

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE VOVRAY EN BORNES

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme par le
Maire

Le Maire
Xavier BRAND

Pièce n°1

Territoires
—demain

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE GENERAL	3
2- Localisation et positionnement de la commune.....	3
3- Le contexte socio-économique local	3
4- Le PLU de Vovray-en-Bornes	5
 II. LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	 5
1- Les modifications du dispositif réglementaire pour encadrer l'implantation d'un cabinet paramédical	6
2- La diversification du parc de logement social	8
3- Une meilleure équité dans le traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme...	10
 III. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	 10
 IV. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	 12
1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièce n°3-2 du PLU).....	12
2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU).....	12
3- Les modifications à apporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU)	15

I. LE CONTEXTE GENERAL

2- Localisation et positionnement de la commune

La commune de Vovray-en-Bornes est située au cœur du plateau des Bornes, sur l'axe Annecy-Genève et à l'interface avec la basse vallée de l'Arve, ce qui lui place au sein d'un bassin de vie dynamique.

Elle appartient à la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles et bénéficie d'un cadre géographique favorable et de qualité. Sa proximité des agglomérations annécienne et genevoise, expliquent en outre la forte pression foncière qui s'exerce sur le territoire communal.

Le territoire auquel appartient Vovray-en-Bornes s'organise par ailleurs à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles (CCPC), qui porte notamment le PLH et est intégré dans le périmètre du Syndicat Mixte du SCOT du bassin annécien. Ce SCOT, du même nom, a été approuvé en février 2014 et est en révision depuis le 15 décembre 2020.

3- Le contexte socio-économique local

Vovray-en-Bornes a connu un développement important depuis 50 ans, qu'il soit démographique ou urbain.

La population a quasiment triplé en l'espace de 50 ans, pour atteindre aujourd'hui les 541 habitants.

Tableau 1 - une croissance démographique continue

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	186	178	185	221	275	334	404	541
Densité moyenne (hab/km ²)	28,3	27,1	28,2	33,6	41,9	50,8	61,5	82,3

Source 1 - données INSEE, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales

Cette croissance démographique est en grande partie portée par l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune, comme en atteste le tableau ci-après :

Tableau 2 - Une croissance démographique portée par l'arrivée de nouveaux ménages

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,6	0,5	2,2	2,5	2,2	3,9	6,0
due au solde naturel en %	0,2	0,0	-0,2	0,6	0,9	1,1	1,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,9	0,5	2,4	1,9	1,3	2,8	4,7
Taux de natalité (‰)	12,6	16,5	8,7	13,2	13,7	14,4	19,3
Taux de mortalité (‰)	10,2	16,5	10,6	7,3	4,8	3,3	6,6

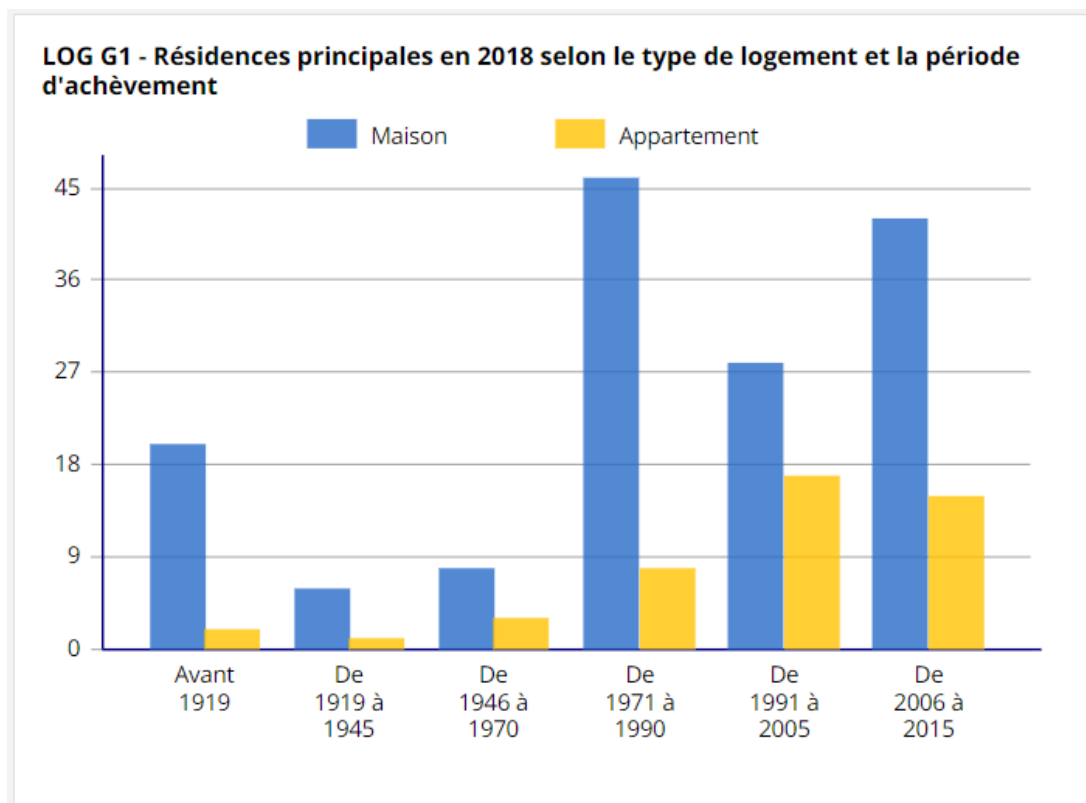
Source 2 - données INSEE, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil

L'attractivité de la commune se justifie par la qualité du cadre de vie qu'elle offre, mais également par sa situation privilégiée, aux portes des plusieurs bassins d'emploi dynamiques. La recherche de ruralité d'une part croissante de la population s'est traduite par une urbanisation en faible densité, encore largement dominée par la maison individuelle et témoigne d'un phénomène de périurbanisation de la commune.

La part du logement collectif, ou semi-collectif, tend à se réaffirmer au sein du parc de logements du fait de récentes opérations menées dans la double optique de s'adapter à la morphologie urbaine du village

tout en optimisant l'usage de l'espace, tant et si bien que la commune a su conserver et préserver ses caractéristiques rurales.

Figure 1 - Un parc de logements encore déséquilibré



Source 3 - données INSEE, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

Vovray-en-Bornes dispose de 12 logements sociaux (8 logements locatifs sociaux gérés par un bailleur social et 6 logements gérés par la commune), qui ne suffisent toutefois pas à répondre aux demandes en la matière.

Aussi la tension foncière demeure particulièrement forte dans le Pays de Cruseilles et le marché du logement devient de plus en plus sélectif, voire discriminatoire. La fluidité des parcours résidentiels s'en trouve pénalisée. Les personnes désireuses de changer de logement éprouvent des difficultés et se trouvent parfois contraintes de quitter la commune.

Il en résulte néanmoins une croissance démographique, maîtrisée et équilibrée mais portée très majoritairement par l'arrivée de nouveaux habitants, au niveau de vie de plus en plus élevé, ce qui peut nuire aux équilibres sociaux et à la vie de village.

Sur le plan économique, Vovray-en-Bornes connaît une forte dépendance à l'emploi extérieur avec en moyenne seulement 18.9 emplois proposés pour 100 actifs résidants sur la commune, ce qui explique et génère des déplacements pendulaires importants. Enfin, il est à noter que ces déplacements s'effectuent uniquement au moyen de véhicules individuels, considérant l'absence de réseau de transport collectif sur la commune (hormis pour ce qui relève du transport scolaire).

Le tissu artisanal, à travers l'économie présentielle, participe à la dynamique de l'activité économique.

Le secteur touristique révèle un potentiel de développement qui repose sur la qualité des sites naturels et des paysages de la commune, ainsi que sur la localisation de Vovray-en-Bornes, au pied du Massif du Salève et au sein du plateau des Bornes, et à proximité immédiate de deux sites majeurs en matière de tourisme (pôles annécien et genevois et les sites montagnards et naturels de qualité et de renom qui les entourent).

L'agriculture enfin occupe une place prépondérante dans l'analyse économique de la commune. 6 exploitations sont encore actives sur la commune et avec les agriculteurs de communes voisines, ils exploitent près de la moitié du territoire communal.

Enfin en termes de fonctionnement de son territoire, Vovray-en-Bornes doit faire face aux difficultés caractéristiques des communes périurbaines de montagne, avec des espaces contraints, des aménagements et des infrastructures coûteux (notamment en termes d'entretien).

De plus en plus de déplacements se font essentiellement en véhicule particulier (plus de 61% des ménages avaient au moins deux voitures en 2018).

Les besoins croissants en matière de mobilité génèrent une augmentation des déplacements individuels motorisés (à destination des zones d'habitat, d'emplois, de commerces et de services), sur des distances de plus en plus longues.

Vovray-en-Bornes dispose de quelques équipements publics et collectifs (mairie, groupe scolaire, salle polyvalente, bibliothèque, agorospace, parc de jeux, etc.) localisés au Chef-lieu et ses abords, auxquels s'ajoute le tissu associatif qui joue un rôle important dans l'animation du village.

4- Le PLU de Vovray-en-Bornes

La commune de Vovray-en-Bornes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal, en date du 11 avril 2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini une orientation générale d'urbanisme :

"un cadre naturel et une identité rurale à préserver et à valoriser".

...déclinées à partir des deux orientations majeures suivantes :

- I. Œuvrer pour le maintien de la vie du village et du lien social :
 1. Conforter la vie et l'animation du village en vue de garantir sa pérennité
 2. Soutenir le développement d'une économie de proximité, au profit de l'animation du village
 3. Repenser le développement futur de l'urbanisation
- II. Préserver le cadre de vie dans toutes ses composantes, facteur de qualité de vie et d'attractivité pour la commune :
 1. Préserver et valoriser le cadre environnemental de la commune
 2. Maitriser l'évolution du paysage, afin de sauvegarder le caractère rural de la commune

Le projet communal exprimé dans le PADD de Vovray-en-Bornes reflète la volonté d'assumer le rôle dévolu à une commune de rang D, tel qu'identifié par le SCOT du Bassin annécien en vigueur.

Sans remettre en cause son PADD, la commune souhaite faire évoluer localement son PLU et adapter certaines de ses dispositions. Ainsi les options sont prises afin de permettre et mieux orienter le développement d'un parc de logements accessible, adapté à la diversité générationnelle et sociale de la population. Le développement économique est soutenu dans sa diversité, tant sur le plan des services et que l'activité agricole.

II. LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Après quelques années d'application du PLU, il s'avère nécessaire d'apporter certaines modifications, adaptations, précisions au dispositif réglementaire du PLU de Vovray-en-Bornes.

Ces modifications portent principalement sur :

- des modifications du dispositif réglementaire pour encadrer l'implantation d'une activité de type paramédicale ou de prestations de service,
- une diversification du parc de logements sociaux en permettant de proposer des formes d'accès aidée pérenne au sein du projet de confortement du chef-lieu, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation,

- diverses dispositions du règlement écrit, qu'il convient de modifier, adapter ou préciser après plusieurs mois de retour d'expérience en matière d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

1- Les modifications du dispositif réglementaire pour encadrer l'implantation d'un cabinet paramédical

Depuis l'élaboration du PLU, un projet d'implantation d'un cabinet paramédical a été porté à la connaissance de la commune.

Ce projet prévoit l'implantation sur la commune de plusieurs professionnels libéraux, exerçant dans le domaine paramédical. Ces activités de service, actuellement absentes du territoire communal et des communes alentours, représentent un atout pour les habitants en proposant un service disponible à proximité de leur résidence et contribuant à améliorer la qualité de vie sur la commune.

Ce projet s'inscrit dans l'orientation I.2.c du PADD du PLU qui vise à « favoriser l'implantation du commerce et des services ».

Le choix du site d'implantation s'est porté sur une parcelle déjà construite, positionnée en bordure de la principale voie départementale qui dessert et traverse la commune, et est de ce fait facilement accessible.

Le site retenu dispose par ailleurs d'un niveau de desserte suffisant par les différents réseaux (sanitaires et secs) pour permettre le déploiement de cette activité.

Il présente en outre la possibilité de réhabiliter un bâtiment existant sans consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels, tout en répondant à un besoin de développement d'une activité de service, génératrice d'emplois sur la commune.

Si le projet s'inscrit dans le volume existant de la construction, les besoins en matière de stationnement nécessitent néanmoins de réorganiser les abords de cette dernière. En la matière, il convient de rappeler qu'à l'instar de tout aménagement d'aire de stationnement au sein de la zone A, ces dernières devront être réalisées en matériaux perméables (art. 5.3 du Règlement écrit du PLU), ceci notamment afin de permettre une gestion à la parcelle de l'infiltration des eaux pluviales.

Figure 2 - Vue aérienne du site



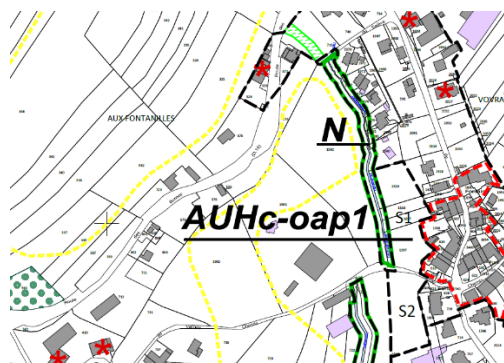
Figure 3 - vues sur le site depuis la RD15

Actuellement, le site est inscrit au sein d'un espace agricole au PLU, dépourvu de sensibilité environnementale, bien qu'étant localisé en bordure d'un secteur d'intérêt paysager.

Figure 4 - extrait du règlement graphique (plan de zonage du PLU)



Figure 5 - extrait du règlement graphique (plan des protections) du PLU



Ce bâti est à vocation dominante de logements et bénéficie d'un dispositif réglementaire qui encadre cette vocation principale. Pour lui permettre de changer de destination et d'accueillir une vocation nouvelle de service, avec les espaces de stationnement associés, il convient de faire évoluer ce dispositif réglementaire, considérant que le projet ne viendra pas altérer l'ouverture paysagère de la plage agraire localisée en amont du site.

Ainsi il est proposé d'inscrire un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour encadrer cette activité.

Secteurs délimités au titre de l'article L.151.13 du CU


 Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée :
STECAL 1 : Gestion d'une activité de service ou de commerce de proximité



Figure 6 - extrait du projet de modification du règlement graphique (plan de zonage du PLU)

Afin d'anticiper une éventuelle évolution de cette activité à court ou moyen terme, et de ne pas freiner ou contraindre son déploiement, le dispositif réglementaire associé à ce STECAL prévoit d'admettre le cas échéant une extension limitée des constructions existantes (dans la limite maximum de 100 m² d'emprise au sol et du respect des hauteurs existantes, la construction principale servant de référence). Enfin, si la pérennité économique de cette activité nécessitait de devoir réorienter le projet, le dispositif réglementaire du STECAL prévoit également d'admettre des activités relevant, outre de la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », afin de permettre le cas échéant de renforcer l'offre de commerces ou services de proximité.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification

Règlement graphique 3-1	Zone A
Règlement écrit	Zone A

2- La diversification du parc de logement social

Le PLU approuvé en 2019 a délimité une zone d'urbanisation future, AUHc-OAP1, à vocation dominante d'habitat, située dans le prolongement du chef-lieu et couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, destinée à encadrer les conditions d'aménagement pour permettre le confortement du chef-lieu.

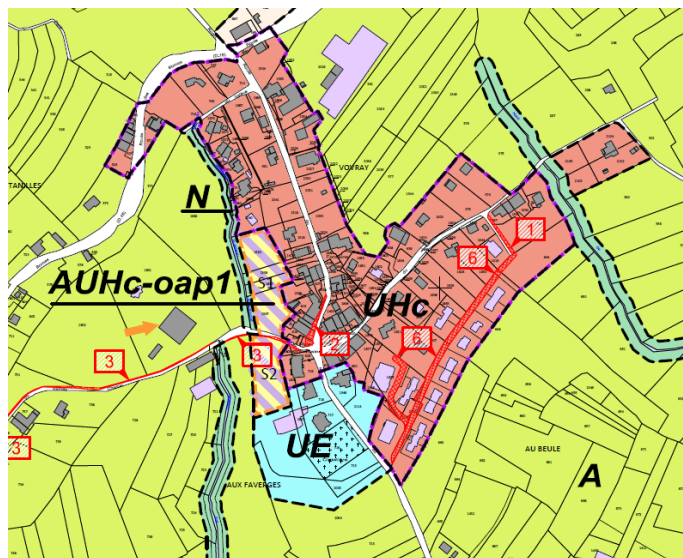


Figure 7 - extrait du règlement graphique (plan de zonage du PLU)

Cette zone présente l'opportunité de mettre en œuvre une opération de logements, afin de répondre aux besoins en matière d'accueil de population nouvelles sur la commune et de diversification de l'offre en logements, tout en contribuant à la structuration urbaine du chef-lieu.

Deux secteurs opérationnels sont distingués sur le schéma opposable d'aménagement :

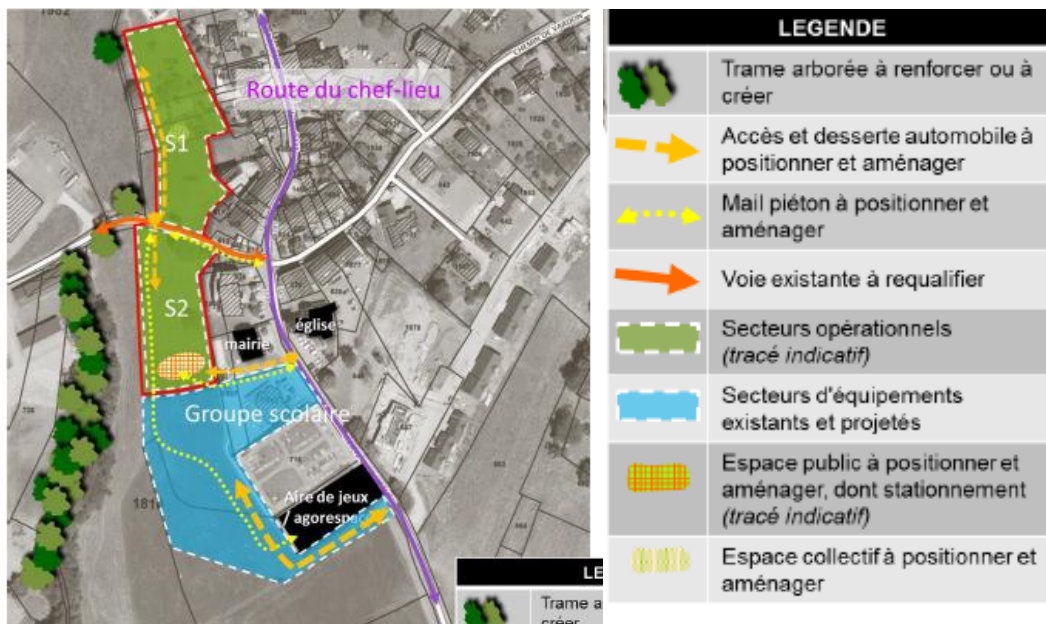


Figure 8 - Schéma opposable de l'OAP n°1

A ce jour l'opération doit permettre globalement :

- une densité minimum de 30 logements à l'hectare en habitat individuel, et/ou intermédiaire,

- la réalisation de logements locatifs sociaux, positionnés au sein de l'opération du secteur S2.

Tel qu'indiqué, seuls des logements sociaux de type « logement locatif social », peuvent être envisagés au sein de cette opération. Constatant la difficulté à mobiliser un bailleur social sur une opération de ce type, il s'avère nécessaire d'adapter le dispositif réglementaire du PLU.

La pratique montre en effet qu'il s'avère très compliqué pour la bonne opérationnalité des projets, dans les communes de proximité telles que Vovray-en-Bornes, de mêler une faible part de logement gérée par un bailleur social avec une part de logement libre. Les bailleurs sociaux ne souhaitent pas investir dans ce type de logements, leur gestion étant difficile à long terme. Le risque est ainsi de voir ce secteur bloqué dans sa mise en œuvre pour plusieurs années.

Par ailleurs, la situation géographique de la commune ne permet pas une desserte aisée et fonctionnelle par les transports en commun, ce qui rend indispensable le recours à un véhicule individuel pour rejoindre les différents pôles de vie des agglomérations voisines (emplois, services, équipements publics et d'intérêt collectif, commerces). Les ménages répondant aux critères des logements locatifs sociaux ne sont pas ceux qui ont les moyens financiers pour s'équiper d'un, voire deux véhicules leur permettant de rejoindre les pôles d'emplois. A contrario, les ménages modestes n'ayant pas accès au logement social rencontrent des difficultés pour s'installer sur la commune, en raison de l'augmentation toujours plus forte des prix du foncier, s'expliquant par l'arrivée de ménages à revenus élevés, le plus souvent composé d'un voire deux travailleurs frontaliers.

Si la commune dispose déjà d'un parc de logements sociaux conséquent à l'échelle du village (8 logements locatifs sociaux gérés par un bailleur social) lui permettant de répondre à une certaine demande en termes de parcours résidentiel des ménages (jeunes actifs, très jeunes ménages, ménages d'une seule personne, ...), il semble néanmoins nécessaire de pouvoir diversifier l'offre de logements sociaux de la commune. En effet, il existe un manque en matière d'offre intermédiaire entre les logements locatifs sociaux et le marché libre, qu'une offre en matière d'accession aidée pourrait utilement combler. Ainsi, en étoffant l'offre de logements sociaux proposés par une forme d'accession aidée pérenne (en application notamment de dispositif de type Bail Réel et Solidaire), l'opportunité serait offerte de fixer sur la commune de jeunes ménages, propriétaires occupants, nécessaires à la vie et au dynamisme de la commune.

Il est ainsi proposé de revoir le dispositif réglementaire du PLU sur le secteur de l'OAP n°1 afin d'introduire la possibilité de réaliser, au sein du secteur S2, tout ou partie du logement social prévu sous forme d'accession aidée pérenne. L'obligation de prévoir une part de logement locatif social évolue quant à elle vers une possibilité de réaliser ces logements sous forme de logement locatif social et / ou d'accession aidée pérenne. Ainsi seule la typologie des logements sociaux envisagés est modifiée.

Par ailleurs, les équilibres entre logements produits sur le marché libre (au sein du secteur opérationnel S1) et les logements sociaux (au sein du secteur opérationnel S2) sont également maintenus. L'opportunité de la présente modification est toutefois saisie pour lever tout risque d'interprétation du dispositif réglementaire.

Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, il est prévu de réaliser de 20 à 30 logements au sein de l'OAP n°1, dont une douzaine au sein du secteur S1 (soit une densité moyenne de 30 log/ha) et une douzaine au sein du secteur S2 (soit une densité moyenne de 40 log/ha). Dans le descriptif du programme de construction de l'OAP sectorielle n°1, il est mentionné que l'opération doit permettre une densité minimum de 30 logements à l'hectare. Ainsi il est proposé de compléter cette mention en encadrant les densités attendues de l'ordre de 30 à 40 log/ha.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification

Règlement écrit	<i>Zone AUHc-OAP1</i>
OAP sectorielle	<i>Zone AUHc-OAP1</i>

3- Une meilleure équité dans le traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme

Après un certain recul dans la gestion du règlement écrit, une incohérence est relevée quant au traitement de certaines demandes d'autorisation d'urbanisme.

Lors de l'élaboration du PLU en 2019, les différentes constructions existantes ont été réparties au sein soit de la zone UH (subdivisée en 3 sous-secteurs : UHc pour les secteurs de centralité, UHh pour les secteurs résidentiels et UHhl pour les secteurs résidentiels présentant des conditions limitatives de développement), soit au sein des zones agricole ou naturelle en application de la loi Montagne et de sa définition des zones urbanisées. Chaque zone fait l'objet d'un dispositif réglementaire spécifique encadrant notamment les possibilités d'extension ou de réalisation d'annexes pour les constructions déjà existantes.

Si l'on considère la configuration des tènements composant les secteurs UHh et UHhl, il apparaît que la délimitation de la zone UH au plus près du bâti se traduit par un morcellement des propriétés entre des zones constructibles et non constructibles. Cette contrainte forte pour les propriétaires concernés, entrave la réalisation de certains projets d'extension notamment, alors même qu'elle serait admise pour des constructions existantes au sein de la zone agricole. Afin de permettre une meilleure égalité de traitement des demandes d'urbanisation, et sans remettre en question pour autant la logique d'articulation réglementaire entre les différents secteurs qui composent la zone UH, ni sans permettre la réalisation de nouveaux logements supplémentaires au sein des secteurs UHh et UHhl, il semble nécessaire de faire évoluer, à la marge, le dispositif réglementaire.

Ainsi il est proposé de faire évoluer, très modestement les règles actuelles, en modulant le retrait applicable par rapport aux limites séparatives au sein des secteurs UHh et UHhl, de 4 m minimum à 3 m minimum (article 3-4 et en corollaire l'article 3-5 du règlement écrit). L'impact de cette évolution reste mineure, puisque par exemple seulement 2,4 % de la surface des secteurs UHhl sont affectés.

Les équilibres initiaux en termes de constructibilité entre les différents secteurs composant la zone UH, sont ainsi préservés et les propriétaires des secteurs UHh et UHhl peuvent réaliser certains projets plus facilement.

Suivant la même volonté de faciliter la mise en œuvre de certains projets d'extension ou d'aménagement des abords des constructions existantes, il est proposé d'intervenir également sur certaines règles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions. Ainsi, les coefficients d'espaces verts (article 5-1 du règlement écrit) et d'espaces perméables (article 5-4 du règlement écrit), applicables au sein du secteur UHhl sont alignées sur celles de la zone UHh, passant de 70% à 50%. Il est à noter que cette harmonisation du dispositif réglementaire, sans contribuer à admettre de nouveaux logements, permet néanmoins de garantir un niveau conséquent de perméabilité des sols et de maintenir le caractère vert et aéré typique de la commune.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification

Règlement écrit

Zone UH (UHhl)

III. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

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

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

La présente modification est dite "de droit commun". Elle est régie par les articles L.153.36 à L.153.44 du Code de l'Urbanisme :

Article L 153-36

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 L 153-41

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 ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La présente notice explicative, qui expose le projet et les changements qui seront apportés au PLU, est transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la démarche mentionnée aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre d'une modification est également soumise au respect des modalités d'enquête publique telles que définies par les articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les observations susceptibles d'être émises par ces personnes ainsi informées sont alors jointes au dossier d'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet suite aux remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuve la modification du PLU.

IV. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièce n°3-2 du PLU)



Avant modification n°1 du PLU

Secteurs délimités au titre de l'article L.151.13 du CU



Après modification n°1 du PLU

2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU)

► Adaptations mineures du dispositif réglementaire en zone UH

Modification des articles 3-4 et 3-5 du règlement de la zone UH, pour permettre un traitement plus équitable des demandes d'autorisation d'urbanisme :

Zone UH

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines :

[...]

- dans les secteurs UHh et UHhI, un recul minimum de 4 3 m,

[...]

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la construction doit être implantée dans l'alignement de celles existantes à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée et ce d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement. Au-delà de 15 m, la construction doit respecter un recul par rapport à la limite séparative des propriétés voisines de 3 ou 4 m (selon le secteur considéré). (cf. schéma n°10 en annexe)

[...]

3.5 – Implantation sur une même propriété

[...]

Sauf en cas de constructions mitoyennes, la distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à : (cf. schéma n°11 en annexe)

[...]

- dans le secteur UHhI : ~~8~~ 6 m.

ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 – Espaces verts

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à :

- dans le secteur UHc : 20 % de la surface du terrain,
- dans le secteur UHh : 50 % de la surface du terrain,
- dans le secteur UHhI : ~~70%~~ 50 % de la surface du terrain.

[...]

5.4 – Espaces perméables

Toute opération de construction doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part de la surface des espaces libres de toute construction :

- dans le secteur UHc : 30 %,
- dans le secteur UHh : 50 %,
- dans le secteur UHhI : ~~70%~~ 50 %.

[...]

► Adaptations du dispositif réglementaire en zone AUHc-oap1

Modification de l'article 2 du règlement de la zone AUHc-oap1, pour contribuer à la diversification du parc de logements sociaux :

Zone AUHc-oap1

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans tous les cas :

- le nombre de logements socialement aidés obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,
- la typologie de financement des logements socialement aidés doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles.

Dans le secteur S2 de la zone AUHc-oap1 :

- 100% des logements réalisés doivent être affectés à des catégories socialement aidées (de type logement locatif social ~~et/ou en accession aidée pérenne~~).

► Adaptations du dispositif réglementaire en zone A

Modification des articles 1-2, 3-1, 3-2, 6 du règlement de la zone AUHc-oap1, pour contribuer à la diversification du parc de logements sociaux :

Zone A

ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

Dans le STECAL n°1, sont admises les activités relevant de la destination de commerce et d'activité de service, à conditions :

- qu'elles soient à sous-destinations :
 - d'artisanat et de commerce de détail,
 - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- de respecter les dispositions des articles 3-1 et 3-2 ci-après,
- de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie et d'un accès sécurisé sur et depuis la RD15,
- d'une bonne intégration dans le site.

En l'absence de mise en œuvre d'un projet dans les conditions définies ci-avant, le maintien de la destination actuelle d' « habitation » et de la sous-destination « logement » reste admis.

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

[...]

Dans le STECAL n°1, la (ou les) extension(s) des constructions existantes, nécessaire(s) au fonctionnement des activités admises, ne doivent pas dépasser une emprise au sol totale cumulée de 100 m² à échéance du PLU.

3.2 – Hauteur maximale

[...]

Dans le STECAL n°1, toute réhabilitation ou extension des constructions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale existante.

ARTICLE 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Dans le STECAL n°1, le stationnement des véhicules automobiles doit :

- correspondre aux besoins des activités autorisées
- être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective
- être organisé de manière à favoriser une giration entre les véhicules arrivant et ceux quittant l'aire de stationnement.

3- Les modifications à apporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU)

Modification de l'OAP n°1, pour contribuer à la diversification du parc de logements sociaux :

OAP n°1 - LE CONFORTEMENT DU CHEF-LIEU

[...]

3- Les principes d'aménagement sur la base du schéma opposable

[...]

► Programme de construction de l'opération

L'opération doit permettre globalement :

- une densité ~~minimum de 30~~ comprise entre 30 et 40 logements à l'hectare en habitat individuel, et/ou intermédiaire,
- la réalisation de logements ~~locatifs~~ sociaux (de type logement locatif social et / ou en accession aidée pérenne), positionnés au sein de l'opération du secteur S2.