- Côté Ouest, aux franges des espaces agricoles et naturels, une hauteur limitée à 3 niveaux de Surface de plancher (R+1+C ou R+2).</li> </ul>
<p>Prendre en compte le bâti existant et donc la mutation au coup par coup du site</p>	<p>Les principes de l'OAP ne s'appliquent pas en cas de « gestion » du bâti existant (annexes, extensions limitées, ...) mais uniquement dans le cadre d'un véritable projet de renouvellement urbain.</p>

## OAP sectorielle Chef-lieu à Vaulx

### **1 . Évolution de la programmation**

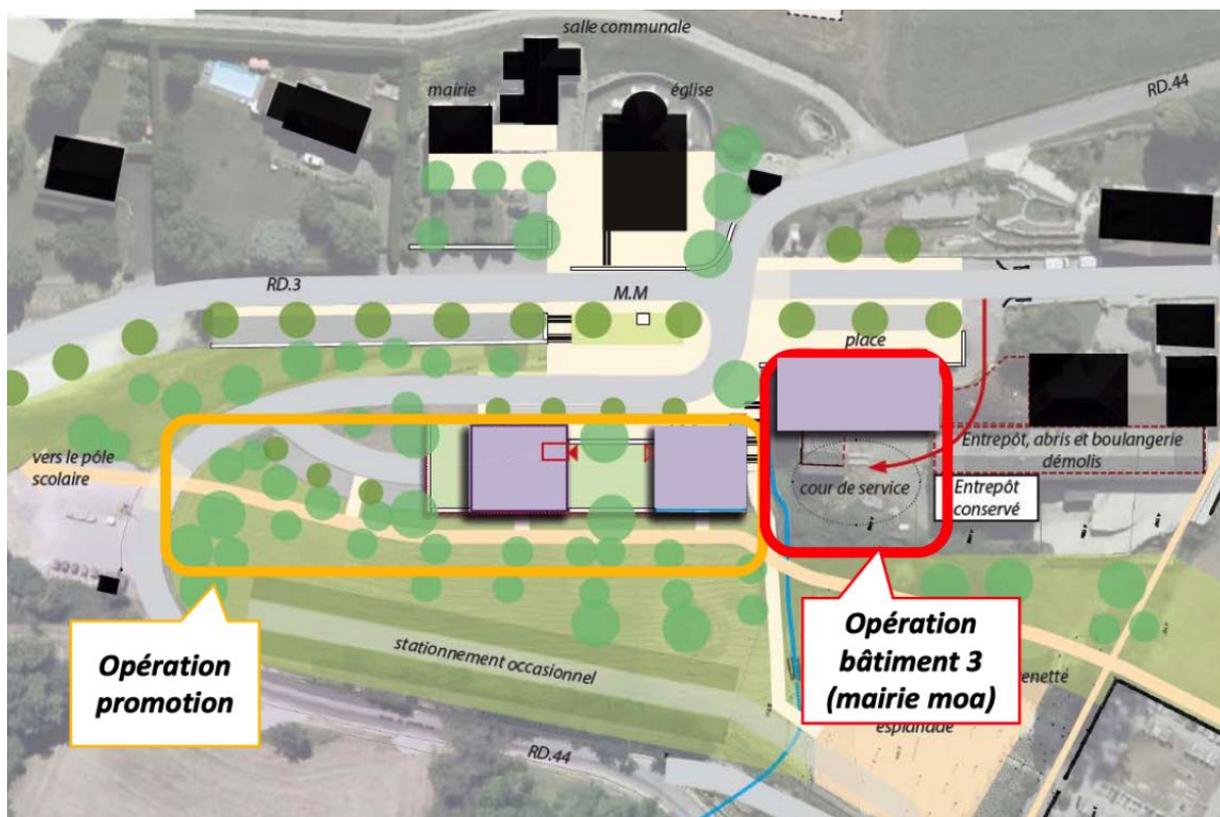
Le programme travaillé par la collectivité vise un véritable confortement de la centralité urbaine :

- Micro-crèche
- Commerces
- Logements seniors
- Logements libres

À ce programme vient s'ajouter la mobilisation d'une parcelle UA limitrophe de la zone 1AU, pour accueillir essentiellement des praticiens de santé et des commerces (ainsi que du logement).

Le nombre de logement généré reste compatible avec les quantités affichées au PLUiH approuvé en 2020.

### **2. Évolution des principes d'aménagement**



Esquisse d'aménagement à titre indicatif (opération promotion sur zone 1AU, bâtiment 3 sur zone UA)

L'évolution des principes d'aménagement de la zone 1AU consiste essentiellement à répartir différemment la production des logements. Au lieu de la répartir sur l'ensemble du site, ils sont concentrés en 2 bâtiments au Nord (partie amont), permettant ainsi de dégager un espace libre conséquent au Sud, support des perspectives paysagères et qui pérennise la haie boisée.



*Vue d'ensemble sur le site*

De plus, l'évolution du programme, avec une véritable mixité fonctionnelle, nécessite de trouver une correspondance au règlement :

- Passage en zone 1AUA3 pour autoriser les destinations autres que le logement
- Mise en place d'un recul graphique pour autoriser aux bâtiments avec rez-de-chaussée commercial de se rapprocher du domaine public, compte-tenu de leur vocation.

## [OAP sectorielle Chef-lieu à Versonnex](#)

### **1 . Évolution du périmètre**

Majoration du périmètre en fonction de l'évolution apportée au règlement graphique.

## [OAP sectorielle Maison de Terre à Versonnex](#)

### **1 . Évolution du périmètre**

Majoration du périmètre en fonction de l'évolution apportée au règlement graphique.

## VI- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

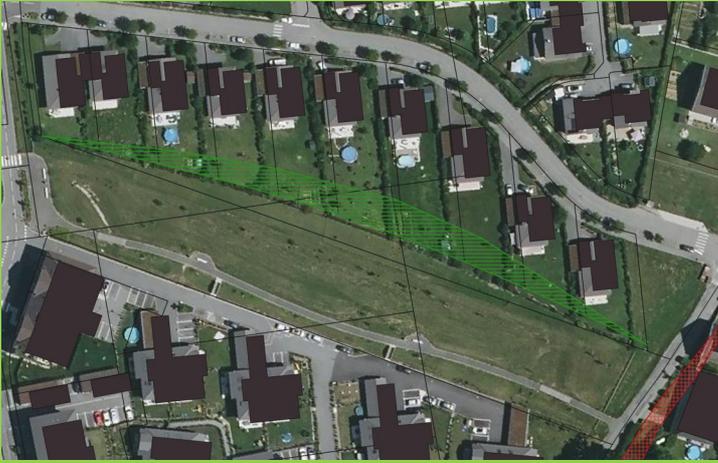
**La communauté de communes a conscience des enjeux du territoire et participe à sa structuration, notamment en structurant son développement sur un noyau urbain clairement identifié et sur des polarités proportionnées selon leur classement en bourg ou en village.**

Les autres hameaux et groupements bâtis identifiés ont vocation à être confortés en restant dans les enveloppes urbaines actuelles (remplissage au sein des dents creuses ou densification à fortement limiter).

### **Synthèse des raisons pour lesquelles la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement :**

Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
1 - Biodiversité et Dynamique écologique	<p><b>La suppression de la bande des 20m en UC1 et UC2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permet de mieux optimiser les enveloppes urbaines existantes et donc de limiter les tensions en extension, sur des terres agricoles notamment.</li> <li>- Parallèlement, le maintien d'une part importante d'espaces verts de pleine terre (40% en UC1, 50% en UC2) permet largement d'encourager la biodiversité en milieu urbain.</li> </ul> <p>La présente procédure vient aussi préciser la notion de pleine terre : aucun sous-sol n'est compatible avec cette définition, ce qui permet de concevoir une végétalisation forte de ces espaces, et d'assurer le rôle de puit de carbone des sols.</p> <p>Le règlement vient préciser la notion de claire voie pour les clôtures afin d'éviter un dévoiement de la règle et des clôtures quasi-opaques. La végétalisation des bandes de recul (avec une palette végétale endogène déjà annexée au règlement) est donc encouragée pour l'intimité des espaces privés.</p> <p>Enfin, le STECAL NX10 mis en place pour l'accueil des gens du voyage au sein de la zone 1AUX « de la Rizière » à Rumilly ne vient pas détruire un milieu humide inventorié ou potentiel. Le site en question (400 m2) est situé sur une aire de stockage de vieux véhicules. L'aménagement de cet espace améliorera la situation existante et son emprise limitée ne viendra pas fragiliser l'alimentation des zones humides périphériques.</p>
2 - Eau	<p>Pas d'impact en termes de disponibilité de la ressource en eau potable.</p> <p>La limitation des possibilités de réalisation de systèmes d'assainissement autonome en zone A ou N permet d'améliorer la situation existante : seules les réhabilitations de bâtiments anciens en auront la possibilité.</p>
3 - Déchets	<p>Pas d'impact et intégration au réseau de collecte existant</p>

Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
4 - Sols et sous-sols (qualité - exploitation)	Absence de sites pollués. Les sites de projet ne concernent pas d'espaces boisés.
5 - Climat-Energie	Pas d'impact notable de la procédure. À noter toutefois : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La diminution des exigences en stationnement pour les hébergements en secteur UA1</li> <li>- La diminution des objectifs de production de logement sur le Chef-lieu d'Étercy (commune-village), ce qui limitera les déplacements motorisés en périphérie du territoire communautaire.</li> <li>- La modification importante des principes d'aménagement de l'OAP du Chef-lieu de Vallières, qui vient supprimer une voirie de desserte parallèle à la route de Genève, qui pouvait potentiellement servir de shunt dans les déplacements Rumilly-Genève. Seules des continuités modes actifs seront possible entre la route du Marais et la rue de Verlioz.</li> </ul>
6 - Bruit	Absence d'enjeux notables.
7 - Risques pour l'homme et la santé	Absence d'enjeux notables.

Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
8 - Paysage	<p><b>Les possibilités de construire en UC2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impact positif de la modification, qui évite à la fois la présence de dents-creuses sans usage au cœur des hameaux, tout en s'assurant que les hauteurs du bâti nouveau restent limitées et ne conduisent pas à une densification trop importante de ces espaces. Les interfaces avec les espaces agricoles sont aussi ménagées, avec l'impossibilité de réaliser un système d'assainissement dans la zone A pour une construction neuve. Ainsi, il conviendra de prévoir le recul nécessaire pour le dispositif au sein de la zone U.</li> </ul> <p><b>L'OAP Chef-lieu à Vaulx :</b> impact positif de la modification, qui vient concentrer le développement en partie haute du terrain et ainsi préserver un espace paysager homogène en partie basse, support des déplacements piétons.</p> <p><b>L'OAP Chef-lieu à Vallières :</b> impact positif de la modification, qui vient préciser les formes urbaines souhaitées, pour une meilleure intégration dans le tissu bâti et qui donne une part importante aux espaces paysagers.</p> <p><b>L'OAP Chef-lieu à Étercy :</b> impact positif de la modification, qui vient promouvoir des formes urbaines plus adaptées au village. En effet, le centre-village s'est constitué avec une logique «de grappes» connectées sur des épines dorsales (route d'Anney, route de la Fruitière, ...) et non de village-rue. Il y a donc un enjeu fort de connexion modes actifs confortables entre elles : l'OAP modifiée renforce ces principes.</p> <p>Le renforcement du repérage des haies sur la commune de Marcellaz-Albanais participe aussi à la valorisation du paysage rural du territoire.</p> <p>Enfin, l'identification de fond de jardin à préserver au Chef-lieu de Vallières, permet de bien prendre en compte les enjeux de mise en scène des espaces publics (parc dans le cas présent).</p> 

**Au regard de ces éléments, et donc de l'absence d'effet notable sur l'environnement, la collectivité estime que la présente procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.**