



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRESENTATION

Le contexte géoéconomique de la commune de Vougy

La commune de Vougy est située au sein d'un bassin de vie dynamique : le sillon Rhône Alpin, le Grand Genève et la basse vallée de l'Arve, le premier bassin industriel de la Haute-Savoie depuis plus d'un siècle, centré autour des activités de mécanique de précision et de décolletage.

Le territoire de Vougy s'organise principalement à l'échelle de la Communauté de communes Faucigny-Glières, avec notamment la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé en mai 2011 et toujours opposable, et le Programme Local de l'Habitat élaboré pour la période 2023-2028.

La commune bénéficie d'un cadre géographique favorable, à proximité d'axes routiers structurants (A40, RD1205 et RD19) qui la rendent aisément accessible. Sa proximité avec Bonneville et Cluses, ainsi que l'agglomération franco-genevoise, expliquent en outre la forte pression foncière qu'a connue Vougy et qui s'exerce, dans une moindre mesure encore aujourd'hui, sur le territoire communal.

Ainsi la commune a connu, à son échelle, un développement démographique et urbain importants jusqu'au début des années 2000. Depuis le rythme de croissance démographique a été plus modéré pour atteindre 1696 habitants en 2025.

Cette croissance de la population s'est traduite par une urbanisation largement dominée par la maison individuelle (environ 75 % du parc) et reflète un phénomène de périurbanisation de la commune contre lequel elle a cependant œuvré depuis une dizaine d'années en termes de diversification de l'offre en logements et d'équipements.

Vougy dispose aujourd'hui d'environ 95 logements locatifs aidés qui ne suffisent toutefois pas à répondre aux demandes en la matière.

La tension foncière demeurant forte dans la basse vallée de l'Arve, le marché du logement devient de plus en plus sélectif. La fluidité des parcours résidentiels s'en trouve pénalisée. Les personnes désireuses de s'installer ou de changer de logements éprouvent de réelles difficultés, et se trouvent contraintes de s'installer ailleurs ou de quitter la commune. Il en résulte une croissance démographique en baisse portée davantage par le solde naturel que par l'arrivée de nouveaux habitants.

Sur le plan économique, Vougy représente un véritable pôle d'emplois, puisqu'en 2020, près de 1200 emplois sont exercés sur la commune (soit un indicateur de concentration d'emploi de 125 emplois pour 100 actifs résidants sur la commune), ce qui explique et génère des déplacements pendulaires, majoritairement automobiles pour se rendre travailler sur la commune.

Le tissu artisanal et industriel présent participe à la dynamique économique, et les quelques commerces et services de proximité existants permettent de contribuer à l'animation de la commune.

En termes de fonctionnement de son territoire, Vougy doit faire face aux difficultés caractéristiques des communes périurbaines, 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 63% des ménages avaient au moins deux voitures.

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.

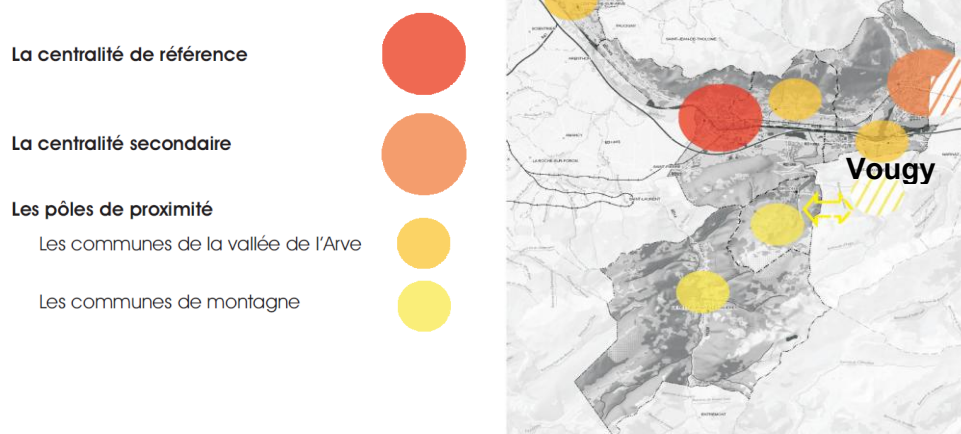
Le contexte réglementaire de la commune de Vougy

► Le Schéma de COhérence Territorial (SCOT)

Dans l'attente de l'approbation du SCOT Cœur de Faucigny en cours d'élaboration, le SCOT Faucigny-Glières, approuvé le 18 mai 2011 et qui devra l'intégrer, s'impose au PLU de Vougy en termes de compatibilité. Il constitue son principal document de référence en matière d'urbanisme, de transport, d'habitat et de développement économique.

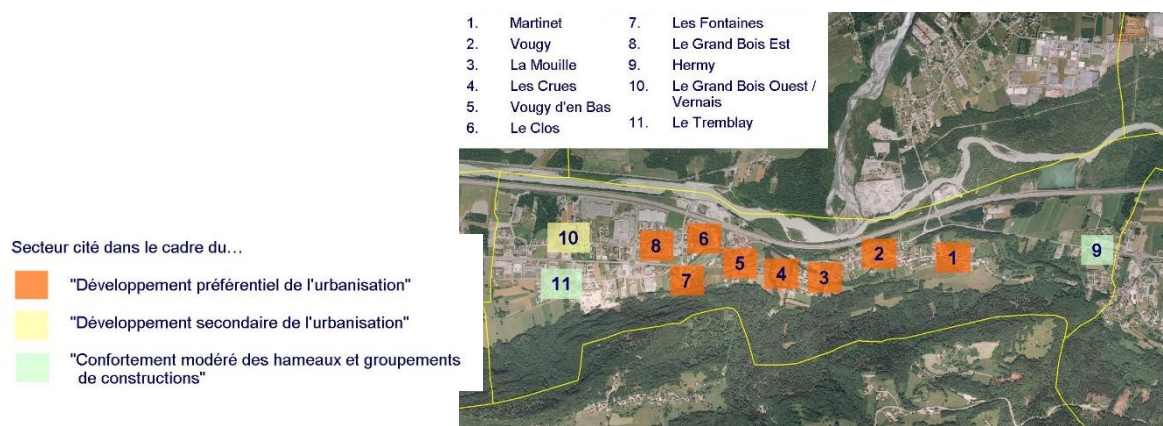
Dans son organisation territoriale, le SCOT a identifié Vougy comme pôle de proximité :

ORGANISATION TERRITORIALE DU SCOT



Parmi les différentes prescriptions du SCOT, le Document d'Orientations Générales (DOG) précise :

- Un taux de croissance maximal de la population fixé à 2%/an,
- Vougy pourra accueillir sur son territoire jusqu'à 6% du nouveau parc de logements de la CCFG (ordre de grandeur : 20 logts par an à échéance du SCOT),
- Une répartition du parc de logements qui est la suivante pour les nouvelles constructions : 40% de collectif, 40% d'intermédiaire et 20% d'individuel,
- Une consommation moyenne d'espace qui ne devra pas dépasser 250 m² pour le collectif, 450 m² pour l'intermédiaire et 1000 m² pour l'individuel,
- Toute autorisation d'urbanisme portant sur un tènement de plus de 7000 m² devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.



► Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH adopté par la CCFG pour la période 2023-2028 fixe pour la commune de Vougy un objectif de production de 68 logts, dont plus d'un tiers en locatif et accession sociale.

► Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

• RAPPEL DES ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC DU PLU

- La recherche d'un équilibre générationnel et social de la population grâce à la diversification de l'offre en logements.
- Le confortement de la vie et l'animation du centre par le développement des logements, des services à la population, des équipements et l'armature des espaces publics.
- La valorisation des espaces stratégiques encore disponibles du centre de la commune.
- La restructuration urbaine de la traversée de Vougy.
- Le maintien et le développement de l'économie locale.
- La préservation et la valorisation du cadre de vie par la protection des espaces naturels et l'amélioration du cadre bâti et paysager.

• UNE VISION POUR L'AVENIR DE VOUGY...

Le fondement de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : « Renforcer l'identité de la commune à travers la structuration de son développement, la revalorisation de son cadre de vie et la préservation de son environnement. »

ORIENTATION INDUITE A :

Renforcer l'attractivité résidentielle de Vougy, au profit de son dynamisme social et de son animation, avec un objectif de développement plus structuré et plus économe de l'espace induisant les orientations suivantes :

- Organiser et maîtriser la fonction d'accueil de Vougy.
- Soutenir une structuration urbaine et paysagère de Vougy, qui renforce son identité et son animation.
- Favoriser l'accueil des nouvelles populations dans l'objectif et les conditions d'un équilibre social et générationnel de la population.

ORIENTATION INDUITE B :

Maintenir et valoriser le potentiel économique local et contribuer au développement de l'emploi au sein de la CCFG induisant les orientations suivantes :

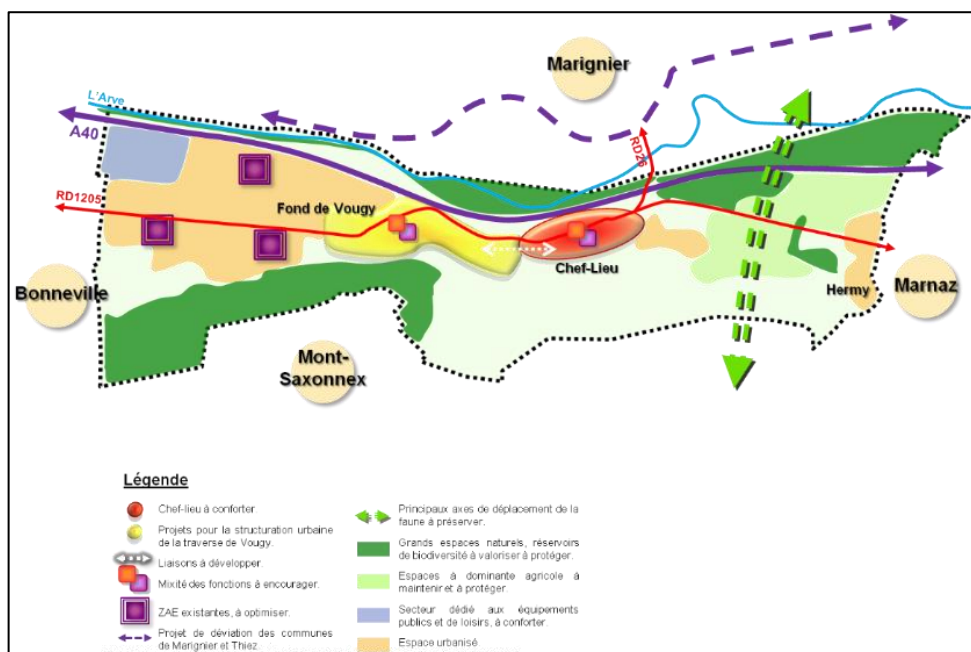
- Maintenir, conforter et améliorer la qualité des zones d'activités économiques existantes.
- Soutenir l'économie industrielle de la CCFG.
- Préserver l'activité agricole et permettre une meilleure gestion de la forêt.
- Œuvrer pour le maintien et l'accueil des commerces et services de proximité et des activités artisanales, compatibles avec l'habitat.

ORIENTATION INDUITE C :

Structurer le cadre de vie et revaloriser la qualité de vie induisant les orientations suivantes :

- Identifier les espaces naturels et agricoles à préserver en faveur du maintien de la biodiversité et des qualités paysagères de la commune
- Structurer et encadrer le développement de l'urbanisation et promouvoir une approche paysagère et environnementale, au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser.
- Améliorer le fonctionnement de la commune et rechercher des alternatives au tout automobile.
- Prévenir, limiter, voire réduire, les sources de risques et de nuisances de toutes sortes.

Schéma graphique du PADD



Une orientation forte du PADD...

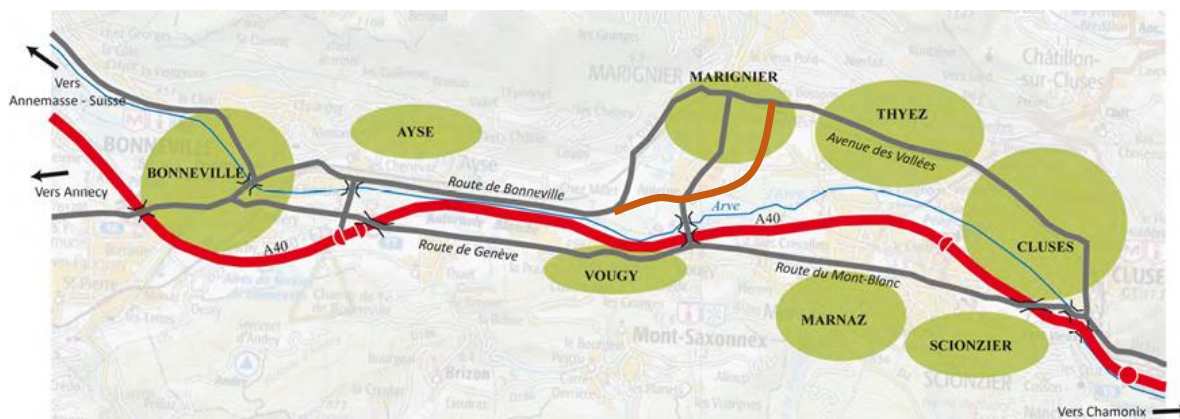
...la structuration urbaine de Vougy

Afin de « nourrir » l'élaboration de son PLU, la commune, accompagnée par le BE Villes&Territoires, a réalisé préalablement une étude de structuration urbaine de la traverse de Vougy.

L'objectif étant de porter une réflexion sur les potentialités de son développement, ce dernier étant hypothéqué par le trafic de la RD 19 qui non seulement coupe physiquement la commune en deux, mais aussi apporte des nuisances importantes et est aussi très accidentogène.

Par ailleurs, ce trafic pénalisant fortement l'image de la commune et son attrait dans une situation concurrentielle de sites ouverts à l'urbanisation dans la vallée.

Cette étude partait de l'hypothèse que la mise en œuvre du contournement de Marignier (aujourd'hui réalisé) qui apporterait un transfert partiel du trafic de la RD19 sur ce dernier.



Après avoir élaboré plusieurs scénarios, le suivant a été retenu.

Enjeux du scénario retenu

Relier le centre urbain au pôle d'équipement

- Construire le nouveau quartier en liaison avec le vieux village et l'urbanisation plus récente

Apporter des réponses en termes d'économie de l'espace, de formes urbaines, de mixité sociale et d'équipement de la commune.

- Assurer un équilibre entre densité d'habitat et qualité du cadre de vie

Limiter l'incitation aux déplacements automobiles et ainsi favoriser les déplacements doux (piétons, cycles, PMR)

Limiter la consommation excessive de foncier dans une commune de petite superficie

Le scénario retenu

- Développement autour de deux pôles très marqués : le pôle « Mairie » et le pôle « Ecoles » au niveau du carrefour RD19 / Chemin de la chapelle
- Développement de l'urbanisation autour de ces deux pôles et entre ces deux pôles à partir du Chemin de la chapelle uniquement
- Sécurisation de la RD 19 avec deux « plateaux » fortement marqués et par les aménagements de places publiques
- Pas d'urbanisation le long de la RD 19 qui reste un axe VP
- Chemin de la Chapelle en sens unique Ouest/Est et temporisé pour favoriser les modes doux.
-



Traduction de ce scénario dans le PLU de VOUGY en vigueur

Règlement graphique du PLU



Deux pôles sont identifiables dans les dispositions réglementaires du PLU (en termes de densité et de mixité des fonctions) :

- Le pôle dit « Mairie », cette dernière étant située au centre du vieux village. A noter que ce dernier comporte une zone d'urbanisation future 1AUc-oap2, à vocation d'habitat collectif aujourd'hui urbanisée avec 52 logements collectifs et intermédiaires dont 25 logts sociaux.
- Le pôle dit « Ecoles », ce dernière étant situé dans le quartier du Clos. A noter qu'il comporte deux zones d'urbanisation future à l'Est des écoles et situées de part et d'autre de la RD19.

Actions engagées depuis la mise en œuvre du PLU

Au sein du pôle « Mairie » :

- Rénovation et extension de cette dernière,
- Aménagement et sécurisation de la partie Est de la traverse par la RD 19 avec aménagement d'un espace public face à la mairie,
- Acquisition par la commune d'un parc habité en limite Est de la mairie à vocation future de parc public et d'équipements,

Au sein du pôle « Ecoles » :

- Acquisition foncière de la zone 2AU située au Nord de la RD19 engagée par la commune depuis l'approbation du PLU qui lui assure aujourd'hui sa totale maîtrise pour environ 1.4 ha.
- Urbanisation achevée de la zone 1AUc-oap4 avec la réalisation de 16 logements intermédiaires dont 4 logts sociaux.

Les objectifs de la modification n°2 du PLU et l'exposé des motifs des changements apportés

Après quelques années de mise en pratique des dispositions réglementaires de son PLU, la commune envisage :

► L'ouverture à l'urbanisation de la partie au Nord de la RD19 de la zone 2AU dite « du Clos »

Suite aux actions en termes d'aménagement conduites dans le pôle « Mairie » et l'acquisition foncière de la zone 2AU dite « du Clos », la commune programme son ouverture à l'urbanisation afin de poursuivre :

- La mise en œuvre des orientations du PADD,
- La diversification de la production du logement et le développement de l'armature des espaces publics sur la commune.

Cette disposition impliquera le passage de la zone 2AU en zone 1AUc à secteur d'aménagement, accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les motifs de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sont les suivants :

- L'étude récente réalisée par la commune permettant de faire un bilan des capacités d'accueil résiduelles dans les zones U et la dernière 1 AU non encore urbanisée a révélé des capacités inadaptées à l'implantation de l'habitat collectif ou intermédiaire, soit en termes de surfaces disponibles et/ou de maîtrise foncière, soit en termes de renouvellement urbain au sein du tissu urbain existant majoritairement pavillonnaire, pour permettre l'accueil envisagé d'une opération d'environ une cinquantaine de logements dans de bonnes conditions d'insertion et de desserte,
- Au regard des 1200 emplois présents sur le territoire communal, les nécessités de rapprocher logement/emploi et d'adapter l'offre en logement aujourd'hui insuffisante en termes de logements socialement aidés,
- Poursuivre la mise en œuvre du PADD du PLU qui retient le pôle « Ecoles » comme seconde centralité de la commune,
- Répondre aux orientations du SCOT Faucigny-Glières en matière de production et répartition par types de logements sur la commune,
- La maîtrise foncière par la commune de la totalité de la zone 2AU concernée, conduite précisément pour mettre en œuvre cette orientation du PADD et permettre la diversification en types et en modes de l'offre en logement sur la commune,
- La proximité du groupe scolaire et des secteurs d'activités industrielles et artisanales facilitant l'usage des modes doux de déplacement.

► La modification du règlement écrit du PLU

La commune envisage d'apporter essentiellement des précisions concernant certaines de ses dispositions dans le but de :

- Améliorer la compréhension rédactionnelle de la rédaction du règlement,
- Préciser l'accueil des activités culturels et de loisirs,
- Contenir les dérives liées à la nécessaire optimisation de l'usage du sol des espaces bâtis,
- Mieux encadrer les conditions d'implantation des murs de soutènement,
- Préciser les conditions dans lesquelles les toitures plates sont admises dans la commune,

- Modifier les conditions d’implantation des clôtures en limites des propriétés,
- Faciliter le raccordement à la fibre des futures constructions.

Elle envisage également d’intégrer les modifications nécessaires à son actualisation notamment au regard de :

- L’urbanisation des zones 1AUc-oap2 et 1AUc-oap4 impliquant de les supprimer dans le règlement de la zone 1AU,
- L’ouverture à l’urbanisation de la partie Nord de la zone 2AU au lieudit « Le Clos » impliquant de :
 - Créer en lieu et place une zone 1AUc à « secteur d’aménagement » dans le règlement de la zone 1AU. Ce choix se justifie par la maîtrise foncière par la commune du secteur concerné, et par sa volonté de privilégier un urbanisme de projet,
 - L’inscription sur la zone 1AUc ci-dessus d’un périmètre au titre de l’article L.151.15 du CU, où un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale à savoir 40% de logements relevant du Bail Réel Solidaire (BRS), ce qui va au-delà des prescriptions du PLU,
 - Préciser la localisation géographique de la partie Sud de la zone 2AU restante dans le règlement de ladite zone.

► **La modification du règlement graphique du PLU**

La commune envisage d’apporter les modifications nécessaires à son actualisation notamment au regard du (ou de) :

- Bâti implanté sur la commune depuis l’approbation du PLU,
- L’urbanisation des zones 1AUc-oap2 et 1AUc-oap4 impliquant de reclasser ces secteurs en zone Uc,
- L’extension du réseau d’assainissement collectif dans le secteur d’Hermy en limite Est de la commune qui induit de réduire l’emprise de la zone relevant de l’assainissement individuel (Ui),
- L’ouverture à l’urbanisation envisagée de la partie au Nord de la RD19 de la zone 2AU dite « du Clos » impliquant de classer ce secteur en zone 1AUc à secteur d’aménagement, accompagnée d’une OAP qui sera réalisée à cet effet,
- L’inscription sur la zone 1AUc ci-dessus d’un périmètre au titre de l’article L.151.15 du CU, où un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale, et ce en fonction de l’importance de l’opération envisagée,
- La rectification à la marge de l’emprise de la zone Ux, située au lieudit « Les Joncs d’en Haut » en limite Est de la commune, au regard de la réalité de l’emprise et l’implantation du bâtiment d’activité existant afin de corriger cette erreur matérielle,
- La mise à jour sur le plan de la voirie communale rue du Stade/rue Jacques Balmat,
- Le classement en zone UE du parc partiellement bâti en limite Est de la mairie, suite à son acquisition récente par la commune, afin d’y aménager un parc ouvert au public et d’installer dans les bâtiments existants de futurs équipements publics et/ou d’intérêt collectif.

► **La modification de la liste des emplacements réservés du PLU**

La commune envisage d’apporter les modifications suivantes à la liste ci-dessus :

- Suppression de l’ER n°9 au lieudit « Le Clos » après son acquisition foncière par la commune,
- Création d’un ER n°12 au lieudit « Le clos » pour la création d’un cheminement piéton devant relier le secteur 1AUC-oap2 au groupe scolaire situé proximité.

► **La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU**

Avec les dispositions suivantes :

- Suite à l'urbanisation des zones 1AUc-oap2 et 1AUc-oap4 dans les secteurs de la mairie et du Clos, il est envisagé la suppression des OAP afférentes à savoir : l'OAP2 et l'OAP4,
- L'ouverture à l'urbanisation envisagée de la partie au Nord de la RD19 de la zone 2AU dite « du Clos » induira la création d'une OAP. L'OAP1 étant thématique, il est envisagé de numéroté « 2 » l'OAP créée dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation qui portera la nomenclature 1AUc-oap2.

Le PLU modifié ne comprendra plus que 4 OAP.

► **La modification des annexes sanitaires du PLU**

L'extension du réseau d'assainissement des eaux usées réalisée au lieudit « Hermly » en limite Est de la commune implique de mettre à jour le plan du volet « Eaux Usées » des annexes sanitaires.

Le choix de la procédure

En application de l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme et les motifs de la modification n°2 du PLU ainsi exposés, il est considéré que ces derniers ne relèvent pas de la procédure de révision mais de la procédure de modification de droit commun, dans la mesure où ils ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
 - *Concernant ce point, il est précisé que la partie au Nord de la RD19 de la zone 2AU au lieudit « Le Clos » est aujourd'hui entretenue, de gré à gré avec la commune, par deux agriculteurs locaux dans l'attente de son urbanisation.*
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir 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 la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le contenu des modifications à apporter aux pièces du dossier de PLU

► Au règlement écrit du PLU

Les modifications apportées à la rédaction du règlement écrit apparaissent en rouge dans les textes.

ZONE U

Article 2U – Occupations et utilisations du sol admises soumises à conditions particulières

L'article est modifié et complété du paragraphe suivant :

Uniquement au sein du secteur Uc :

- Les constructions et installations à usage de commerce à condition qu'ils aient vocation de services de proximité.
- Les constructions et installations à usage d'activités culturelles et de loisirs à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant du secteur.

Uniquement au sein du secteur Ui :

- ~~L'extension des constructions et installations existantes à usage de commerce et d'artisanat à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.~~

Article 6U - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'article est complété du paragraphe suivant :

6.1 Généralités

- Les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies demeurent applicables pour tout projet issue de la division d'un tènement foncier bâti.

Article 6U - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'article est modifié sur le point suivant :

6.2 Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des emprises et des voies publiques est autorisée dans les cas suivants et sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°3-2) ...

- Pour les murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant en cas d'exhaussement, et 2 m en cas d'affouillement.

Article 7U - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article est complété du paragraphe suivant :

7.1 Généralités

- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives demeurent applicables pour tout projet issue de la division d'un tènement foncier bâti.

Article 7U - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article est modifié sur les points suivant :

7.2 Règles générales

Uniquement au sein du secteur Uc :

- La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation 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 (h) entre ces deux points ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, y compris dans les périmètres relevant du patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.151.19 du CU, les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants ...

- Murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant en cas d'exhaussement et 2 m en cas d'affouillement.

Article 11U – Aspect extérieur

L'article est modifié sur le point suivant :

11.4 Toitures

Forme et volume des toitures

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, non compris les périmètres relevant du patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.151.19 du CU...

- Les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans les cas suivants :
 - Toitures végétalisées,
 - Ombrières,
 - Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Article 11U – Aspect extérieur

L'article est modifié sur le point suivant :

11.5. Clôtures

Dans l'ensemble des secteurs et périmètres qui composent la zone U ...

- Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif ~~à claire-voie, et doublés~~ ou non de haies, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale ~~de 1,80 m, et en cas d'utilisation de grillage, ce dernier ne pourra excéder 1.50m.~~

Article 16U – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'article est complété du paragraphe suivant :

- ~~Toute construction neuve doit disposer de fourreaux permettant un raccordement aisé de la fibre en souterrain.~~

ZONE UE

Article 2UE – Occupations et utilisation du sol admises soumises à conditions particulières

L'article est complété sur les points suivant :

Dans la zone UE et l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- ~~Les logements de fonctions nécessaires à la surveillance de l'équipement considéré.~~
- ~~Les logements locatifs communaux.~~

Article 7UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article est modifié sur le point suivant :

7.2 Règles générales

- ~~Pour les~~ murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant ~~en cas d'exhaussement et 2 m en cas d'affouillement.~~

Article 11UE – Aspect extérieur

L'article est modifié sur le point suivant :

11.2 Implantation et volume

- ~~Les constructions et installations de par leurs contraintes de fonctionnement doivent, notamment par leur composition et leur accès, s'adapter au mieux au terrain naturel, ou existant.~~

Article 16UE – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'article est complété du paragraphe suivant :

- ~~Toute construction neuve doit disposer de fourreaux permettant un raccordement aisé de la fibre en souterrain.~~

ZONE UX

Article 6UX - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'article est modifié sur le point suivant :

6.2 Règles générales

- Pour les murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant en cas d'exhaussement, et 2 m en cas d'affouillement.

Article 7UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article est modifié sur le point suivant :

7.2 Règles générales

- Murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant en cas d'exhaussement et 2 m en cas d'affouillement.

Article 16UX – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'article est complété du paragraphe suivant :

- Toute construction neuve doit disposer de fourreaux permettant un raccordement aisé de la fibre en souterrain.

ZONE 1AU

Article liminaire

L'article est modifié pour les paragraphes suivant :

- A l'appui des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, deux secteurs composent la zone 1AU qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU (pièce n°5), et numérotés au document graphique du PLU (pièce n°3-2) :
 - Un secteur 1AUc-oap2, au lieu-dit Le Clos, à proximité des grands équipements publics de la commune, comportant une OAP dite « à secteur d'aménagement » (ou sans règlement) prises sur le fondement de l'article R.151-8 du CU, au sein duquel des dispositions incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites, ainsi que des dispositions relatives à la qualité paysagère du futur projet,
 - Un secteur 1AUc-oap3*, situé route de La Chapelle, au sein duquel des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites.

En outre, au sein de la zone 1AU plusieurs périmètres ou linéaires se distinguent en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Des périmètres au titre de l'article L.151.15 du CU, où un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale, et ce en fonction de l'importance de l'opération envisagée.
- ~~Un périmètre au titre de l'article R.123.11.b du CU, faisant l'objet de certaines interdictions ou de conditions particulières d'utilisation du sol, qui recouvrent :~~
 - ~~Les secteurs couverts par la zone rouge du PPRn, désignés ci-après et au document graphique : secteurs à risques naturels forts.~~
 - ~~Les secteurs exposés à des risques liés au passage de la canalisation de transport de gaz, désignés ci-après et au document graphique : bandes d'effet de la canalisation de transport de gaz.~~

Article 1.1AU – Occupations et utilisations du sol interdites

L'article est modifié pour les paragraphes suivant :

Uniquement au sein du secteur 1AUc-oap3* :

~~Uniquement au sein des secteurs à risque naturel fort délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU, soumis à risques forts liés aux phénomènes naturels :~~

- ~~Tous travaux autres que ceux liés à la protection contre les risques naturels,~~
- ~~Toute construction nouvelle ou augmentation de surface et/ou de capacité d'accueil des constructions existantes.~~

~~Uniquement dans les bandes d'effet de la canalisation de transport de gaz délimitées au titre de l'article R123.11.b du CU :~~

- ~~— Dans les zones correspondant aux dangers graves, tels que figurant au document graphique : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de 1ère à 3ème catégorie, d'immeubles de grande hauteur, et d'installation nucléaire de base ;~~
- ~~— Dans les zones correspondant aux dangers très graves, tels que figurant au document graphique : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes, d'immeubles de grande hauteur, et d'installation nucléaire de base.~~

Article 2.1AU – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'article est modifié pour les paragraphes suivant :

Uniquement au sein du secteur 1AUc-oap3* :

- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions annexes non accolées des constructions principales.
- Les constructions et installations à usage de commerce et artisanat à condition qu'ils aient vocation de service de proximité.

Uniquement au sein des périmètres délimités au titre de l'article L.151.15 du CU :

- **Dans le secteur 1AUc-oap2***, 40% de la SDP des programmes de logements réalisés doit être affectée à des catégories de logements **relevant du Bail Réel Solidaire (BRS)**,
- **Dans le secteur 1AUc-oap3***, 20% de la SDP des programmes de logements réalisés doit être affectée à des catégories de logements **du Bail Réel Solidaire (BRS)**,

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les secteurs identifiés par un astérisque (*), au règlement et au document graphique du PLU, ne **peut** être ouvert à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné.

~~Uniquement dans les bandes d'effet de la canalisation de transport de gaz délimitées au titre de l'article R123.11.b du CU :~~

- ~~— Tout projet d'aménagement ou de construction doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'exploitant de la canalisation.~~

Article 4.1AU – Desserte par les réseaux

L'article est modifié pour le paragraphe suivant :

Uniquement au sein du secteur 1AUc-oap3* :

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 40%.

Article 6.1AU - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'article est modifié pour le paragraphe suivant :

Uniquement au sein du secteur 1AUc-oap3* :

6.2. Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des emprises et voies publiques est autorisée dans les cas suivants, et sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°3-2) :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes accolées ou non, au corps de la construction principale, à condition que :
 - Leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant, avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,

- Les portes d'accès aux garages ne débouchent directement sur la voie,
- Pour les murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant en cas d'exhaussement, et 2 m en cas d'affouillement.

Article 7.1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article est modifié pour le paragraphe suivant :

Uniquement au sein du secteur 1AUc-oap3* :

7.2. Règles générales

Les constructions et installations doivent respecter une distance (d) comptée horizontalement de tout point de la façade concernée de la construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m,

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- Murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant en cas d'exhaussement, et 2 m en cas d'affouillement.

Article 8.1AU - Implantation sur une même propriété

L'article est modifié pour le paragraphe suivant :

Uniquement au sein du secteur 1AUc-oap3* :

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

Article 9.1AU – Emprise au sol

L'article est modifié pour le paragraphe suivant :

Uniquement au sein du secteur 1AUc-oap3* :

9.2. Règles générales

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser : 0,25.

Article 10.1AU – Hauteur maximale

L'article est modifié pour le paragraphe suivant :

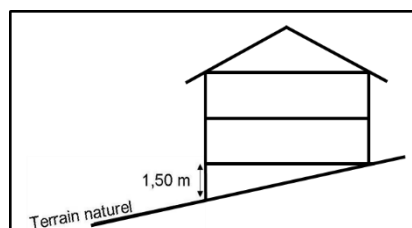
Uniquement au sein du secteur 1AUc-oap3* :

10.2. Règles générales

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

Le gabarit et la hauteur des constructions ne doivent pas excéder :

- dans le secteur 1AUc-oap2 : RDC ou RDCS + 2niveaux + C ou RDC ou RDCS + 2niveaux + ATT + C, et 12,5 m,
- dans le secteur 1AUc-oap3* et 1AUc-oap4* : RDC ou RDCS + 1 niveau + C, et 9 m.



Article 11.1AU – Aspect extérieur

L'article est modifié pour le paragraphe suivant :

Uniquement au sein du secteur 1AUc-oap3* :

11.5. Clôtures

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublés ou non de haies, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m, et en cas d'utilisation de grillage, ce dernier ne pourra excéder 1.50m.

Article 12.1AU – Stationnement des véhicules

L'article est modifié pour le paragraphe suivant :

Uniquement au sein du secteur 1AUc-oap3* :.....

Article 13.1AU – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

L'article est modifié pour le paragraphe suivant :

Uniquement au sein du secteur 1AUc-oap3* :

13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- ~~dans le secteur 1AUc-oap2 : 20%,~~
- dans le secteur 1AUc-oap3* ~~et 1AUc-oap4* :~~ 40%.

Article 16.1AU – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'article est complété du paragraphe suivant :

- **Toute construction neuve doit disposer de fourreaux permettant un raccordement aisé de la fibre en souterrain.**

ZONE 2AU

Article liminaire

L'article est modifié pour les paragraphes suivant :

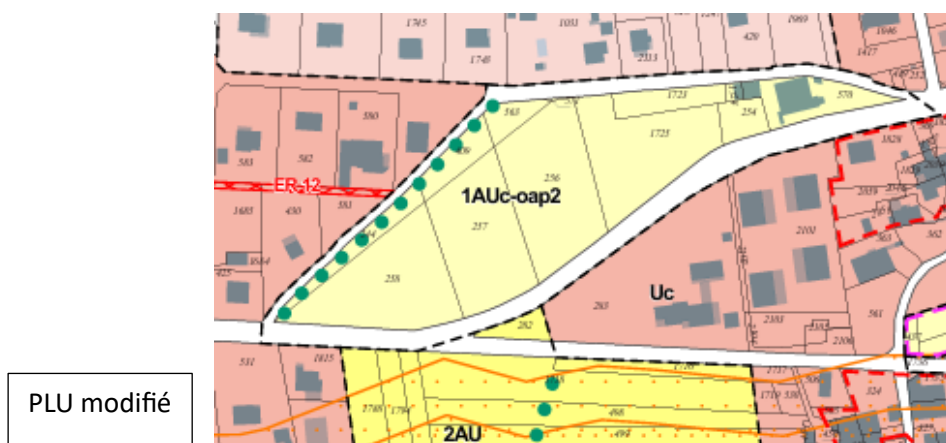
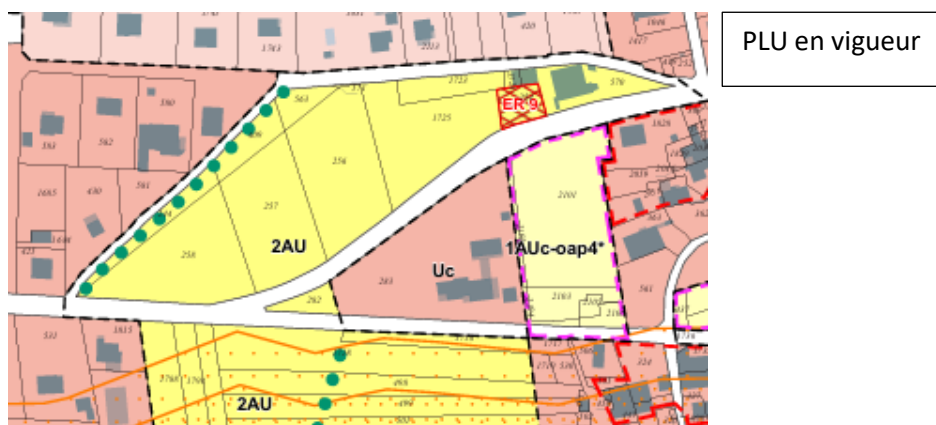
La zone 2AU a d'ores et déjà une vocation principale définie dans le cadre de l'économie générale du PLU :

- ~~une zone 2AU, située au lieudit « fond de Vougy » à vocation d'habitat à proximité des grands équipements publics de la commune.~~
- **La zone 2AU, située au lieudit « Vougy d'en bas » au Sud de la RD19** à vocation **dominante** d'habitat à proximité des grands équipements publics de la commune.

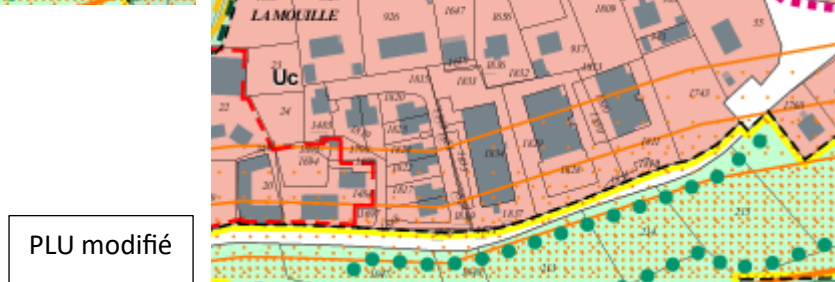
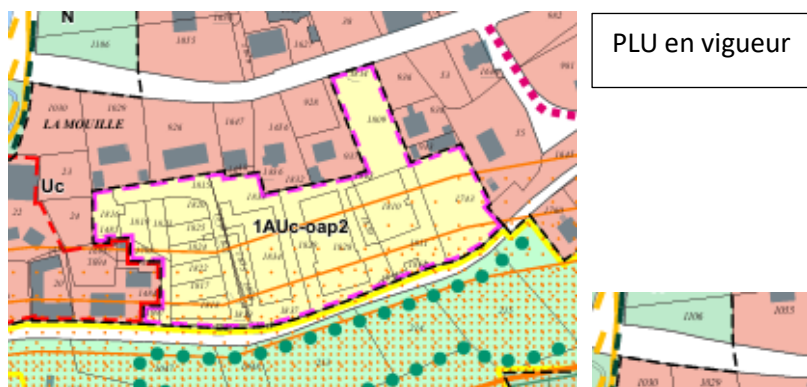
Cette zone demeurent inconstructibles dans le cadre du PLU, jusqu'à la maturation d'un projet urbain global et cohérent (en termes de programme, de forme urbaine et de prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères), dont la mise en œuvre nécessitera l'extension des réseaux et une modification du PLU, préalablement à leur ouverture à l'urbanisation.

► Au règlement graphique du PLU

Suite à l'ouverture à l'urbanisation envisagée de la partie au Nord de la RD19 de la zone 2AU au lieudit « Le Clos » et de la création d'un ER n°12 pour cheminement piéton



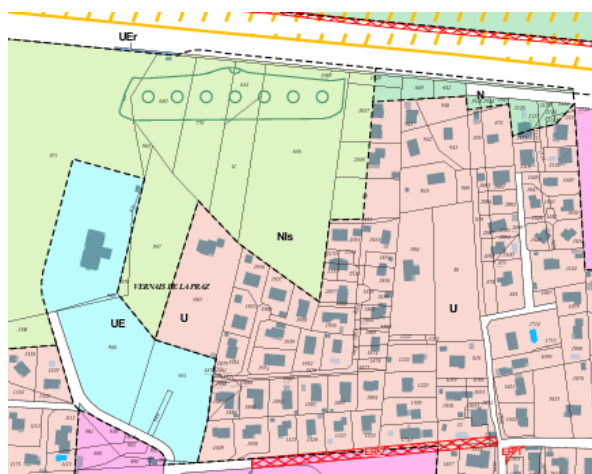
Suite à l'urbanisation réalisée de la zone 1 AUc-oap2* au lieudit « La Mouille »



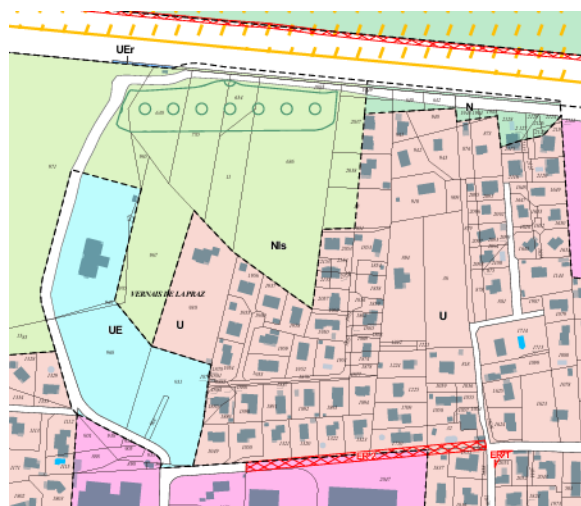
PLU en vigueur

PLU en vigueur

Suite à la mise à jour de la rue du Stade

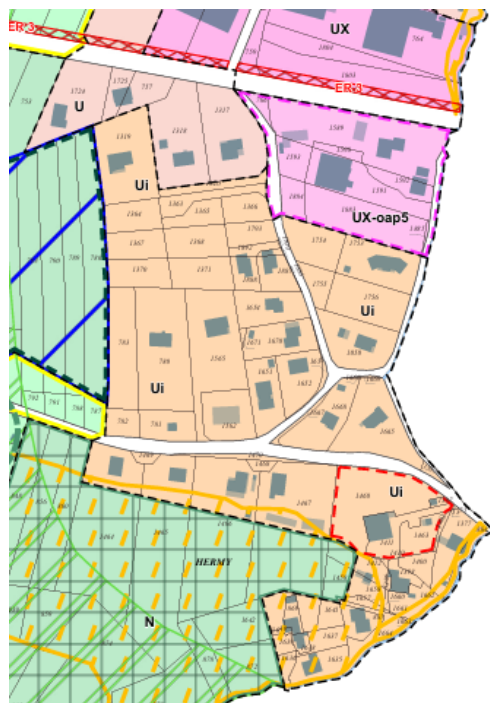


PLU en vigueur

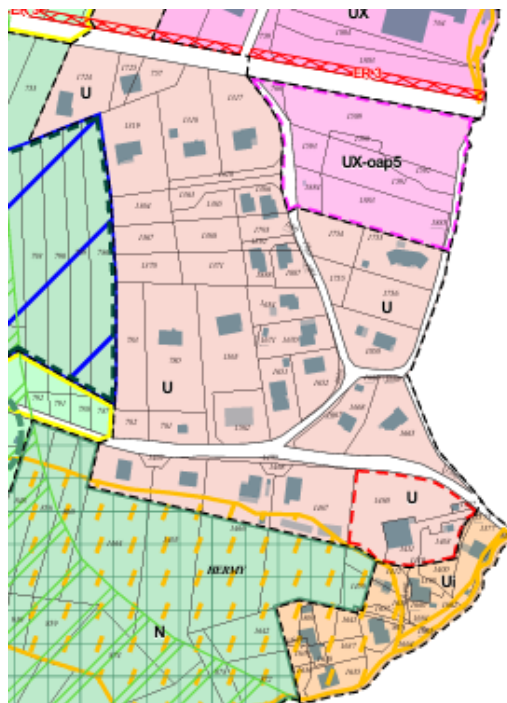


PLU modifié

Suite à l'extension du réseau d'assainissement collectif dans le secteur d'HermY



PLU en vigueur



PLU modifié

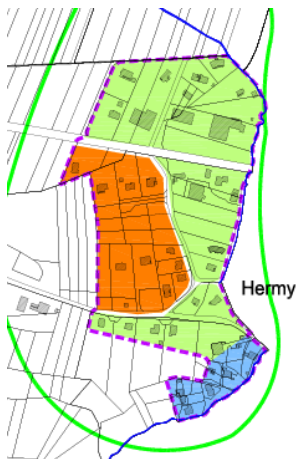
► La modification de la liste des emplacements réservés du PLU

La commune envisage d'apporter les modifications suivantes à la liste ci-dessus :

- Suppression de l'ER n°9 au lieudit « Le Clos » après son acquisition foncière par la commune,
- Création d'un ER n°12 au lieudit « Le clos » pour aménagement d'un cheminement piéton devant relier le secteur 1AUC-oap2 au groupe scolaire situé proximité.

► La modification des annexes sanitaires du PLU

L'extension du réseau d'assainissement des eaux usées réalisée au lieudit « Hermy » en limite Est de la commune implique de mettre à jour le plan du volet « Eaux Usées » des annexes sanitaires.



► La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

Avec les dispositions suivantes :

- Suite à l'urbanisation des zones 1AUc-oap2 et 1AUc-oap4 dans les secteurs de la mairie et du Clos, il est envisagé la suppression des OAP afférentes à savoir : l'OAP2 et l'OAP4,
- L'ouverture à l'urbanisation envisagée de la zone 2AU dite « du Clos » induira la création d'une OAP. L'OAP1 étant thématique, il est envisagé de numéroter « 2 » l'OAP créée dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation qui portera la nomenclature 1AUc-oap2.

Le PLU modifié ne comprendra plus que 3 OAP.

OAP N°2 de « secteur d'aménagement » au lieudit « Le Clos »

Le site de l'OAP



Intérêt de l'opération

- Mettre en œuvre une orientation stratégique du PADD de la commune : le confortement du pôle « Ecoles ».
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un site bien desservi, proche du groupe scolaire et des secteurs d'emplois de la commune facilitant l'usage des modes « doux ».

Objectifs de l'aménagement

- Permettre la réalisation d'une opération de moyenne densité à vocation principale de logement au lieudit « Le Clos » devant contribuer à la structuration du pôle « Ecoles », second pôle de centralité retenue dans le PADD de la commune.
- Organiser les bonnes insertions fonctionnelles, paysagères et environnementales de l'opération dans son environnement bâti existant de faible à moyenne densités, notamment compte-tenu de sa proximité avec la RD19.
- Garantir la réalisation d'une part de mixité sociale des logements dans l'opération.

Programme de construction

- L'opération doit permettre la réalisation d'environ 50 logements, dont 40% doivent relever du Bail Réel Solidaire (BRS)
- Les activités tertiaires ou de services compatibles avec l'habitat peuvent être admises.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du tènement couvert par l'OAP.