



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

Historique des procédures

- **Élaboration : 03/02/2020**
- **Modification n°1 : 26/09/2022**
- **Modification n°2 : 30/09/2024**

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Modification n°2

Date d'approbation

30 septembre 2024

Dossier certifié conforme par M le Président et annexé à la présente délibération de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie du 30 septembre 2024 approuvant la modification n°2 du PLUi-H

Le Président,

Président

François RAVOIRE

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°2	11
I- LA COMPATIBILITÉ DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES AVEC LES OBJECTIFS DU PADD	12
II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DE L'ALBANAIS SUR L'OBJET DE LA PROCÉDURE	14
Concernant l'armature urbaine	14
Concernant les formes urbaines et la densité :	15
Concernant la trame verte et bleue	16
Concernant l'économie	16
Concernant les mobilités	17
III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	18
Localisation des évolutions apportées au règlement graphique / noyau urbain et communes-bourgs	18
Localisation des évolutions apportées au règlement graphique / communes-villages	19
Modifications en vue d'améliorer les mobilités actives	20
Suppression des emplacements réservés réalisés ou obsolètes	22
Ajout, suppression ou mise à jour du tracé des emplacements réservés pour voirie	23
Mise à jour du tracé des emplacements réservés pour équipements	34
Mise à jour de l'intitulé des emplacements réservés	41
Évolutions projetées sur le secteur du Crêt (commune de Rumilly)	42
Corrections diverses de zonage sur la commune de Rumilly	46
Corrections diverses de zonage sur la commune d'Hauteville sur Fier	49
Corrections diverses de zonage sur la commune de Sales	50
Corrections diverses de zonage sur la commune de Thusy	51
Ajout d'un nouveau STECAL sur la commune de Vallières-sur-Fier (château de Chitry)	51
Modifications de zonage en lien avec la modification de périmètres d'OAP	54
Corrections d'erreurs dans le repérage de bâtiments patrimoniaux	55
Tableau des surfaces mis à jour	77
IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	79
Ajout des nouvelles sous-destinations du code de l'urbanisme, mises en place par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023	79
La gestion de l'habitat existant en secteur UX4	80
La gestion des espaces libres en secteurs UX4 et UE	82
Minoration des règles de reculs par rapport à la RD1090 pour le projet de Station de Traitement des Eaux Usées (STEU)	82
Assouplissement des possibilités de réalisation des stationnements en secteur UX	83
Clarification du règlement écrit de la zone A pour mieux encadrer les affouillements et exhaussement de sol	84

Clarification du règlement écrit de la zone A et de la zone N pour autoriser les aménagements nécessaires à la véloroute	84
Ajout d'un nouveau secteur AX10 pour encadrer les activités du Château de Chitry	85
Ajustements concernant les règles d'inscription dans la trame urbaine	86
Ajustements des occupations du sol autorisées en secteur UX3	87
Ajustements des occupations du sol autorisées en secteur UX4	87
Modification de la servitude de mixité sociale	88
V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	90
Nature des évolutions apportées aux OAP sectorielles	90
Bilan général des variations de logements apportées aux OAP sectorielles	91
OAP sectorielle / Bloye / Chef-lieu	93
OAP sectorielle / Rumilly / Broise	94
OAP sectorielle / Rumilly / Chavannes	94
OAP sectorielle / Rumilly / Entrée Sud	95
OAP sectorielle / Rumilly / Savoiroux	95
OAP sectorielle / Rumilly / Le Crêt	96
OAP sectorielle / Saint-Eusèbe / Orbessy	97
OAP sectorielle / Thusy / Chef-lieu	97
OAP sectorielle / Chef-lieu / Vaulx	98
OAP sectorielle / domaine de Chitry / Vallières-sur-Fier	98
VI- LA MISE À JOUR DES ANNEXES	99
VII- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	100

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 PLUi 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.

La présente modification n'est pas de nature à affecter de manière significative un site Natura 2000.

Article R104-33 (CU)

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, 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.) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

Le Maître d'ouvrage estime que le contenu de la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Nota : l'autorité environnementale a été saisie selon la procédure « cas par cas ». Dans son avis n°2023-ARA-AC-3280 du 19 décembre 2023, il a été confirmé que la présente procédure n'était pas soumise à évaluation environnementale.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Coordonnées du maître 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

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^{er} 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 km²**
- **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.
- D'une modification n°1 approuvée le 26 septembre 2022

La procédure de Modification n°2 :

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

- Reclasser un secteur Uab en UC1 pour limiter la densité sur le secteur de la Saugé à Rumilly ;
- Reclasser partiellement la zone 1AUB1b en zone 1AUE, supprimer le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) et modifier l'emplacement réservé n°6 (emprise, vocation), secteur du Crêt à Rumilly, en lien avec les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Reclasser la zone 1AUX4 partiellement en zone 1AUB1b et partiellement en 1AUE, secteur du Crêt à Rumilly en lien avec les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Reclasser partiellement le secteur 1AUX2 en entrée Sud de Rumilly en 1AUX4 en lien avec les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Reclasser un tènement UX4 au nord du carrefour Boulevard de l'Europe / Av. René Cassin en UB1b, à Rumilly ;
- Réajuster à la marge le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) du secteur des Granges ;
- Mettre à jour la retranscription du périmètre d'étude carrefour Boulevard de l'Europe / Av. René Cassin / Chemin de Surmotz à Rumilly, annexé au PLUi-H ;
- Reclasser des terrains accueillant (ou voués à accueillir) des équipements en zone UE à Hauteville sur Fier ;
- Réduction de l'emprise de la zone 1AUC1 de Broise, à Rumilly en lien avec les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Reclasser en zone Ne les terrain voués à accueillir un local pompier et garage communal et un terrain de sport à Hauteville sur Fier ;
- Modification de l'emprise de certains emplacements réservés, suppression de certains et ajout de nouveaux ;
- Ajout de l'identification d'un linéaire commercial à protéger, rue Montpelaz à Rumilly ;
- Mise à jour des annexes du PLUi-H, (pièce 4a) suite à l'instauration d'un périmètre d'étude au Chef-lieu de Sâles par délibération D_2023_05_24_46 du Conseil Municipal de la commune de Sâles en date du 24 mai 2023 ;
- Agrandissement de la zone 1AUC1 sur la zone UC1 au Chef-lieu de Thusy, en lien avec les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Agrandissement de la zone 1AUC1 sur la zone UC1 au Chef-lieu de Vaulx en lien avec les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Ajout de nouveaux bâtiments patrimoniaux ;
- Ajout de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination ;
- Correction d'erreurs matérielles dans le repérage entre les bâtiments patrimoniaux remarquables et les bâtiments patrimoniaux d'intérêt ;
- Reclasser un secteur classé AS en A, sur Thusy ;
- Amélioration de la mise en forme des règlements graphiques ;

- Autoriser la gestion de l’habitat existant dans la zone UX4 en entrée Sud de Rumilly ;
- Mise en place de coefficients d’espaces non imperméabilisés en secteur UX4 et en zone UE ;
- Minoration de la règle de recul par rapport à la RD1090 pour le futur Site de Traitement des Eaux Usées (STEU) à Rumilly
- Modifier ou clarifier certaines règles qui ne conviennent pas dans l’application du document d’urbanisme relatives à l’inscription dans la trame urbaine :
 - toiture et perception lointaine,
 - front bâti et façade urbaine
 - clôtures
- Mettre à jour les définitions des destinations et sous-destinations du Code de l’urbanisme
- Ajout d’un STECAL sur le site du Château de Chitry à Vallières-sur-Fier ;
- Correction d’erreurs matérielles ou d’oublis.

B/ concernant les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)

- Revoir l’échéancier d’ouverture à l’urbanisation de l’OAP de Savoiroux à Rumilly ;
- Modifier les deux OAP du Crêt à Rumilly (principes d’aménagement, programmation, périmètre)
- Modifier l’OAP de Broise à Rumilly (principe d’aménagement, programmation, périmètre).
- Modifier l’OAP de Chavannes à Rumilly (principe d’aménagement, programmation, périmètre).
- Modifier l’OAP de l’Entrée Sud à Rumilly (principe d’aménagement, programmation).
- Modification de l’OAP du Chef-lieu à Bloye (principes d’aménagement, densités)
- Agrandissement du périmètre de l’OAP du Chef-lieu à Thusy et modification des principes d’aménagement
- Agrandissement du périmètre de l’OAP du Chef-lieu à Vaulx et modification des principes d’aménagement, de la programmation et du phasage.
- Modification de l’OAP d’Orbessy Bas à Saint-Eusèbe (programmation, 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 diminuer les possibilités de construire en secteurs UE et UX4 avec l’obligation de prévoir 20% d’espaces éco-aménagés.
- De diminuer les possibilités de construire au sein de l’OAP de Broise à Rumilly (diminution de l’emprise de la zone 1AU)
- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire sur l’OAP de Chavanne à Rumilly
- de supprimer la zone 1AUX du Crêt à Rumilly et son reclassement partiel en zone UX4,

1AUB1 et 1AUE

- de supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) du Crêt à Rumilly, mis en place en 2020.

Ainsi, l'ensemble des modifications apportées au PLUiH fait l'objet d'une procédure de modification n°2 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.

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.

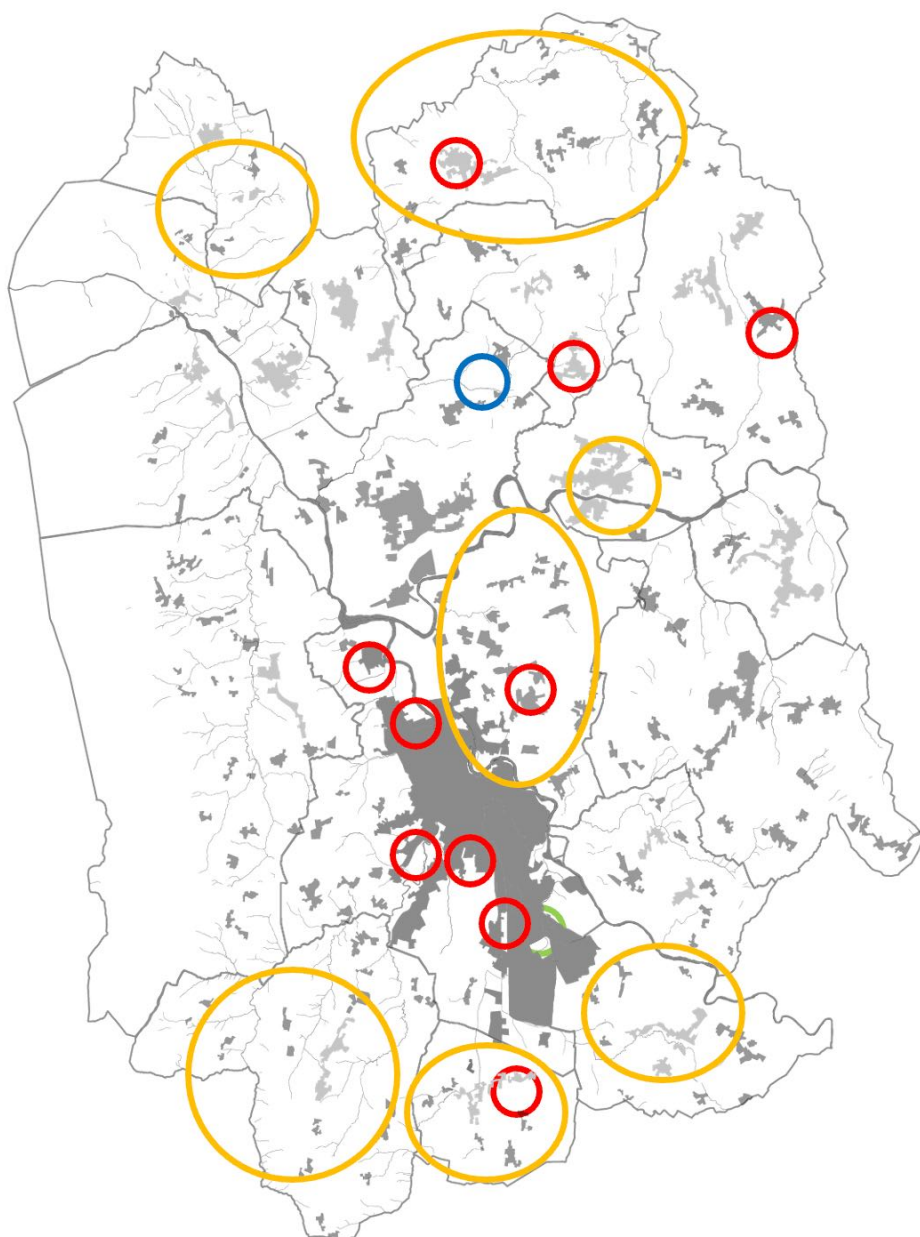
La publicité et l'information

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°2



-  OAP modifiée / nouvelle OAP
-  Nouveau STECAL
-  Communes concernées par les modifications du repérage des bâtiments patrimoniaux

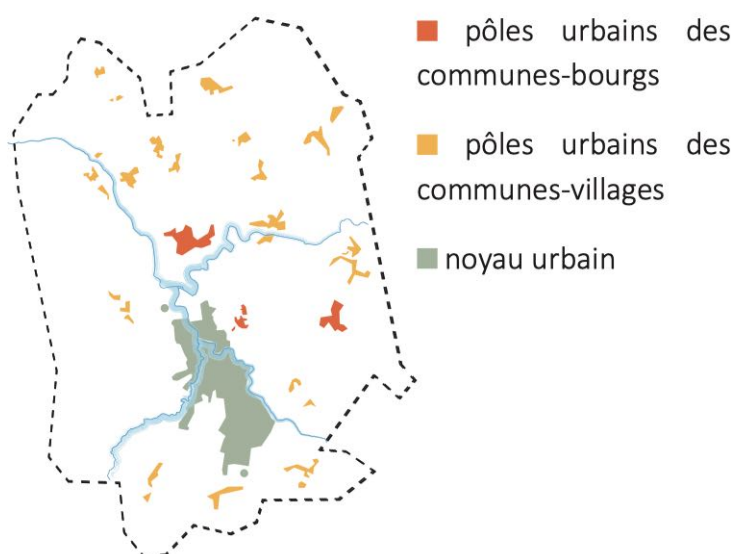
I- LA COMPATIBILITÉ DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

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 :**
 - Sur Rumilly :
 - en confirmant la recherche de densité sur les OAP au plus proches de la centralité ou bien desservis par les transports en commune (Chavanne).
 - En confirmant l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs (Praillats, Savoiroux)

- *En limitant la densité sur une OAP périphérique (Broise)*

- **De limiter le développement commercial de la polarité Nord de Rumilly : un développement reste possible mais la zone 1AUX4 est supprimée au profit d'un programme mixte habitat/services et pour le futur collège.**
- **De mieux contrôler l'urbanisation des terrains non bâtis au Chef-lieu de Vaulx et de Thusy via le renforcement des OAP sur ces sites.**

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 permettre le confortement d'une activité hélicole existante sur Thusy (passage de 0,10 ha de AS à A pour permettre l'implantation d'un laboratoire).**
- **De mettre en place un nouveau STECAL (avec une OAP complémentaire) sur Vallières-sur-Fier correspondant au domaine du Château de Chitry pour tenir compte des usages actuels du site (événementiel, ...).**

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 :

- **En confortant le linéaire commercial des rez-de-chaussée le long de la rue Montpelaz à Rumilly, faisant le lien entre le cœur de Ville et la Place d'Armes.**
- **De corriger le repérage des bâtiments patrimoniaux entre bâtiments remarquables et bâtiments d'intérêt. L'objectif est ici de corriger des erreurs matérielles dans le repérage, la distinction entre les deux catégories de bâtiments patrimoniaux n'ayant pas été correctement retranscrite en 2020.**

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

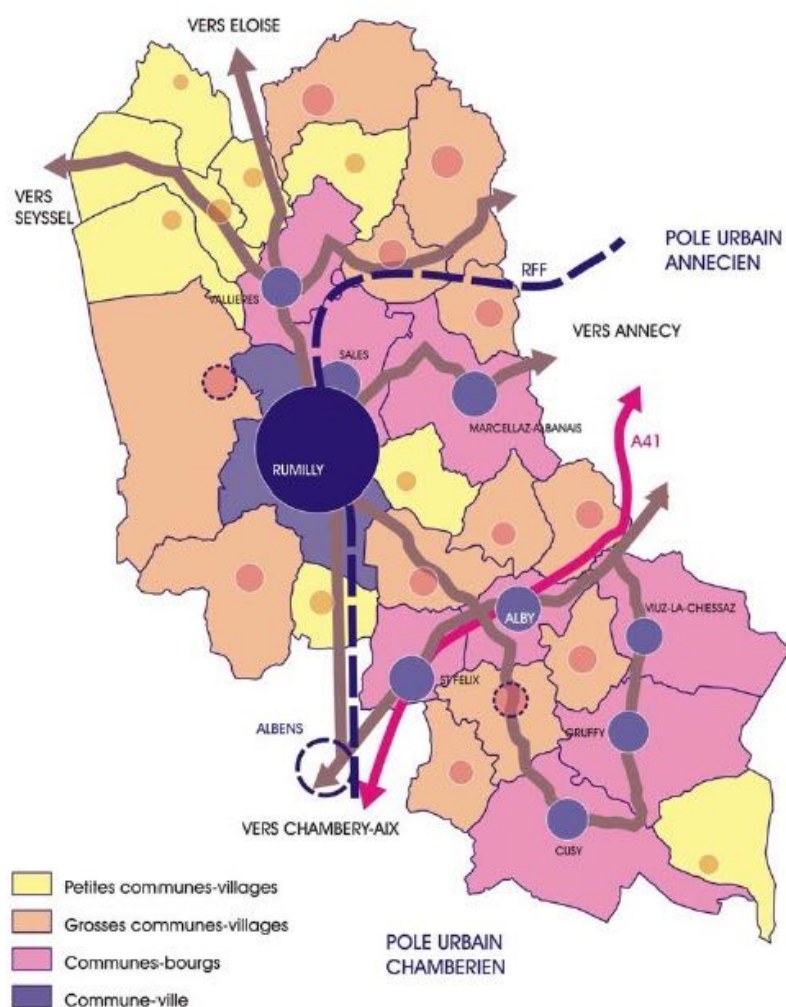
NOTA : seules les orientations principales concernant les zones U sont développées ici puisque la présente procédure n'a pas d'impact sur la protection des zones A et N.

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 %
		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 (grosses)	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	13%
	VAL-DE-FIER	11	6	12	13%
	SAINT-EUSEBE	10	5	12	13%
	LORNAY	10	5	12	13%
	BOUSSY	10	5	12	13%
	VERSIONNEX	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 confirmant la production de logements sur Rumilly et en encadrant mieux la densification des Chef-lieu de Vaulx et de Thusy.

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

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 vient limiter le développement de la polarité commerciale Nord de Rumilly.

Concernant les mobilités

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

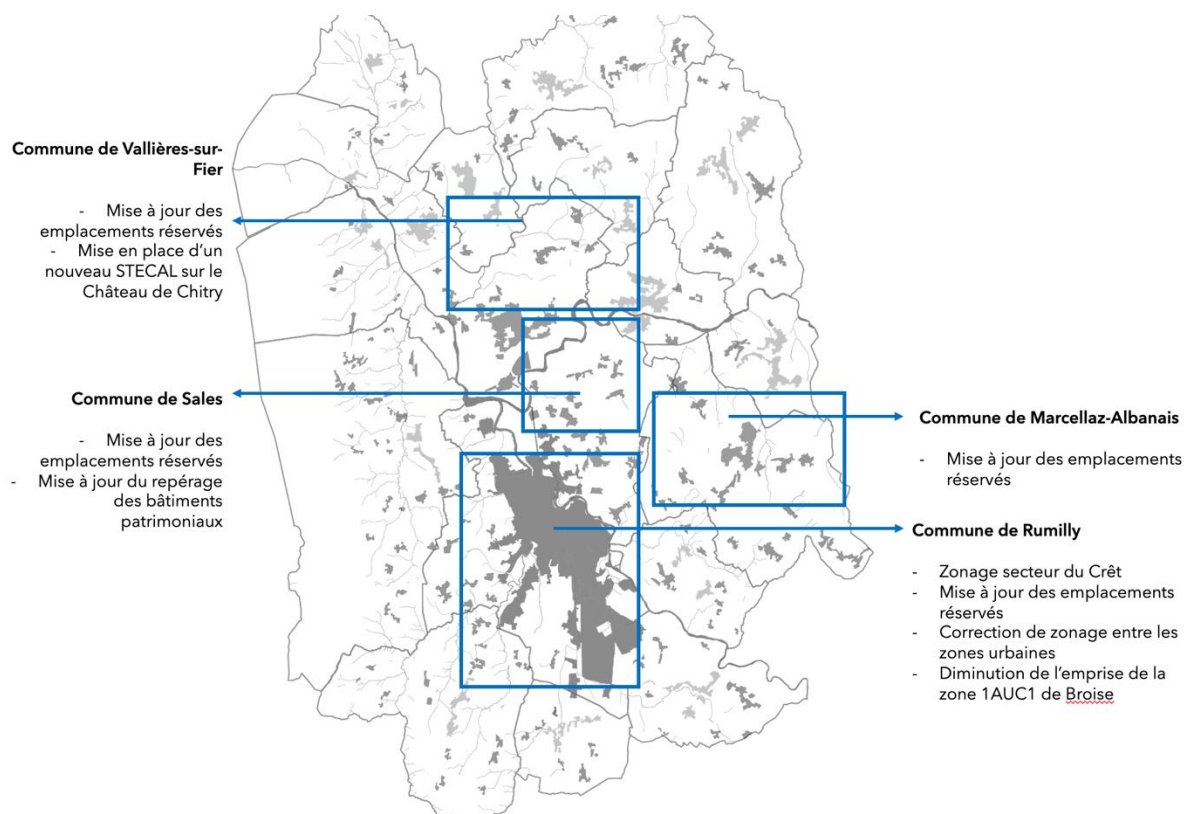
- La liaison Rumilly / Alby par Marigny Saint-Marcel, pour en améliorer fluidité et sécurité et pour réduire les nuisances pour les riverains,
- La liaison de Gruffy à la RN 201 4 pour en améliorer la sécurité
- Le contournement est (voire nord) de Rumilly par Sales et Boussy,
- Ces nouvelles voiries 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.

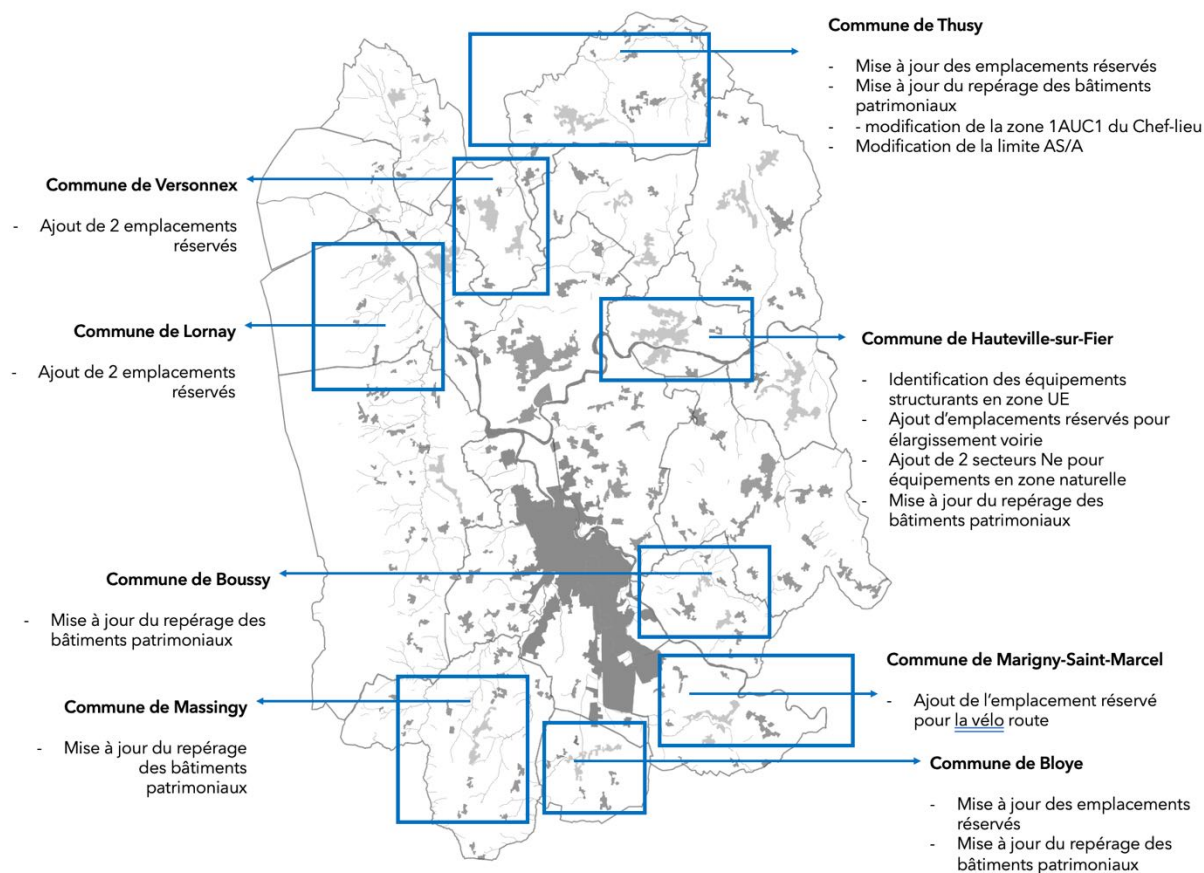
La présente procédure vient participer à la mise en œuvre de cette orientation en localisant le projet de véloroute entre Rumilly et Alby-sur-Chéran (nouvel emplacement réservé sur la commune de Marigny Saint-Marcel).

III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

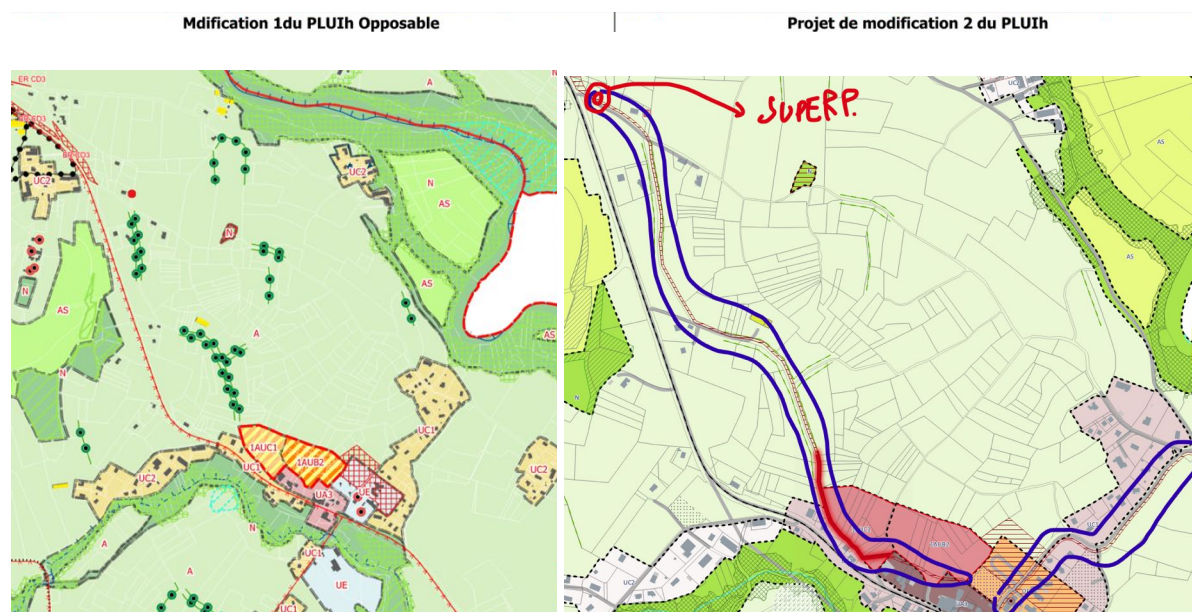
Localisation des évolutions apportées au règlement graphique / noyau urbain et communes-bourgs



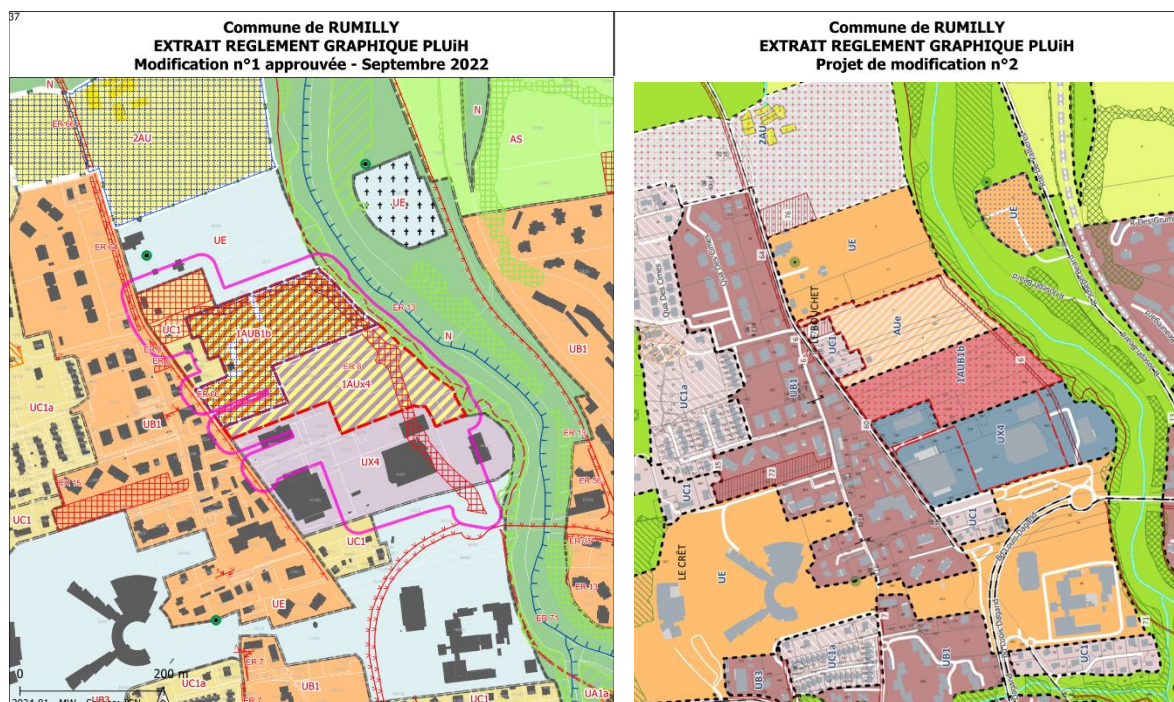
Localisation des évolutions apportées au règlement graphique / communes-villages



Modifications en vue d'améliorer les mobilités actives

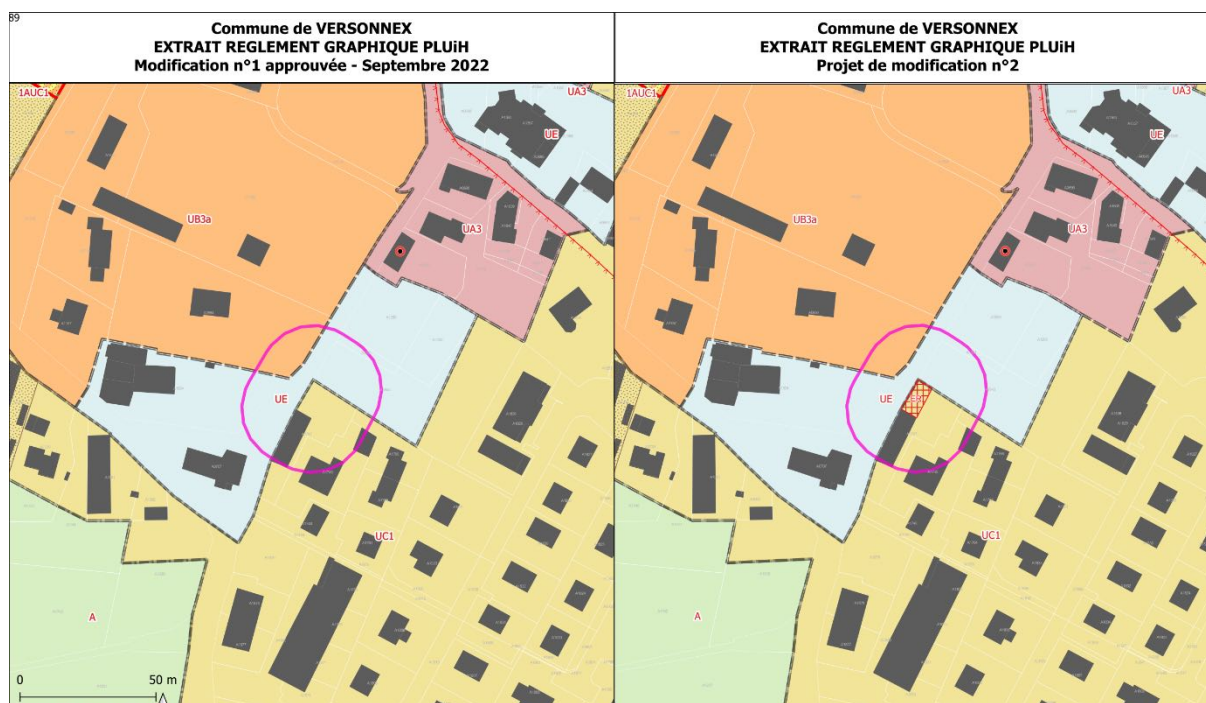


Un nouvel emplacement réservé pour la vélo-route est mis en place sur Marigny-Saint-Marcel. Ce tracé permettra des parcours sécurisés déconnectés de la RD3 (circulation routière importante) tout en connectant le Chef-lieu de Marigny Saint-Marcel ; Il est situé le long d'une voie communale pour ensuite se connecter au cœur du Chef-lieu en suivant la topographie et ne vient pas fragmenter des tènements agricoles



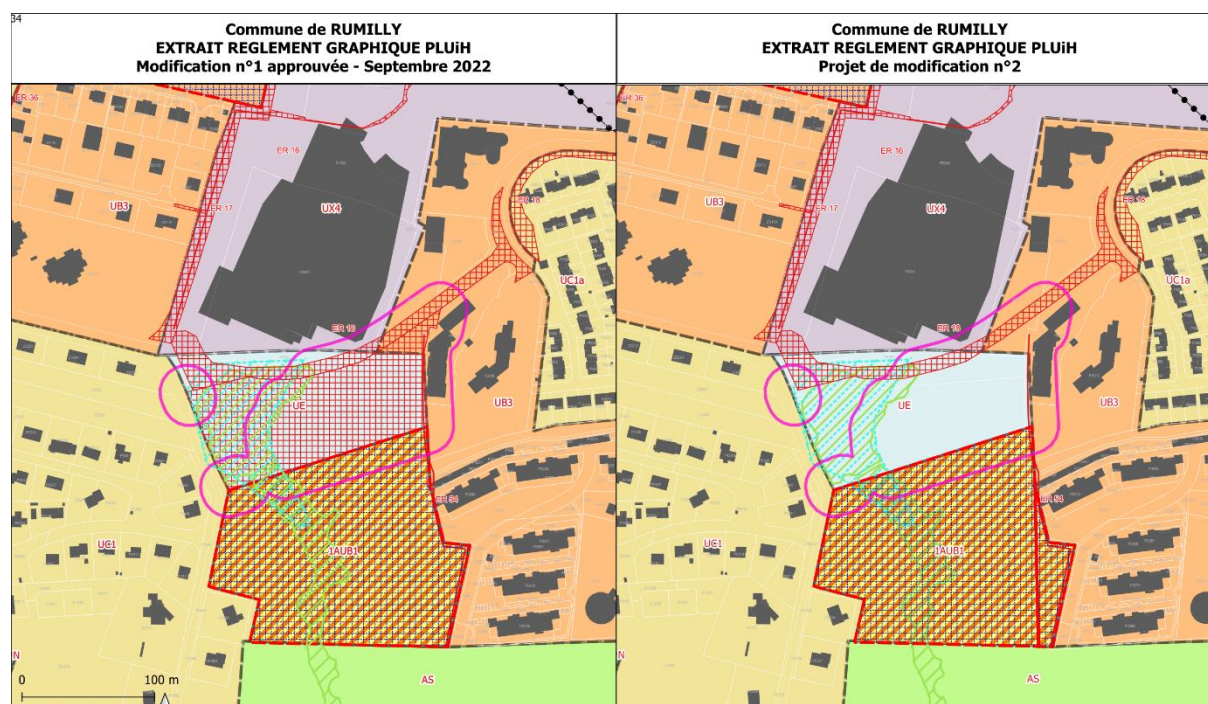
Modification du tracé et de la vocation de l'emplacement réservé n°6 :

- Il ne s'agit plus ici de réaliser une nouvelle voie structurante connectant la rocade à l'avenue Roosevelt
- Il s'agit ici d'aménagement d'une voie douce structurante connectant la gare routière à la zone commerciale, aux programmes de logements environnants, à la recyclerie et au futur collège.

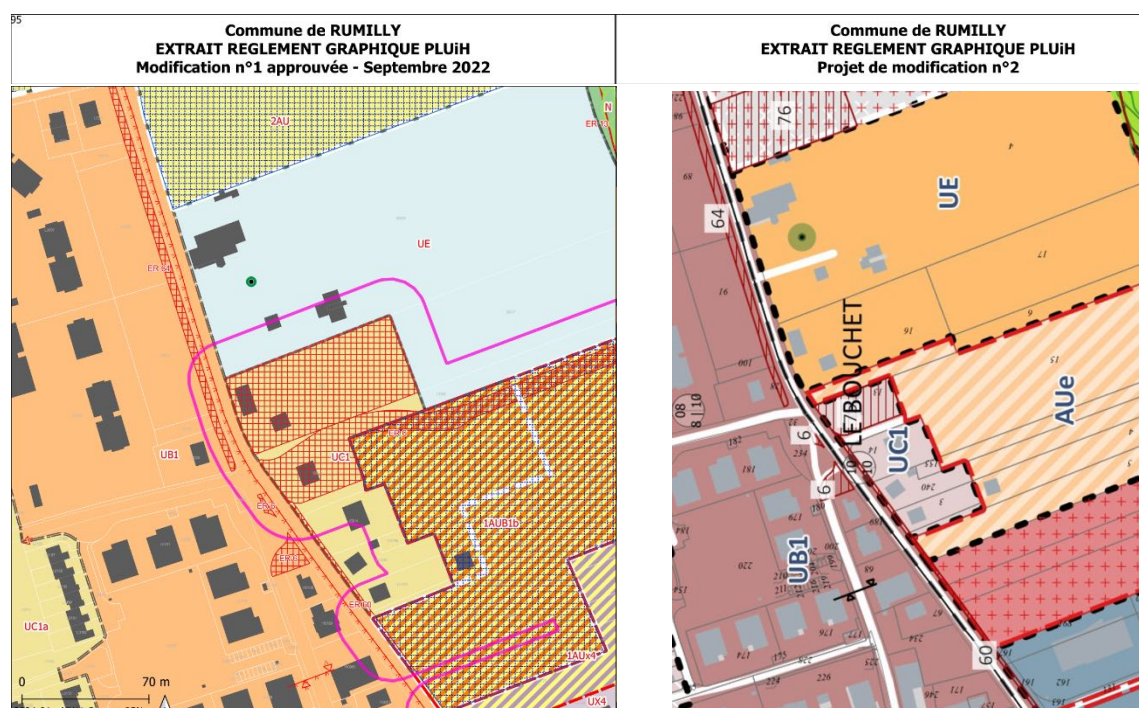


Un nouvel emplacement réservé est mis en place au centre-village pour sécuriser les aménagements piétonniers en face de la place de l'Église.

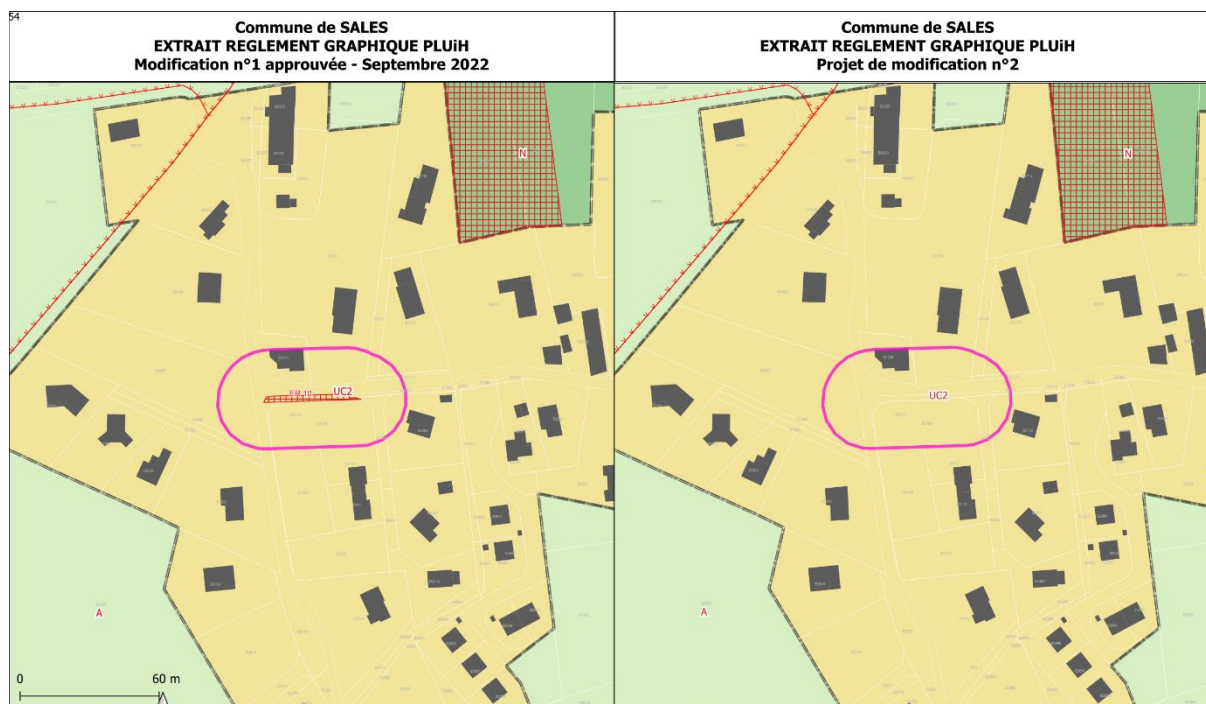
Suppression des emplacements réservés réalisés ou obsolètes



Suppression de l'emplacement réservé n°45 pour la Création bassin d'eau pluviale / terrain d'agrément route de Savoiroux --> foncier acquis par la collectivité

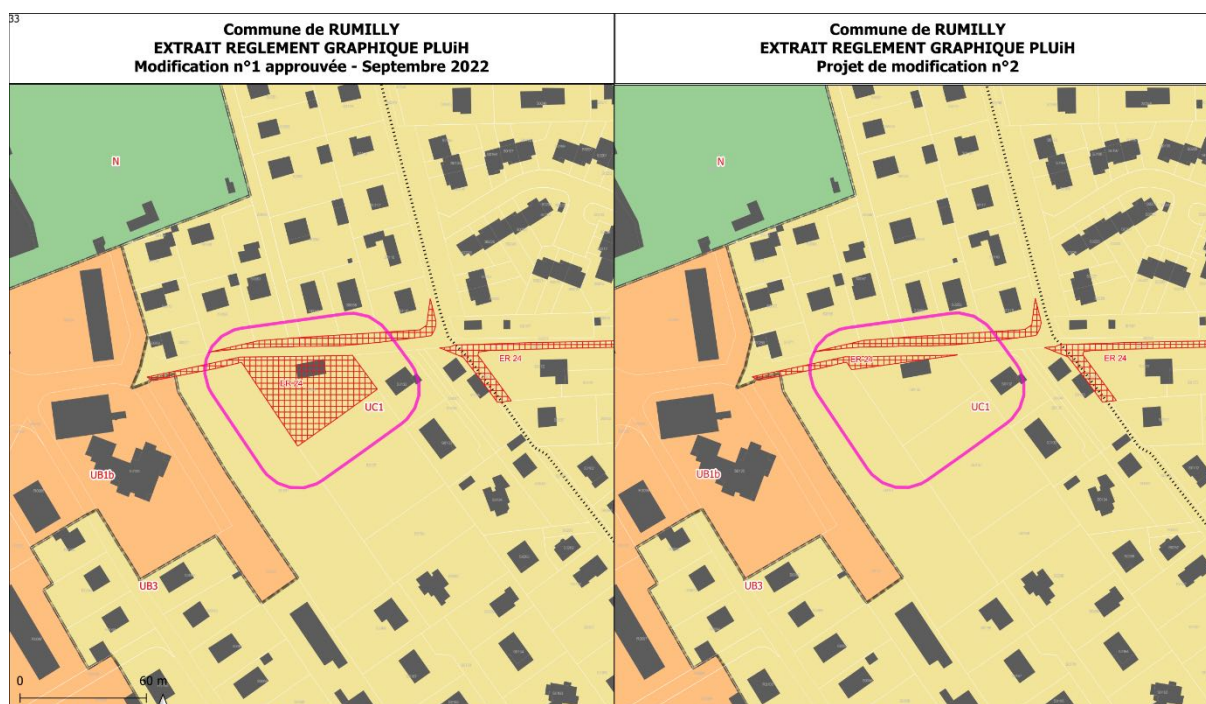


- Suppression de l'emplacement réservé n°2 pour Centre de loisirs et stade du Bouchet--> projet obsolète. En revanche, maintien de l'emplacement réservé sur la parcelle AI13 afin de sécuriser les accès et les mobilités du futur collège sur l'avenue Roosevelt.
L'emplacement réservé n°60 pour les mobilités modes actifs le long de l'avenue Roosevelt est aussi prolongé au Sud, afin d'assurer un maillage complet des mobilités sur ce secteur.

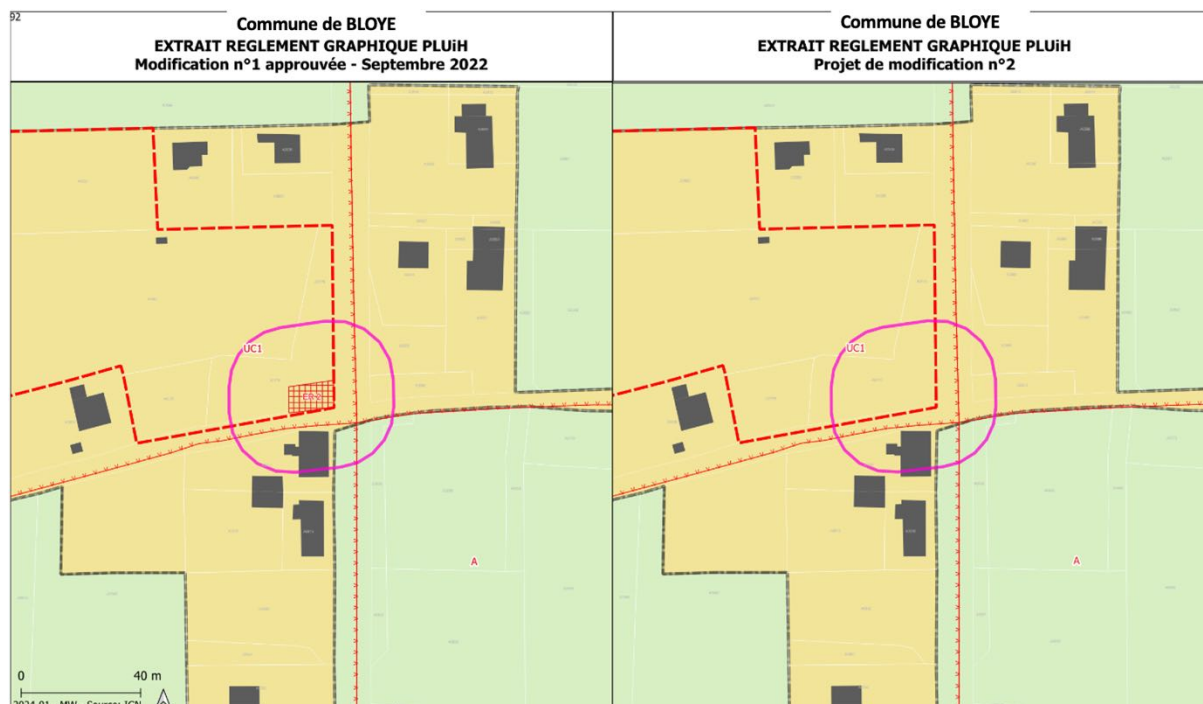


- Suppression de l'emplacement réservé n°10 pour élargissement de voirie : projet réalisé.

Ajout, suppression ou mise à jour du tracé des emplacements réservés pour voirie



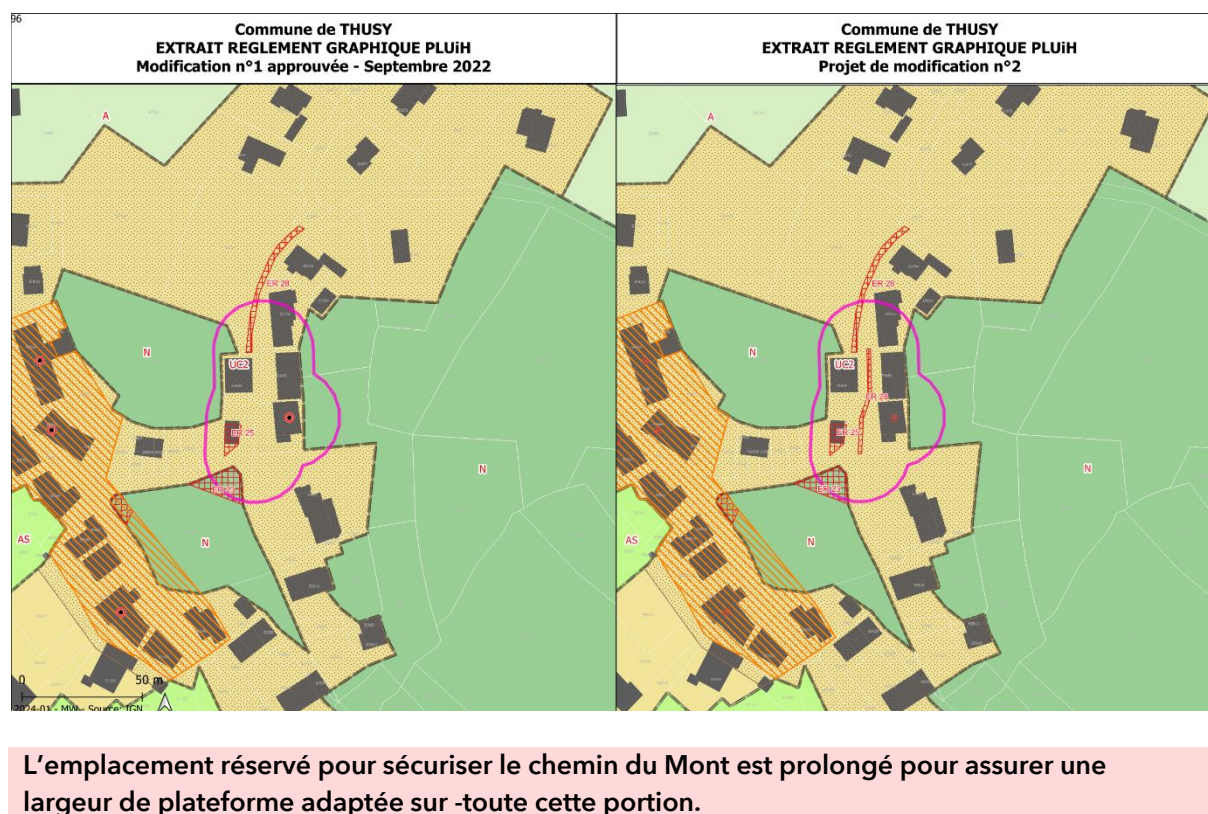
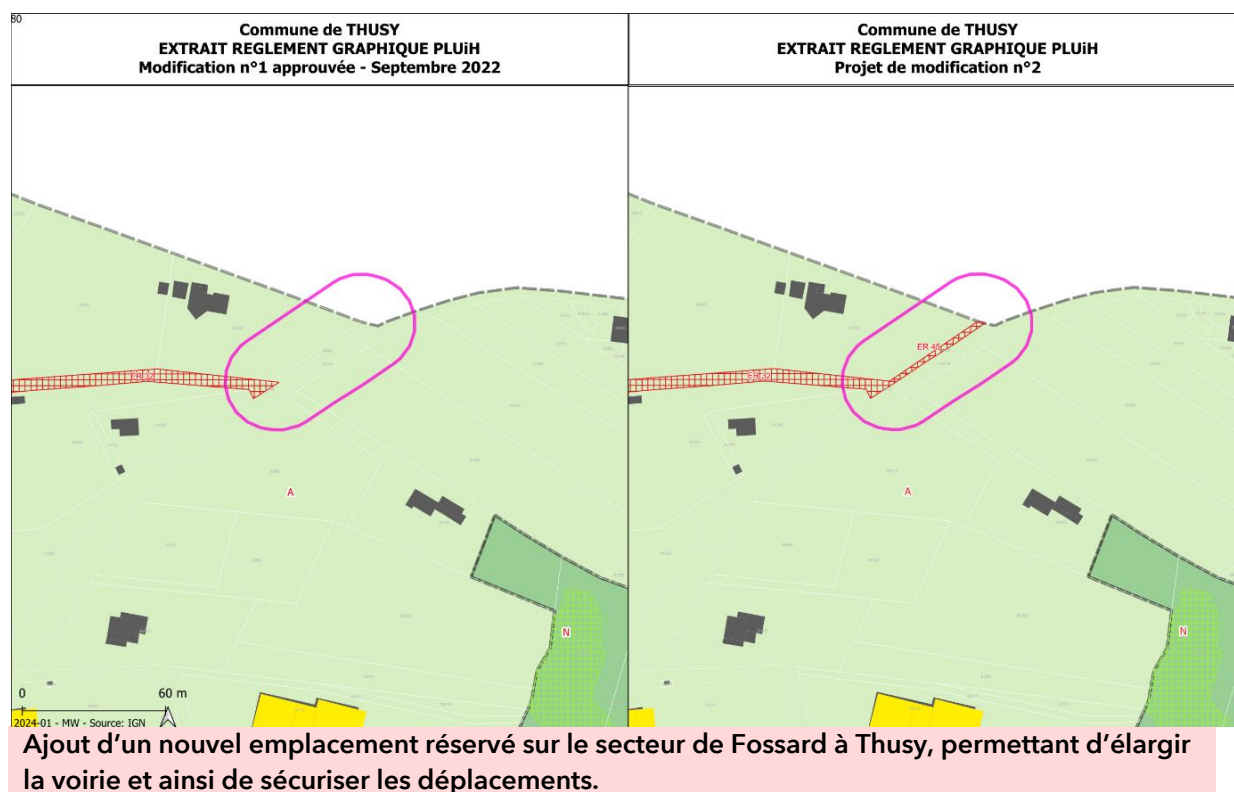
Diminution de l'emprise de l'emplacement réservé n°24 pour Élargissement chemin des Iles et abords du terrain de sports rue des Bauges → se limiter aux emprises nécessaires au confortement de la voie

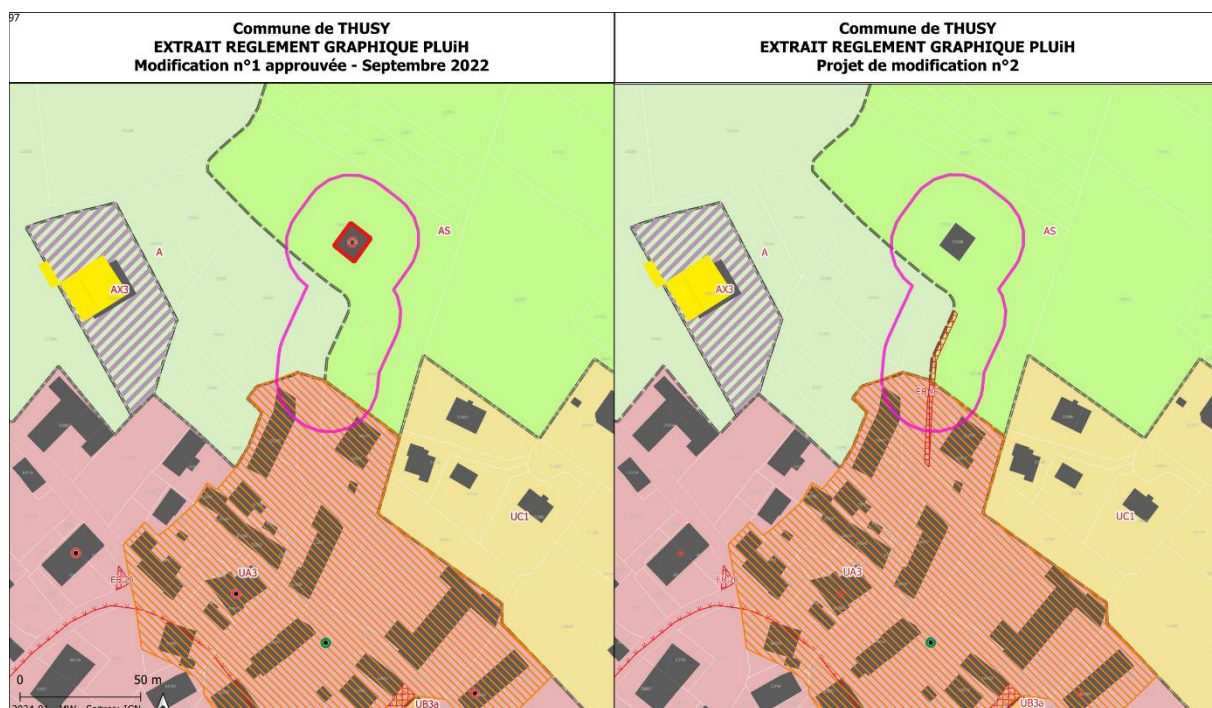


Suppression de l'emplacement réservé n°2 pour aménagement du carrefour entre la RD240 et la R910 : → aménagement réalisé

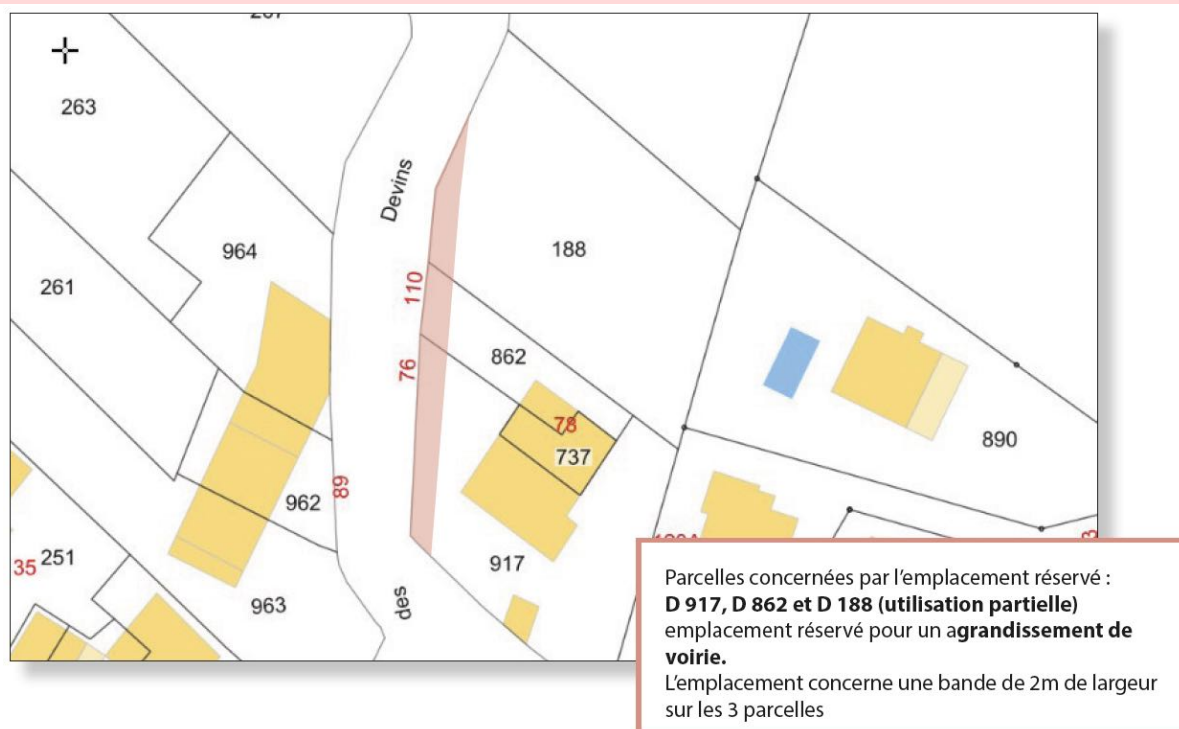


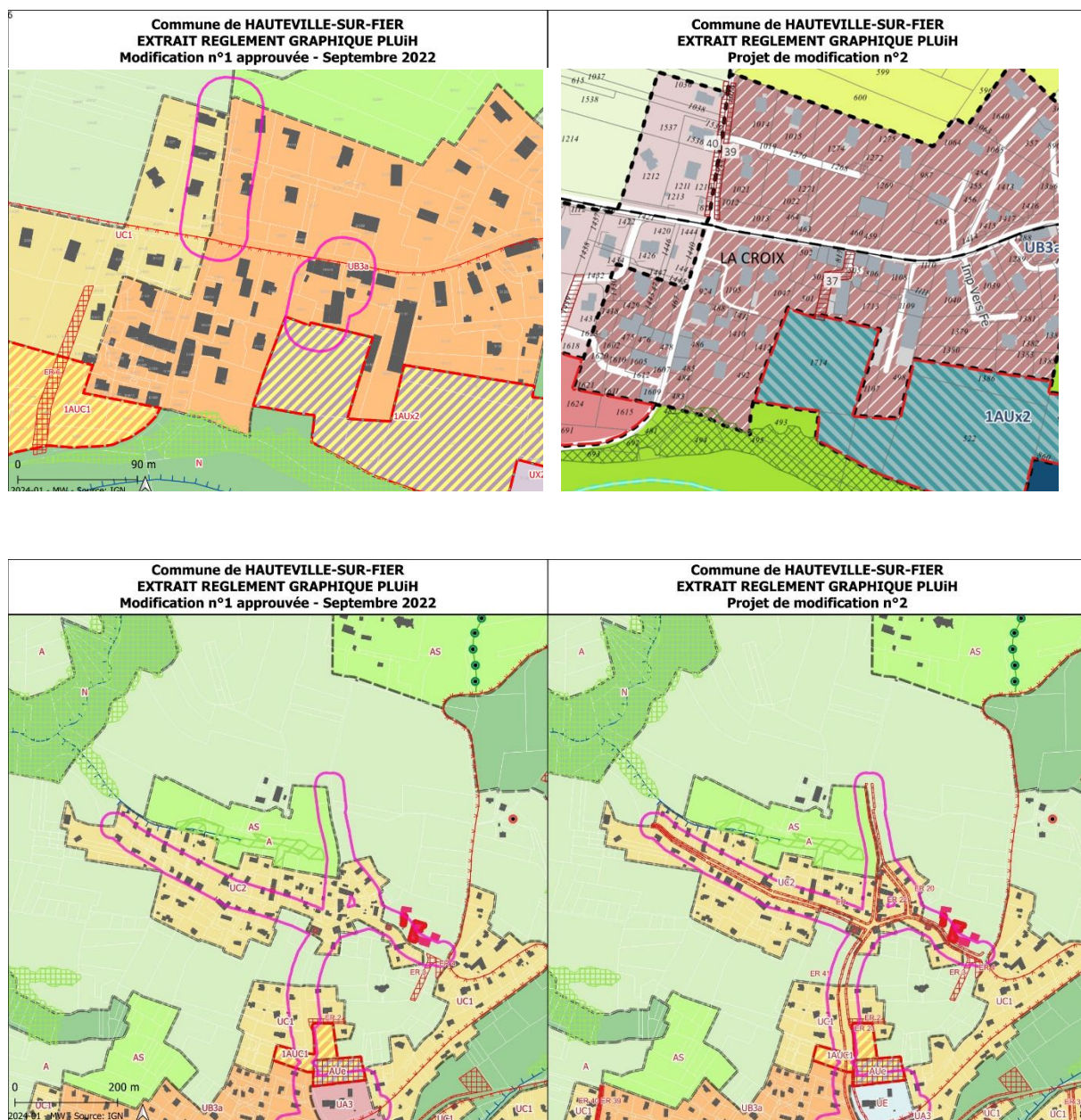
Vue aérienne du site



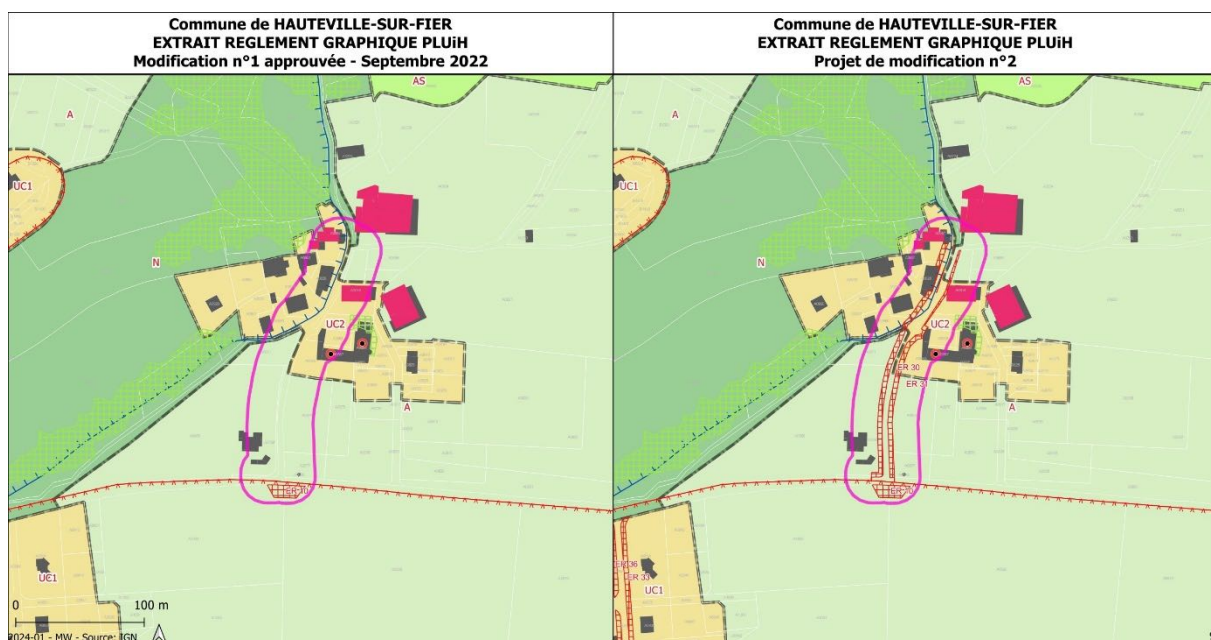
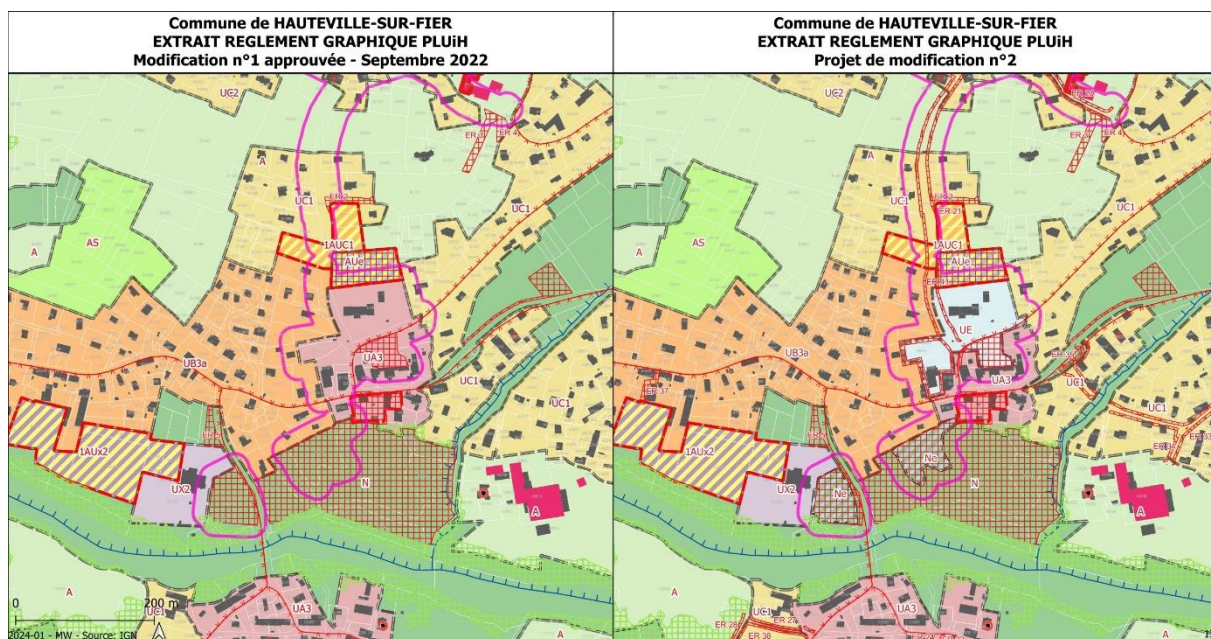


Un nouvel emplacement réservé est mis en place pour un agrandissement ponctuel de voirie.

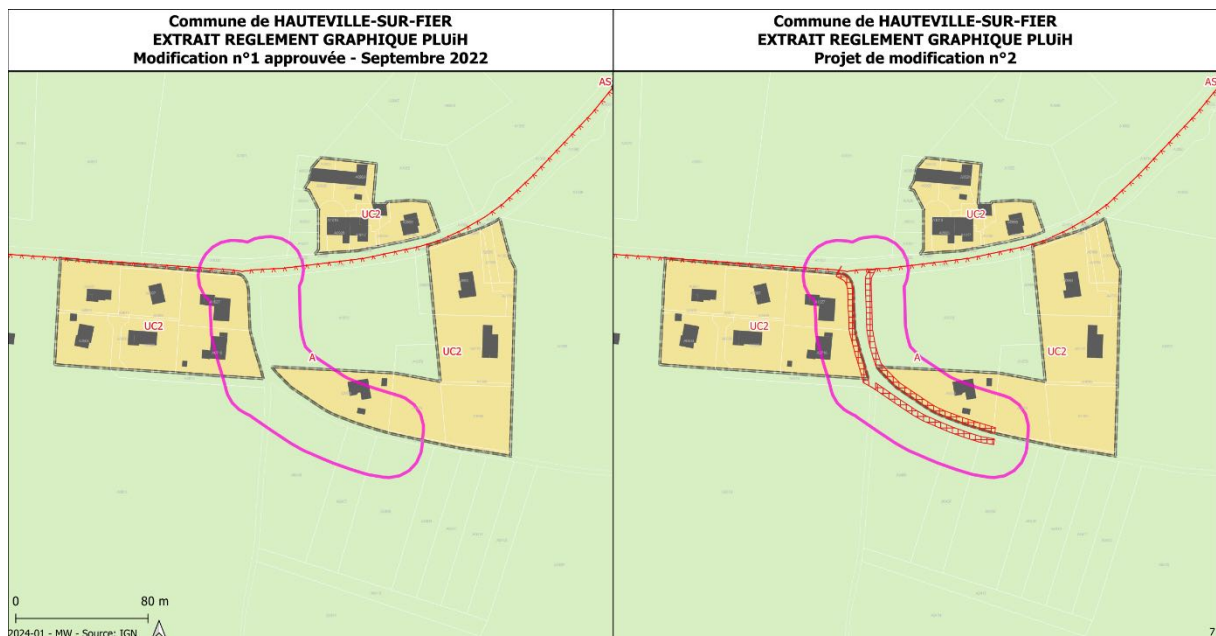
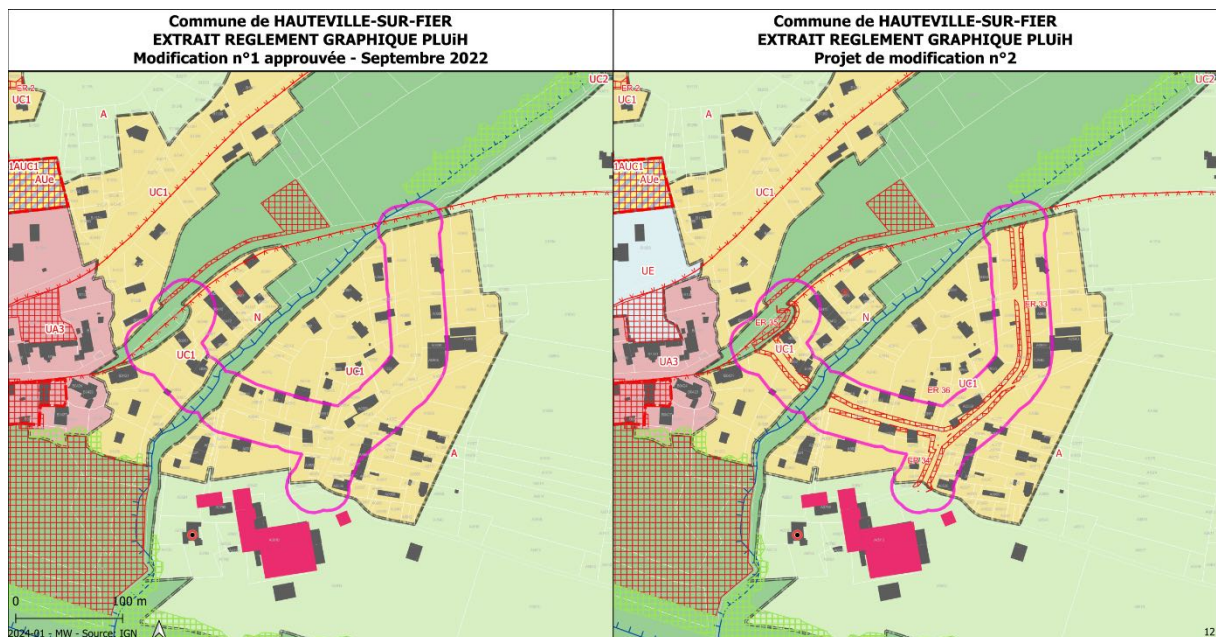




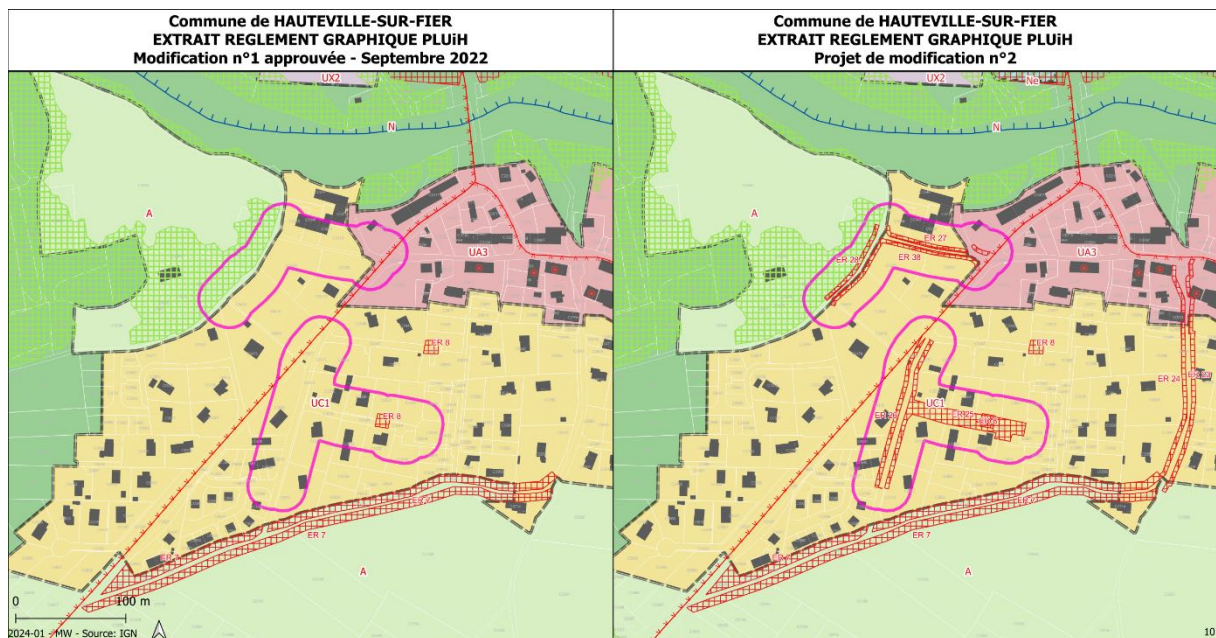
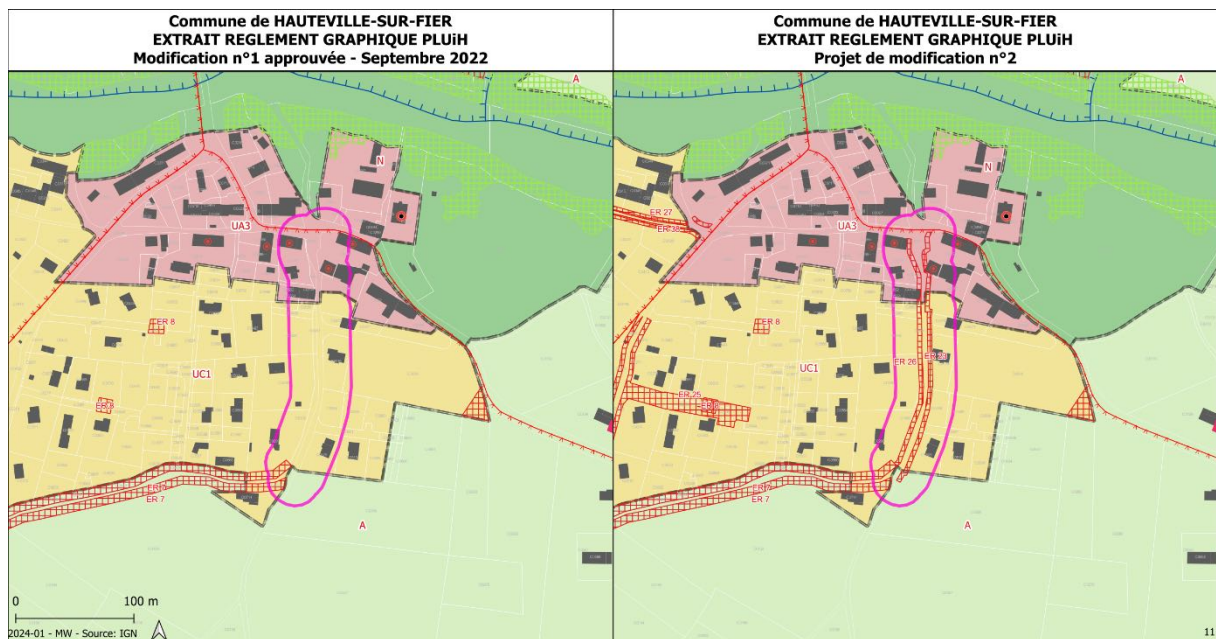
➔ Voir motif p 32



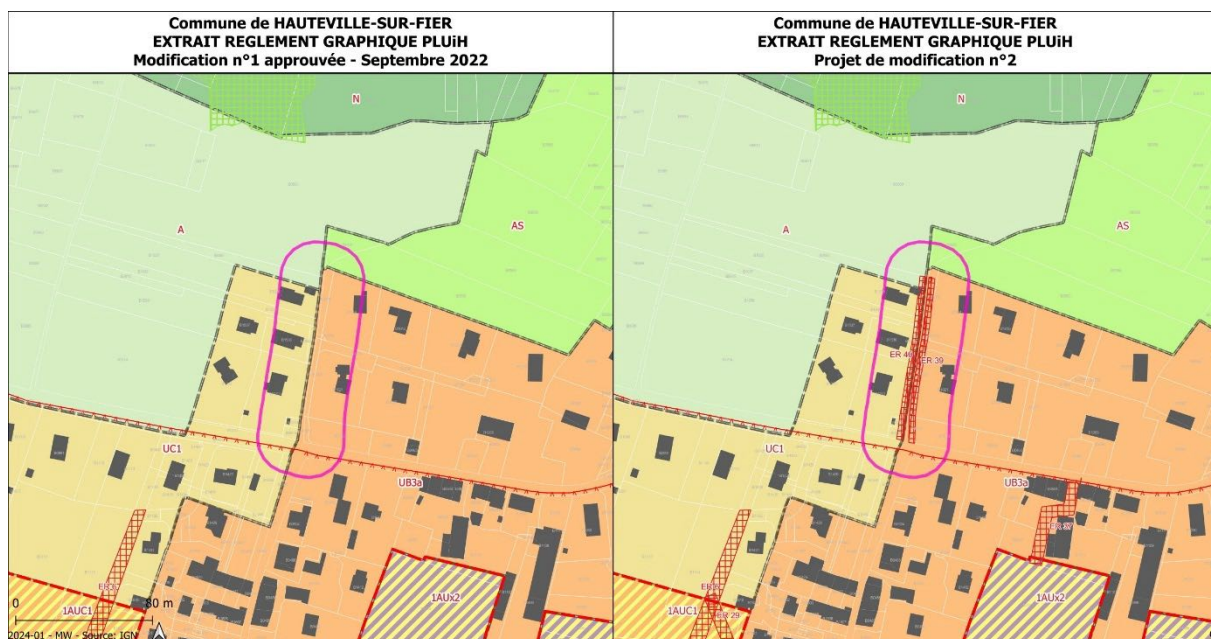
➔ Voir motif p 32



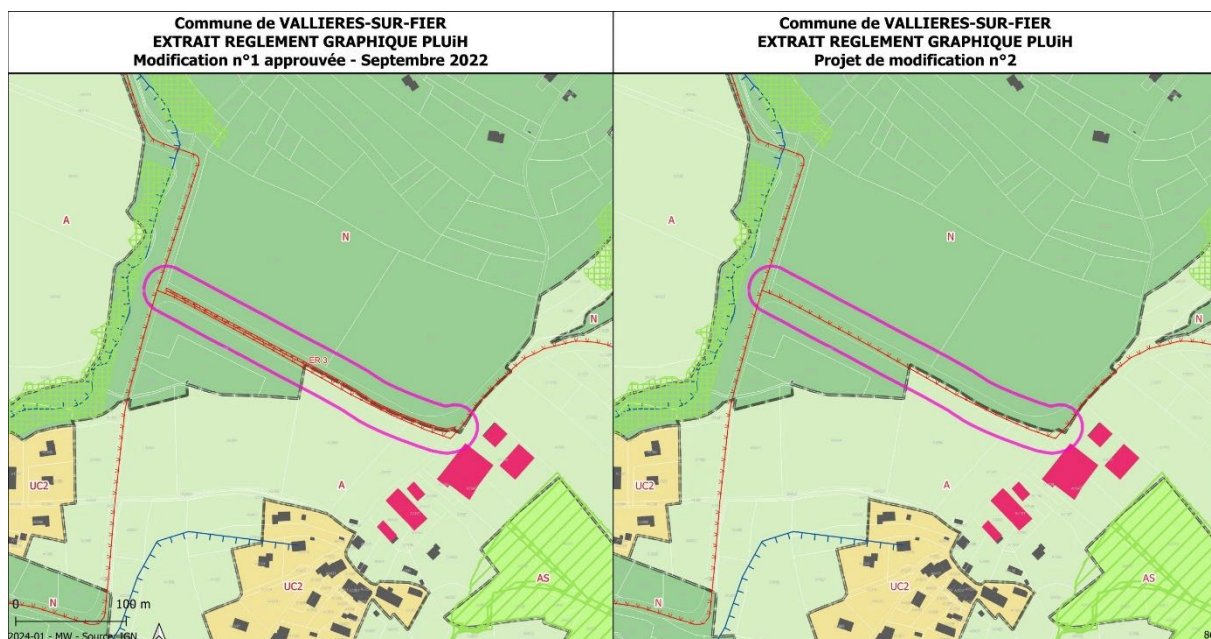
➔ Voir motif p 32



➔ Voir motif p 32



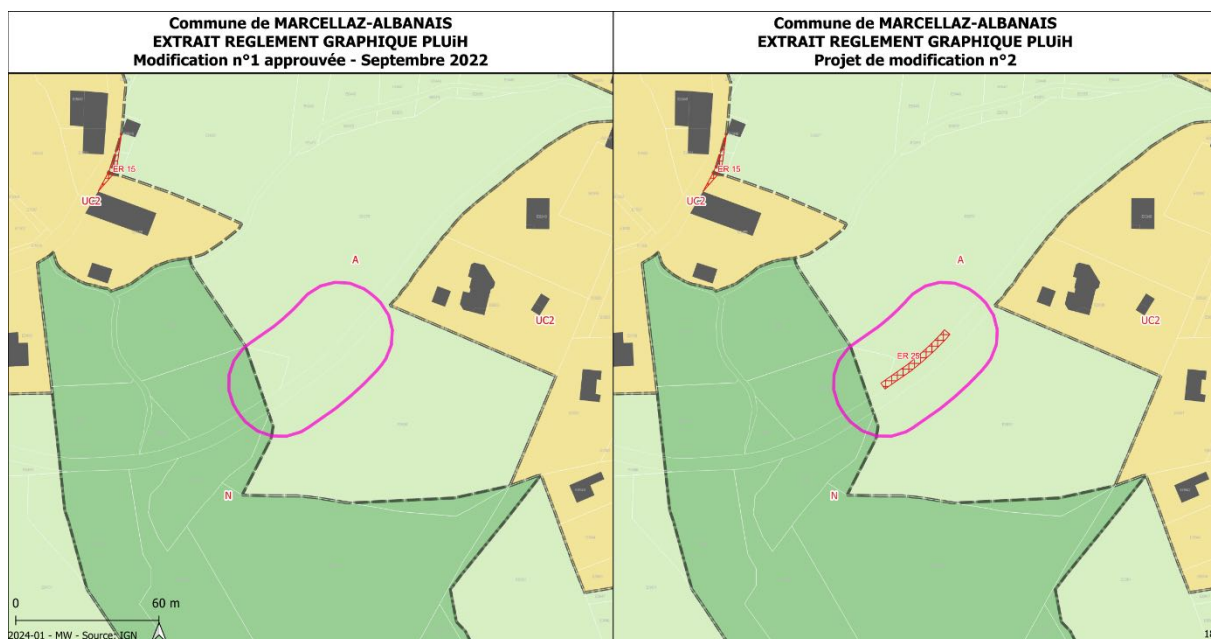
p29 à 33 : Plusieurs emplacements réservés sont mis en place le long des voies structurantes du Chef-lieu, pour assurer une largeur minimale de plateforme de 7m, adaptée aux trafics actuellement observés (dont trottoir).



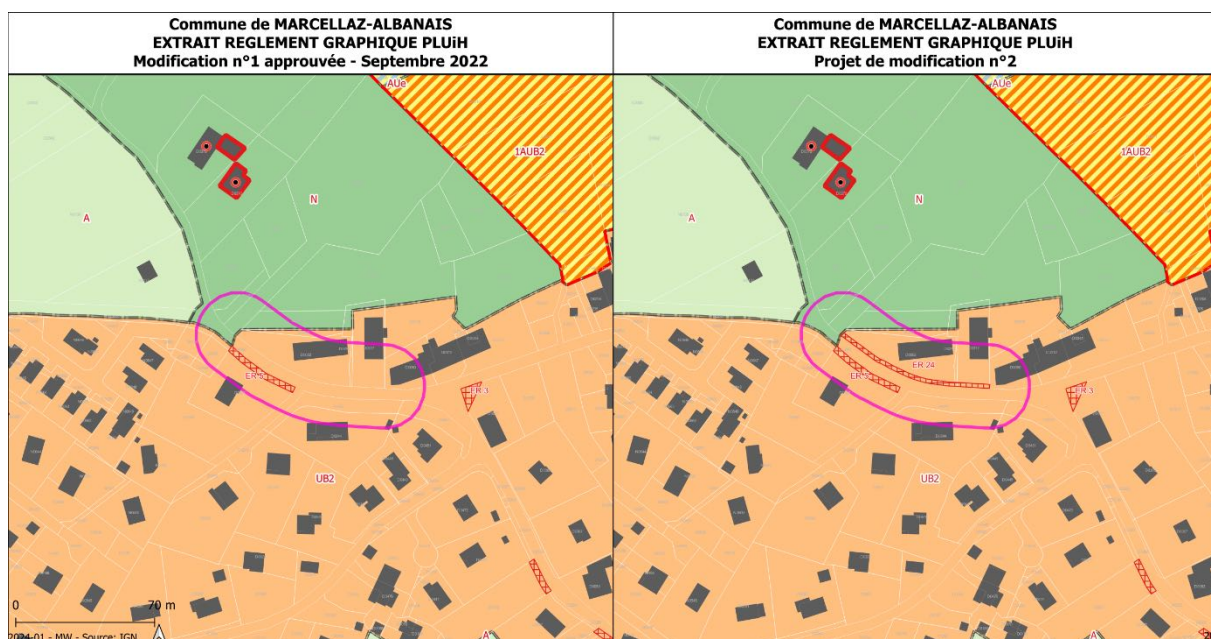
Suppression d'un emplacement réservé réalisé.

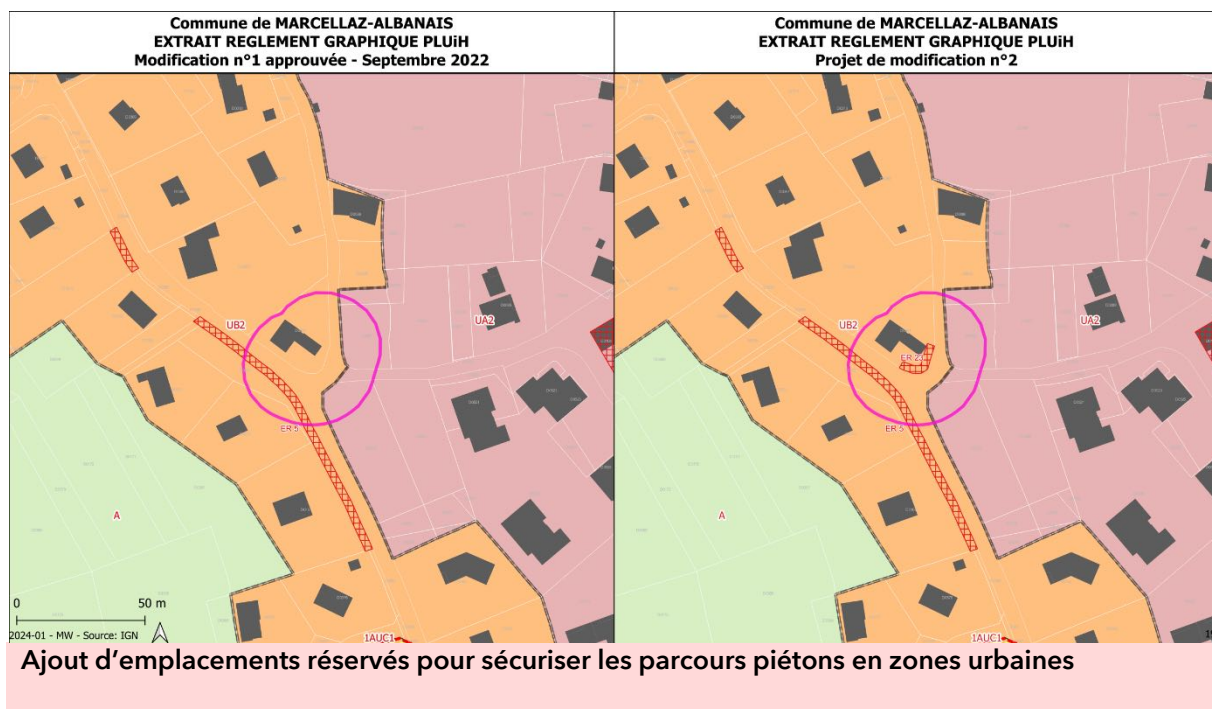


Ajout d'emplacements réservés pour faciliter les croisements sur les voies hors zones urbaines présentant des profils contraints

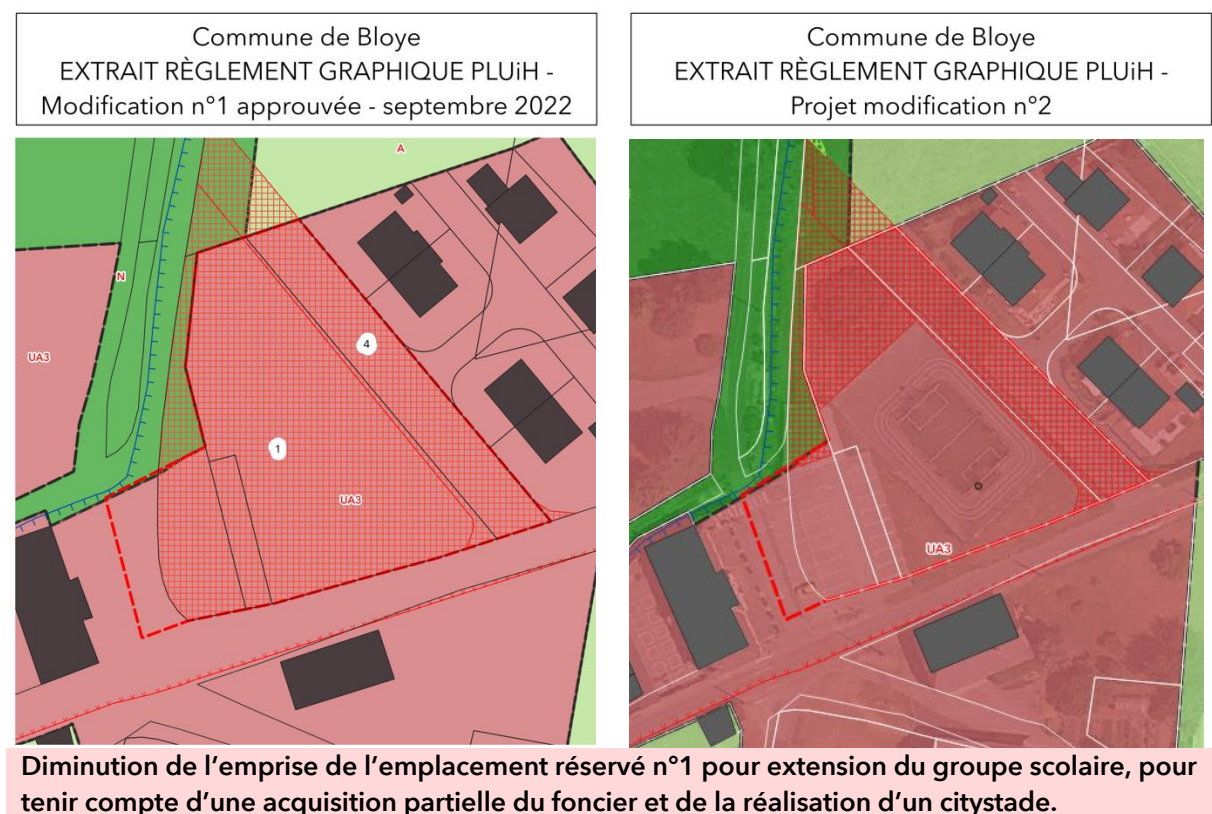


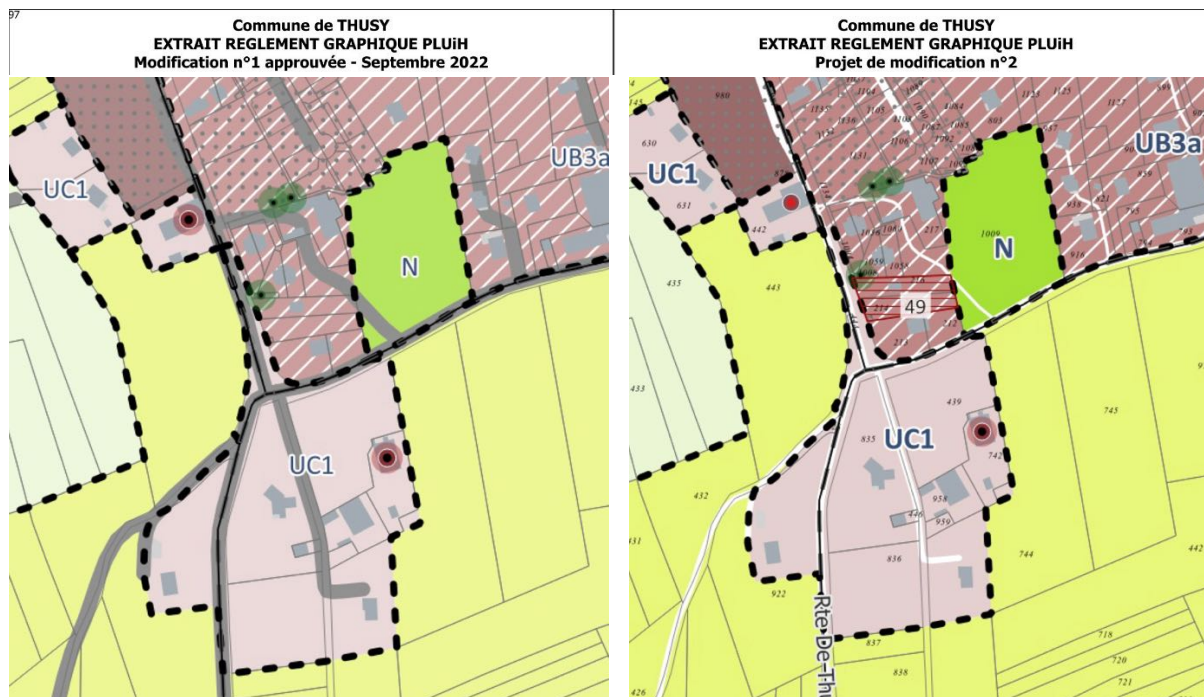
Ajout d'emplacements réservés pour faciliter les croisements sur les voies hors zones urbaines présentant des profils contraints



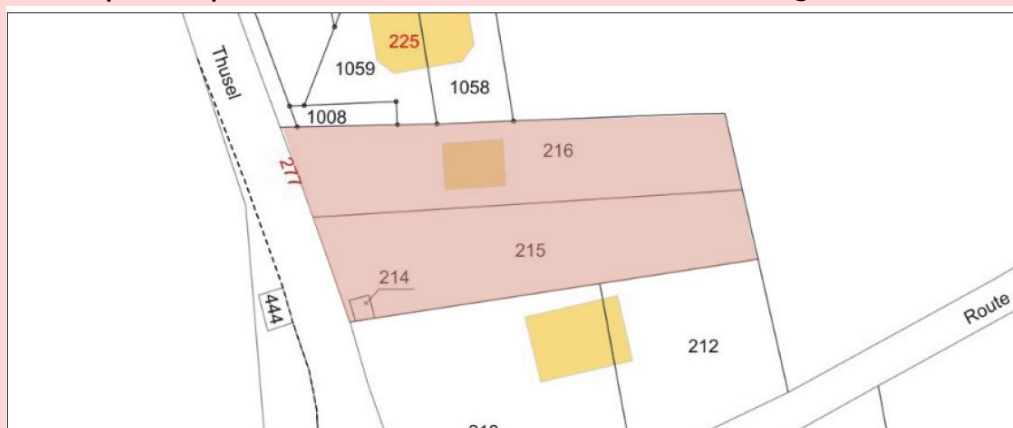


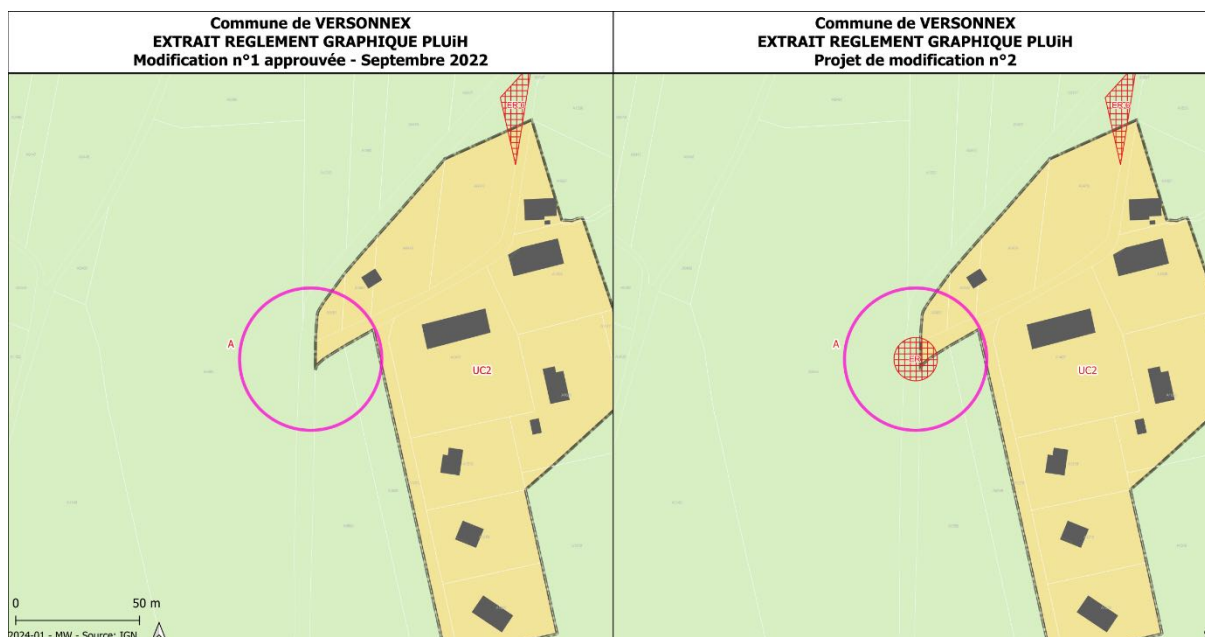
Mise à jour du tracé des emplacements réservés pour équipements





Commune de Thusy, ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un parking en zone U (pas d'impact sur la consommation foncière de terrains agricoles ou naturels)





Le hameau en question se densifie. Pour sécuriser les intersections routière, il est envisagé de passer le chemin interne au hameau en sens unique.

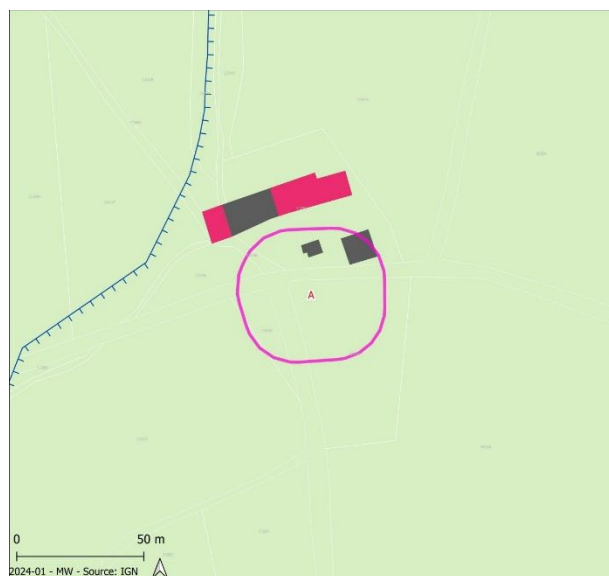


vue aérienne - été 2022

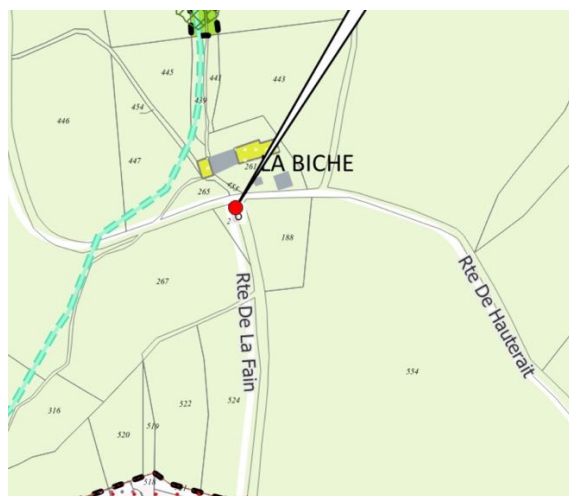
Dans ce cadre, un nouvel emplacement réservé est mis en place pour sécuriser une intersection routière (voie communale n°5 des Contamines).



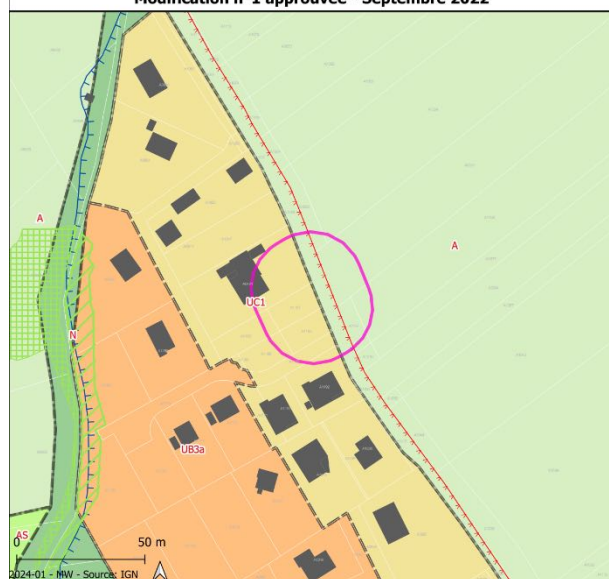
Commune de LORNAV
EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH
Modification n°1 approuvée - Septembre 2022



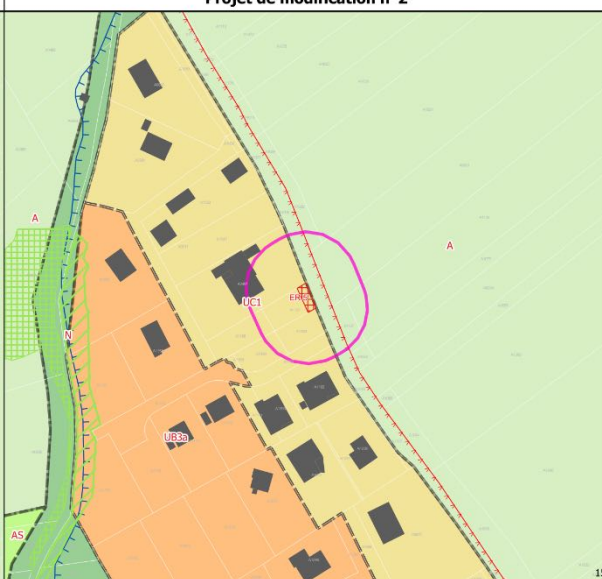
Commune de LORNAV
EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH
Projet de modification n°2



Commune de LORNAV
EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH
Modification n°1 approuvée - Septembre 2022

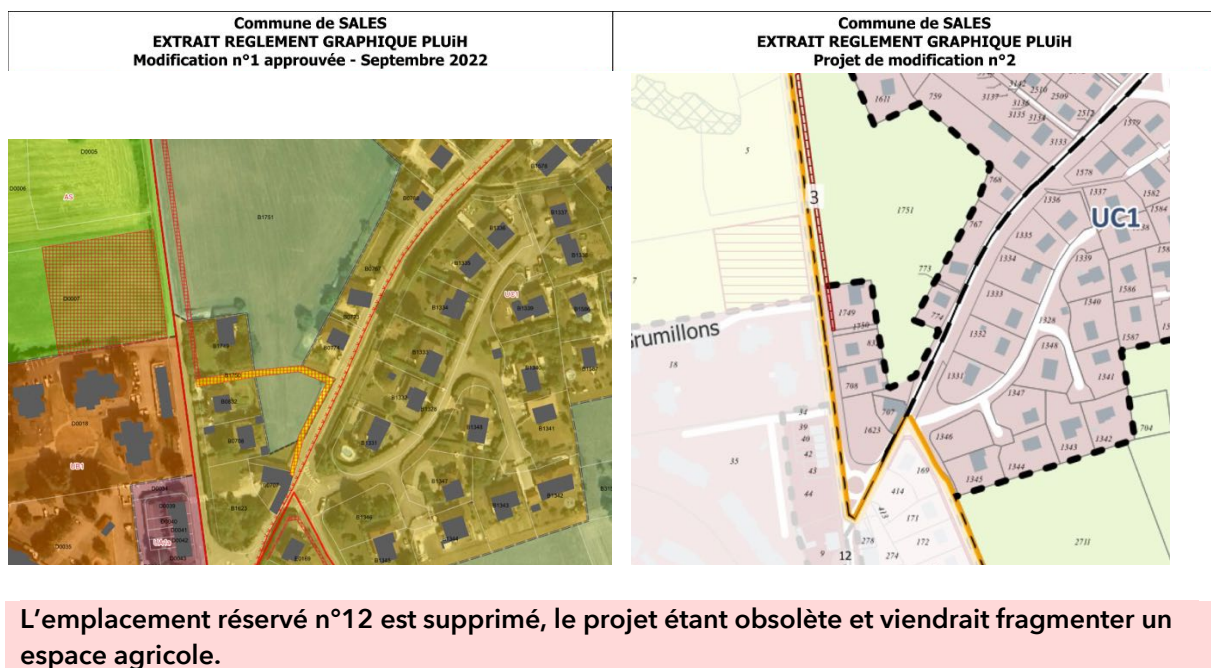
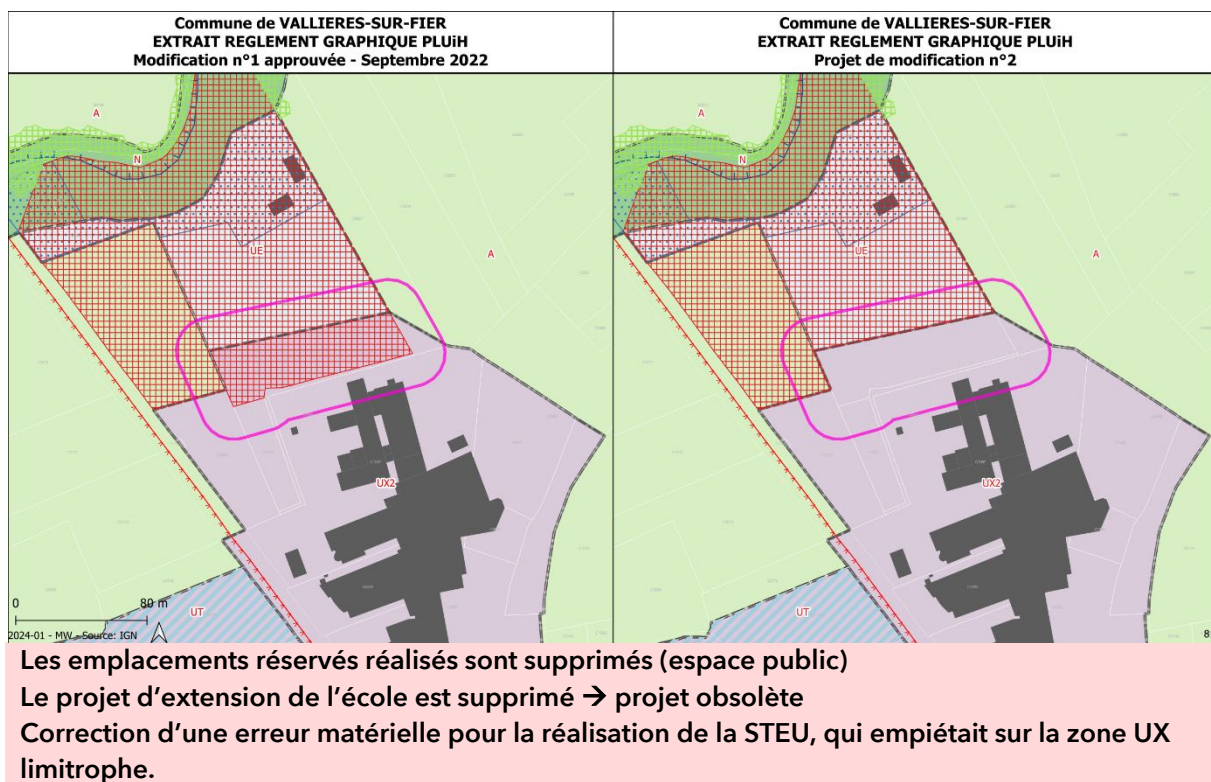


Commune de LORNAV
EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH
Projet de modification n°2



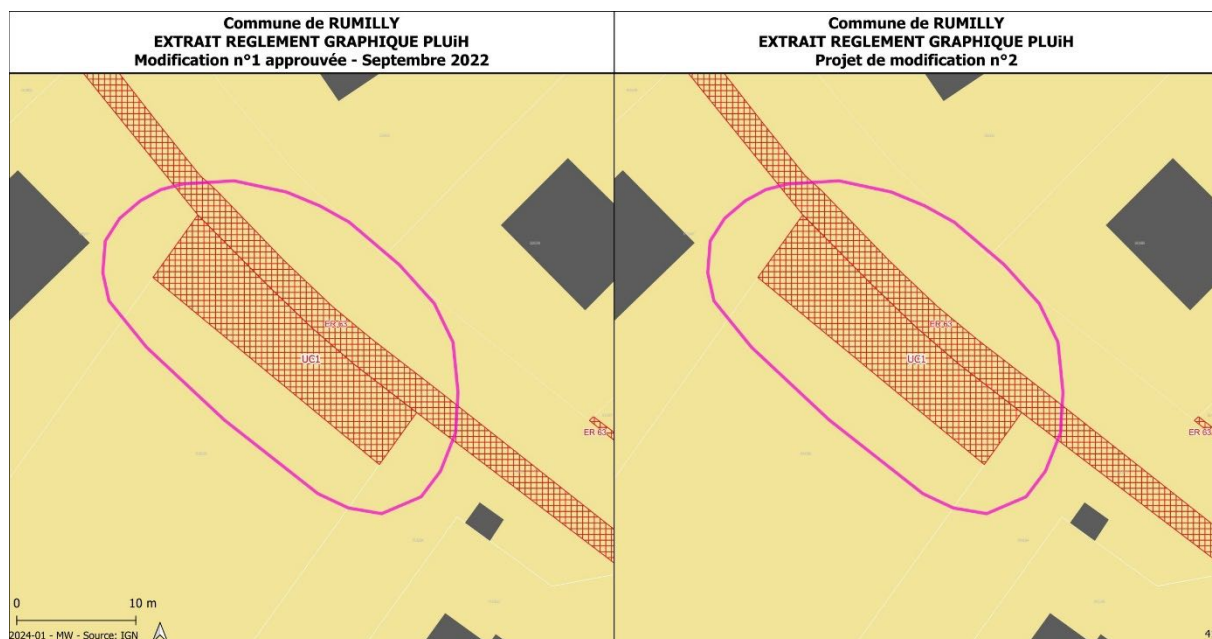
Deux nouveaux emplacement réservés est mis en place pour un Point d'Apport Volontaire (PAV) le long d'une voie publique





Un nouvel emplacement réservé n°76 est mis en place sur le secteur du Bouchet à Rumilly, pour la réalisation d'une chaufferie bois (environ 3 500 m2).

Mise à jour de l'intitulé des emplacements réservés



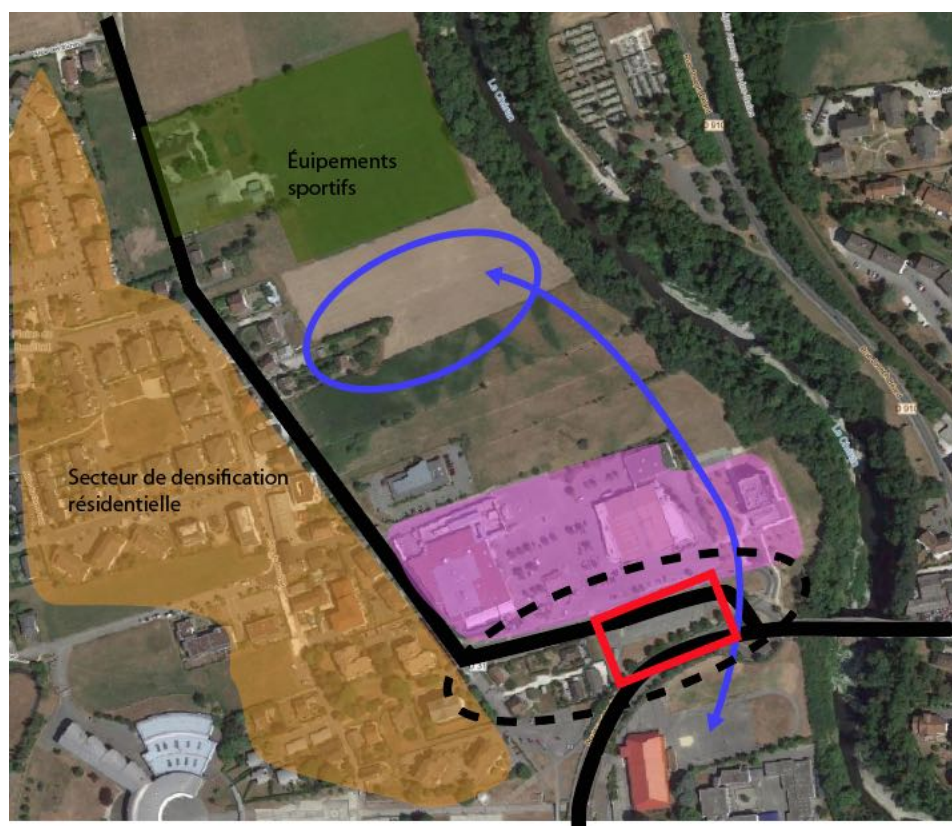
Modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé CC9 pour la réalisation d'un Point d'Apport Volontaire (PAV) rue de la Fuly → le bénéficiaire est la ville de Rumilly, ainsi la dénomination évolue avec une numérotation emplacement réservé n°74

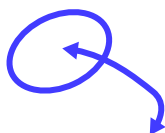
Évolutions projetées sur le secteur du Crêt (commune de Rumilly)

Commune de RUMILLY
EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE PLUIH
Modification n°1 approuvée - Septembre 2022

Commune de RUMILLY
EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE PLUIH
Projet de modification n°2

Un nouveau parti d'urbanisme pour le secteur Nord de la Ville



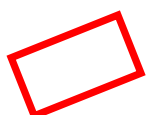


Le Conseil Départemental a décidé de reconstruire le collège du Clergeon, aujourd'hui situé à l'intérieur de la rocade, en entrée Nord de Rumilly, entre la zone commerciale et le stade du Bouchet (soit un déplacement de 400 m environ).

Cette reconstruction est aujourd'hui nécessaire au regard de la vétusté et des dysfonctionnements techniques du bâtiment.

Sa reconstruction en entrée Nord permettra à la fois :

- Un accès facilité depuis les communes au Nord
- D'éviter les traversées de la rocade depuis la gare routière
- De bénéficier de la proximité avec les équipements sportifs et le cadre naturel environnant (ripisylve du Chéran)



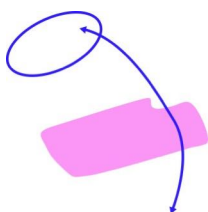
L'accès depuis la gare routière doit rester la règle générale, afin de ne pas augmenter significativement le trafic sur l'avenue Roosevelt au Nord. Un cheminement structurant en site propre sera prévu pour connecter la gare routière au collège, en passant par le parvis du cinéma.



Vue sur le parvis du Cinéma



Zone commerciale actuelle, vouée à être confortée à la marge. Le projet initial visait une extension de 2,40 ha de cette zone. Au regard de la configuration commerciale de la ville (polarité commerciale au Sud, commerces de proximité au centre-ville), ce confortement doit rester limité. Il est envisagé une programmation d'environ 6 500 m² de surface de plancher maximum. Ainsi, une partie du foncier prévu initialement peut être libéré.



Le projet de futur collège venant mobiliser une zone 1AU initialement prévue pour l'habitat, le foncier libéré par le développement commercial est ici une opportunité pour venir accompagner la densification résidentielle de ce secteur de la Ville.

Les besoins en services de proximité ont fortement augmenté ces dernières années avec les programmes récents de logements. Il est donc proposé ici de venir renforcer la mixité fonctionnelle mais aussi générationnelle du secteur avec :

- Une programmation de logement
- Des services (dont une maison médicale)
- Une résidence services seniors

Frange Nord

Commune de Rumilly
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -
Modification n°1 approuvée - septembre 2022



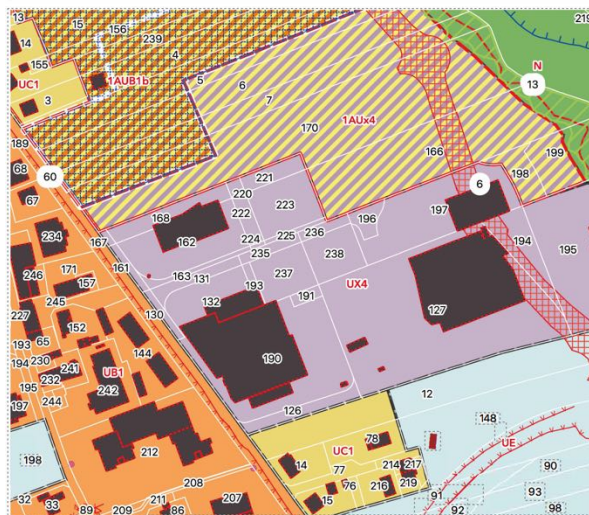
Commune de Rumilly
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -
Projet modification n°2



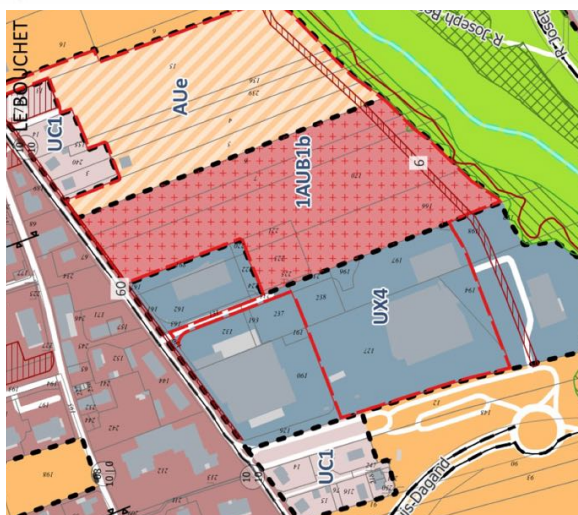
- Reclassement d'une partie de la zone 1AUB1 et de la zone 1AUX4 en zone 1AUE pour permettre l'implantation du nouveau collège du Clergeon.
- Modification du périmètre de l'OAP en conséquence
- Suppression du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), devenu obsolète
- Modification du tracé et de la vocation de l'emplacement réservé n°6 (voir partie mobilités actives)

Frange Sud

Commune de Rumilly
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -
Modification n°1 approuvée - septembre 2022



Commune de Rumilly
EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE PLUiH -
Projet modification n°2



- Reclassement d'une partie de la zone 1AUX4 en zone 1AUB1 pour permettre la réalisation d'un programme mixte à dominante d'habitat et réduisant l'ampleur du développement commercial prévu initialement. La servitude de mixité sociale est maintenue, hors programmation de la résidence seniors.

Cette servitude de mixité sociale viendra toutefois diminuer la production de logement social (environ 28 initialement, contre environ 12 avec la modification).

Cette diminution est en partie « compensée » par :

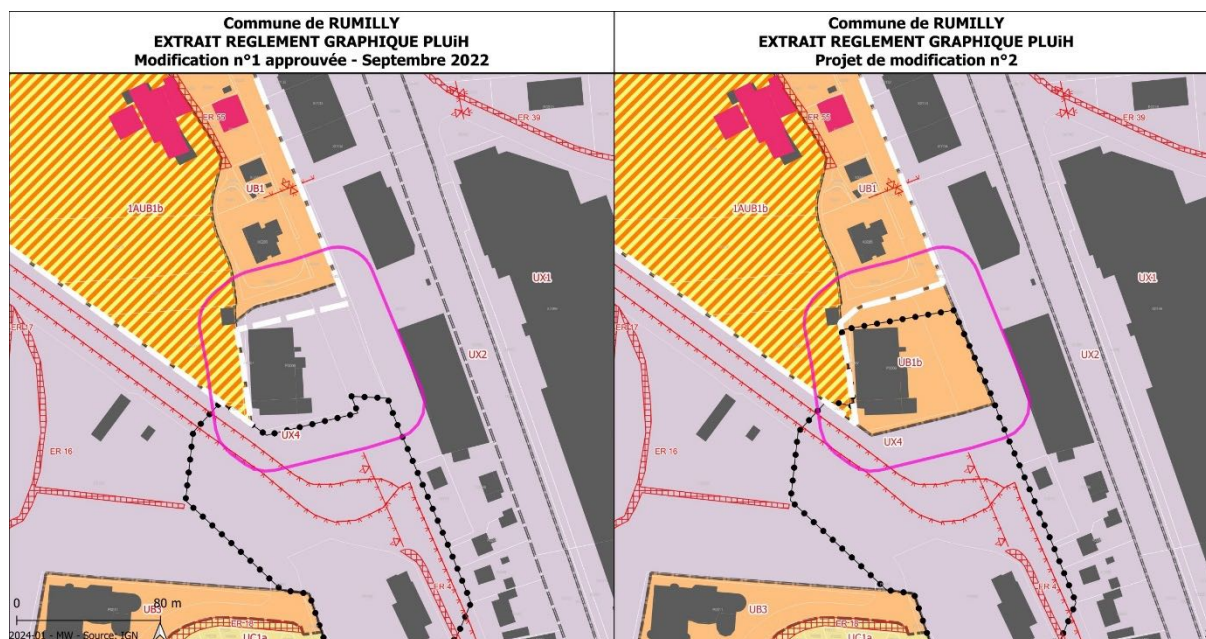
- L'augmentation de la programmation de l'OAP de Chavannes (+60 logements dont 25% de logement social).
- La réalisation d'un nombre plus important de logements sociaux sur l'OAP de l'entrée Sud.

-Reclassement du solde de la zone 1 AUX4 en zone UX4 pour permettre le développement plus mesuré de la zone commerciale, encadrée par une nouvelle OAP.

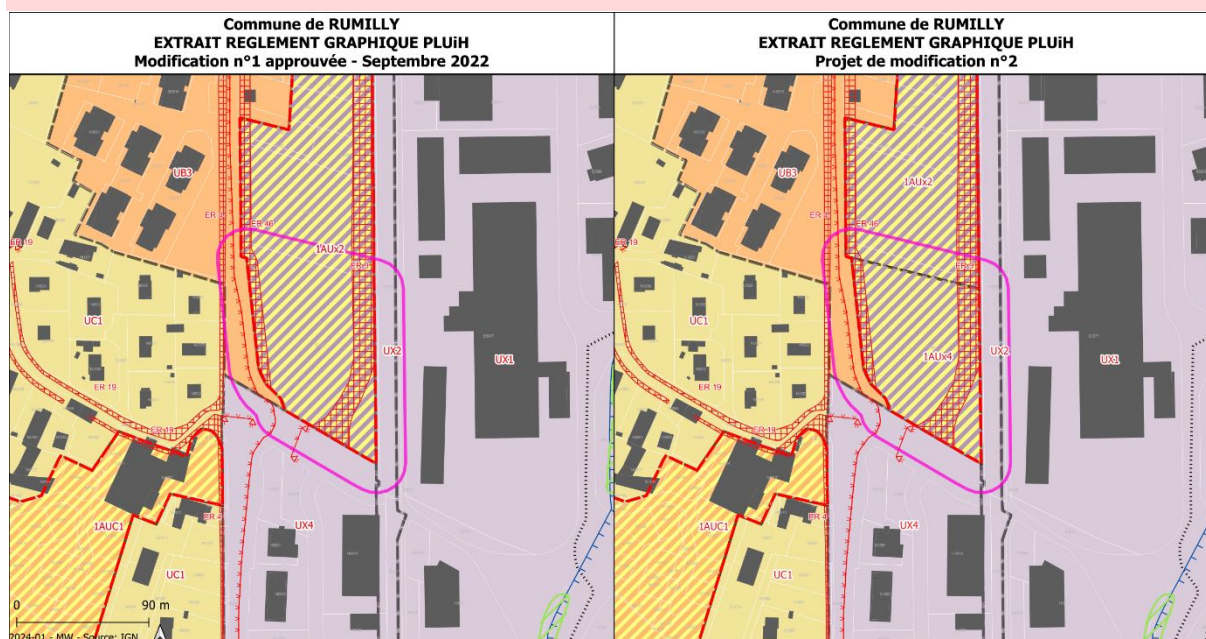
-modification du périmètre de l'OAP en conséquence.

- Modification du tracé et de la vocation de l'emplacement réservé n°6 (voir partie mobilités actives).

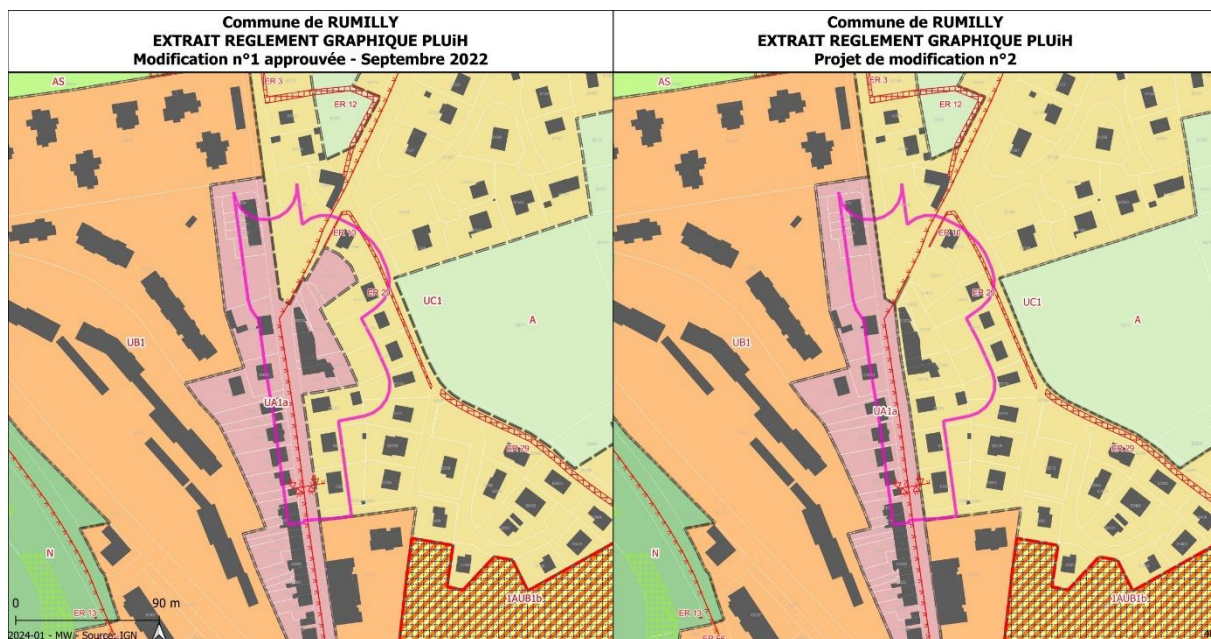
Corrections diverses de zonage sur la commune de Rumilly



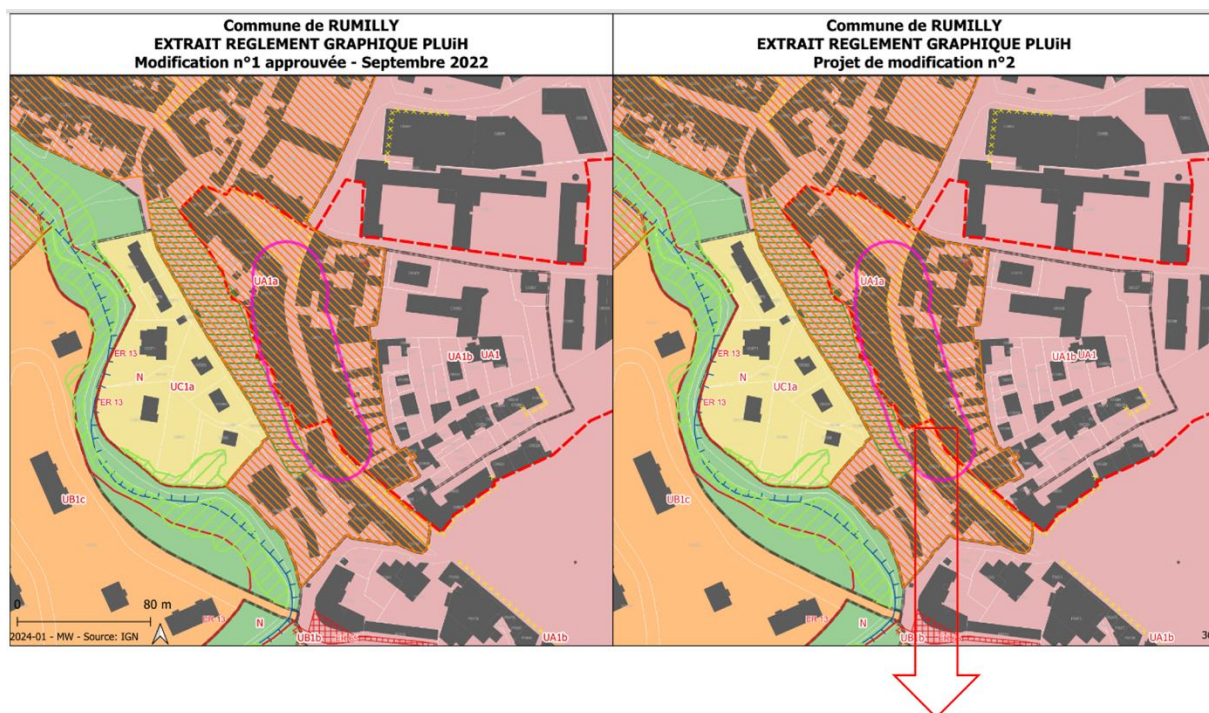
- Ajustement du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), en retirant la voie d'accès au bâtiment commercial riverain, non concerné par les études d'aménagement (correction d'une erreur matérielle).
- Passage du tènement d'un établissement commercial de UX4 à UB 1 b pour permettre le renouvellement urbain du site et renforcer la structuration de l'entrée du centre-ville (en renforçant la mixité fonctionnelle du secteur).
- Ajout à titre informatif du périmètre d'étude "carrefours Boulevard de l'Europe/ avenue Cassin/ chemin de Surmots", déjà annexé au PLU



→ Passage de la parcelle 1382 de la zone 1AUx2 à la zone 1AUx4 pour permettre l'implantation d'une enseigne commerciale sur cette entrée de ville. et participer ainsi à sa valorisation. Les surfaces artisanales s'implanteront en deuxième front le long de la RD910.



→ Passage de la partie Est de la RD910 en zone UC1 (secteur de Sauge), pour assurer une cohérence avec l'environnement bâti et éviter une densification trop importante du secteur (ambiance pavillonnaire). En effet, les règles de la zone UA1a permettent des volumétries importantes (de l'ordre du R+3). En revanche, les règles du secteur UC1 permettent une densification (absence de CES, ...) mais plus horizontale (R+1).

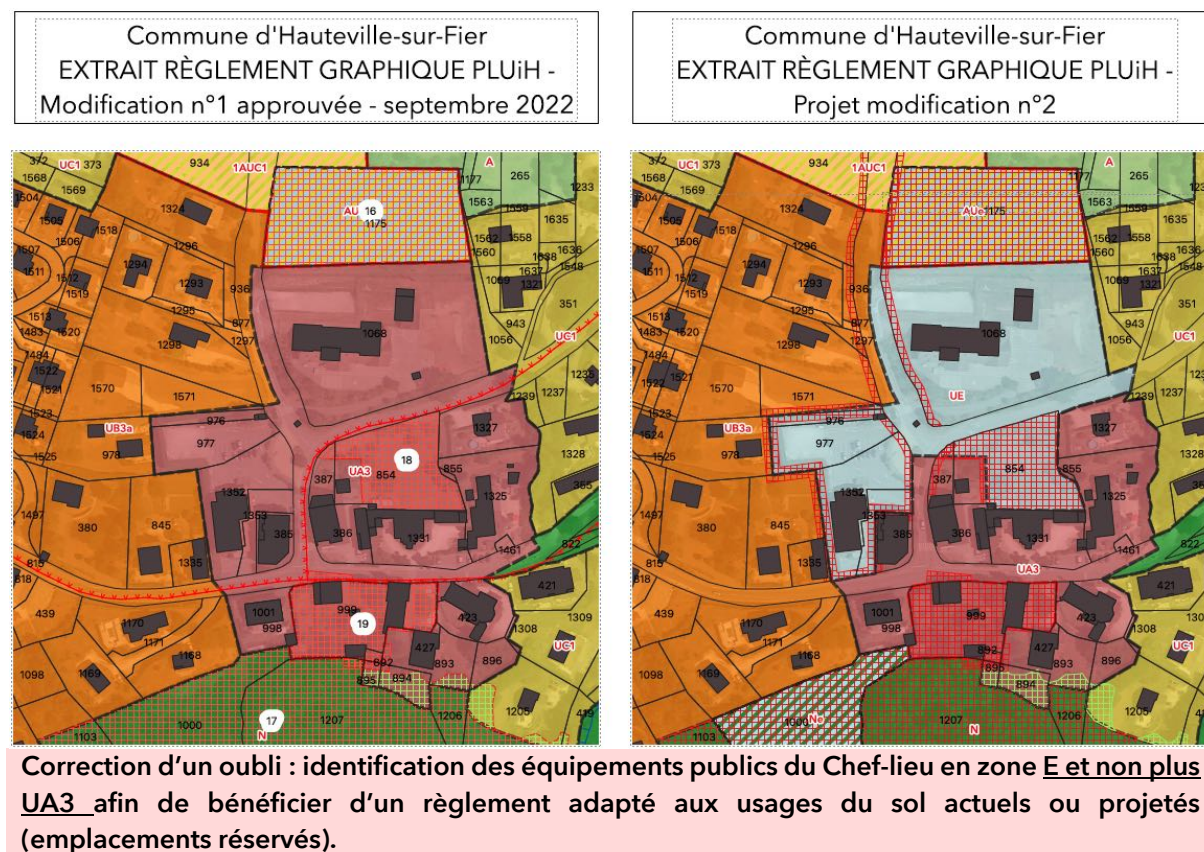


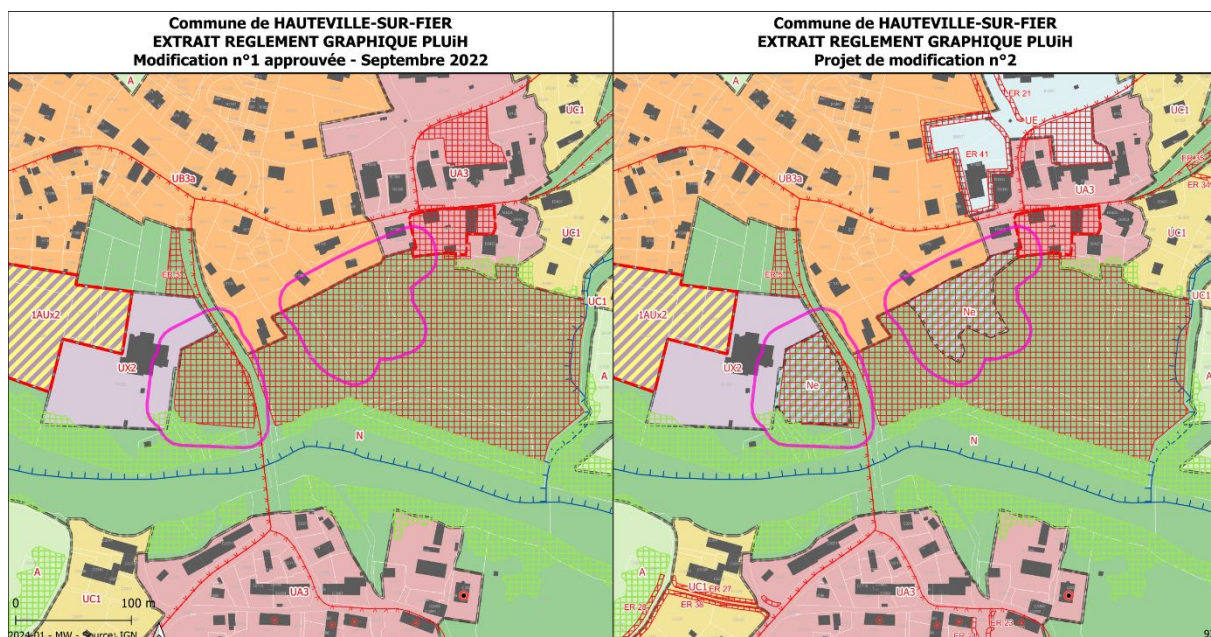
- Prolongement du linéaire de rez-de-chaussée commercial de part et d'autre de la rue Montpelaz, en lien avec l'aménagement récent (zone piétonne)

Les numéros de locaux intégrés dans le linéaire par cette procédure sont :

Côté pair	Côté impair
N°2 (AO 108)	N°5bis (AO 48)
N°4 (AO 110)	N°9 (AO 44)
N°6 (AO 111)	N°11-13 (AO 43)
N°8 (AO 112)	N°15(AO 42)
N°10-12 (AO 513)	N°17 (AO 41)
N°14-16 (AO 114)	N°19 (AO 40)
N°26 (AO 119)	N°21 (AO 39)
N°28 (AO 634)	N°23 (AO 38)
N°30 (AO 442)	N°27 (AO 37)
	N°29-31 (AO 36)

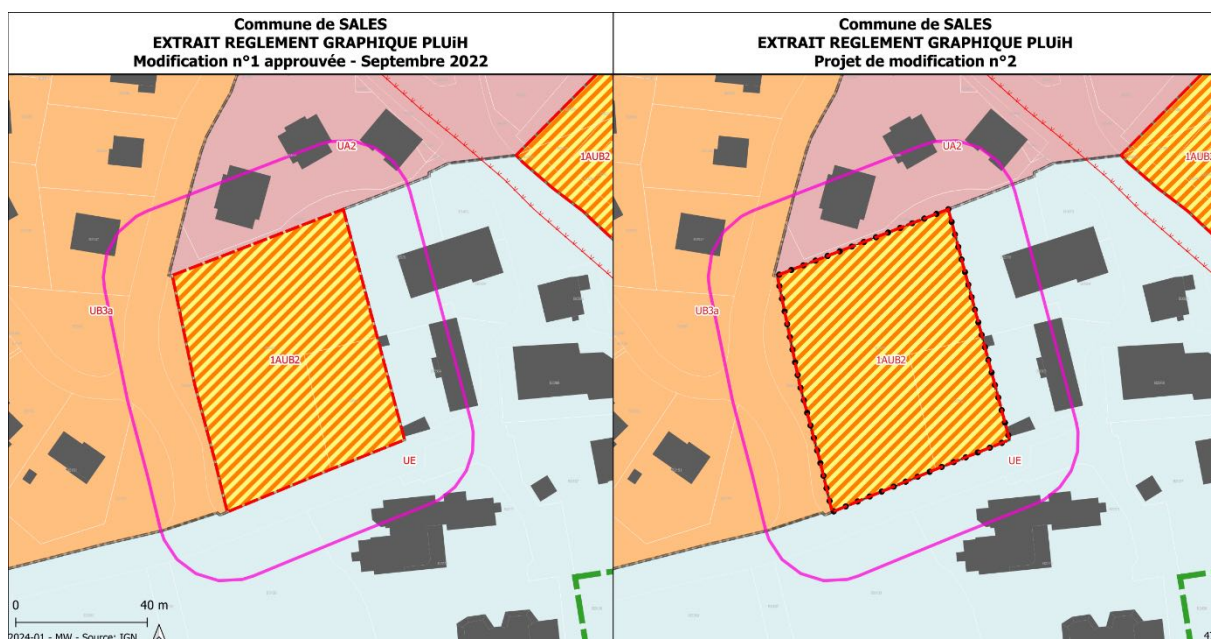
Corrections diverses de zonage sur la commune d'Hauteville sur Fier





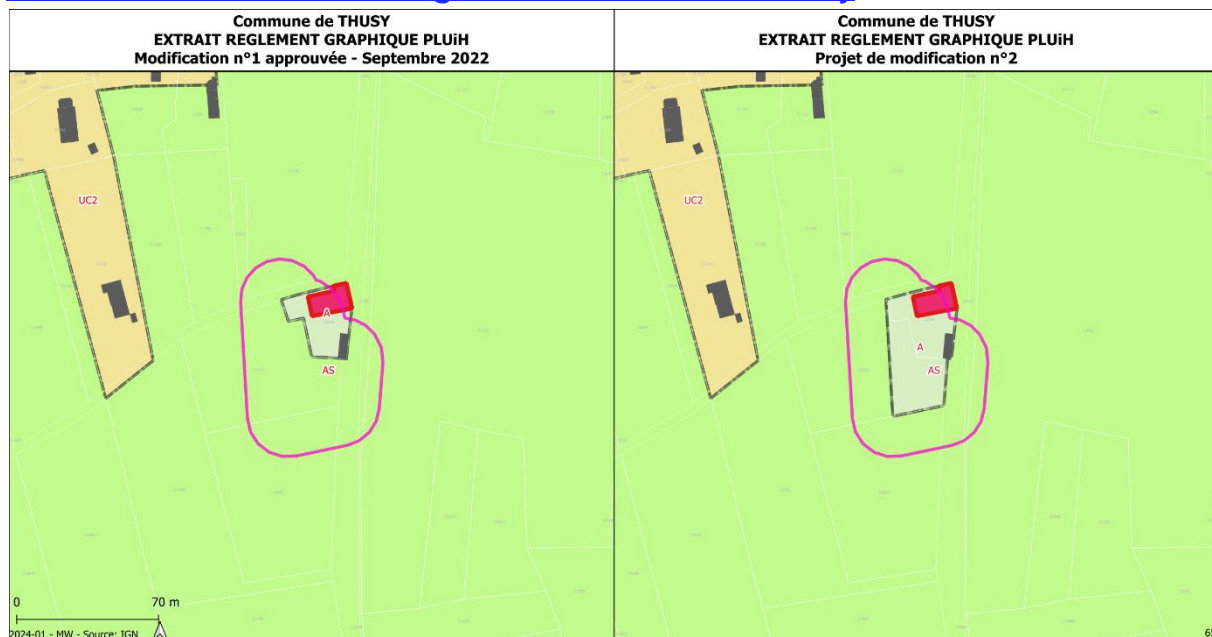
- identification en secteur Ne de l'emprise de l'emplacement réservé n°11 qui a vocation à accueillir un local pompier et un garage communal. Un classement en secteur N "équipement" est donc plus cohérent avec l'objet de cet emplacement réservé (correction d'une erreur matérielle)
- identification d'une partie de l'emplacement réservé n°17 (voué à l'aménagement de la butte du Château) en secteur Ne pour permettre l'aménagement d'un terrain de sports en lien avec les usages récréatifs du site.

Corrections diverses de zonage sur la commune de Sales



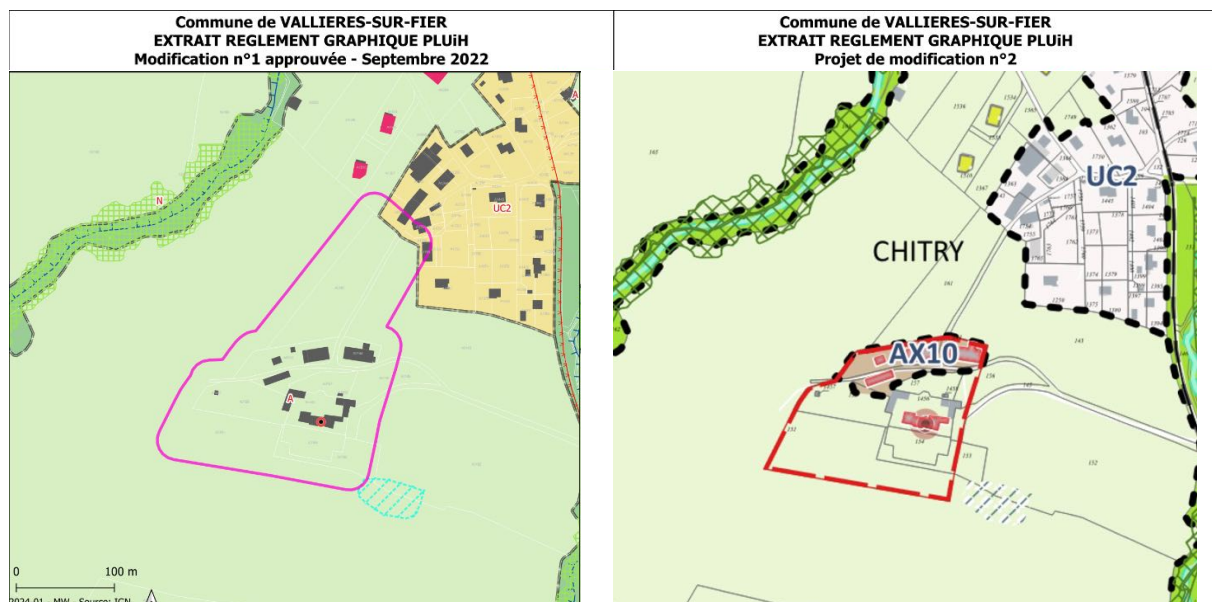
- Ajout à titre informatif du périmètre d'études mis en place par la commune, dont la délibération est annexée au PLUiH

Corrections diverses de zonage sur la commune de Thusy



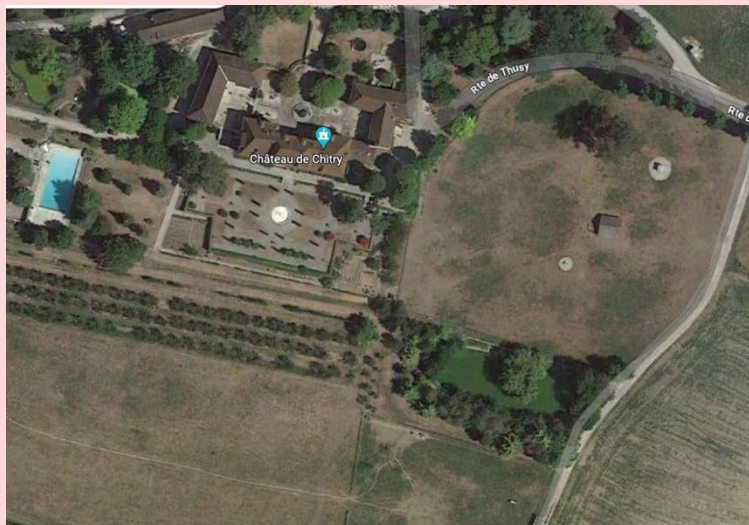
- agrandissement de la zone A sur la zone AS (qui interdit les constructions agricoles), pour environ 0,10 ha afin de permettre l'évolution de l'exploitation agricole existante. Le projet consiste en la construction d'un laboratoire hélicole (secteur des Combes). Le solde de la parcelle AC93 est occupée par des installations liées à l'activité.

Ajout d'un nouveau STECAL sur la commune de Vallières-sur-Fier (château de Chitry)



Identification du domaine de Chitry en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), sur une superficie d'environ 0,50 ha. Ce site accueille des activités touristiques et de réception. Le château limitrophe est identifié bâtiment remarquable au PLUiH. Il est situé à environ 100 m du hameau de Burnel. Une OAP est aussi mise en place pour encadrer l'aménagement global du domaine.

Un petit étang est situé au sein du domaine au sud-est. Périmètre du STECAL l'exclue et le règlement applicable au STECAL vise à limiter la constructibilité nouvelle (extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante des bâtiments situés à l'opposé uniquement).



Le STECAL délimite le domaine et précise les usages du sol autorisés en lien avec l'activité : aménagement d'aires de stationnement, ainsi que l'extension limitée des deux bâtiments nouveaux repérés pouvant changer de destination (+20% de la SDP existante). Le changement de destination vers l'habitat, l'hôtellerie, autres hébergements touristiques et restauration est autorisé.

L'emprise du STECAL correspond strictement à celui du domaine et ne vient pas s'étendre sur les tènements agricoles périphériques.

Cette évolution du zonage (passage en AX10) permettra de venir mobiliser l'ensemble des bâtiments du domaine pour l'activité et permettre leur évolution limitée :

- Majoration de 30% des emprises au sol excepté pour le château en tant que tel (bâtiment remarquable identifié au PLUiH donc avec obligation du maintien des volumes actuels).
- Possibilité de réaliser une construction nouvelle au sein du domaine pour accompagner la piscine existante (pool-house, vestiaires) dans la limite de 200 m de surface de plancher.



Localisation des espaces agricoles en périphérie du site

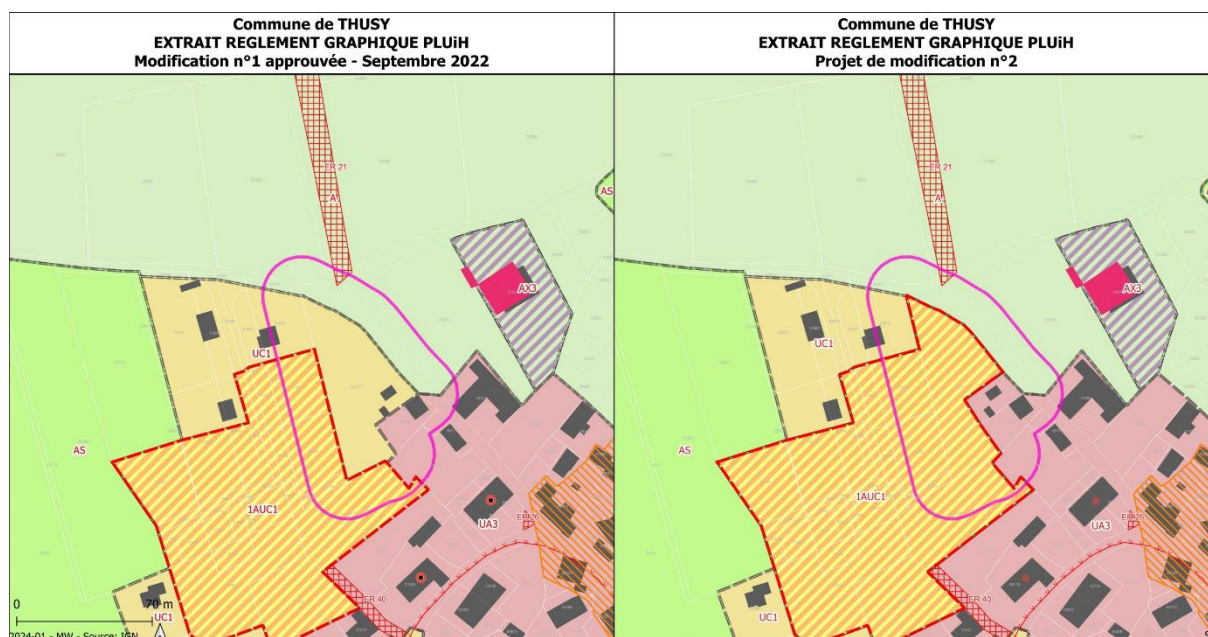


Vue sur le château de Chitry, protégé au PLUiH

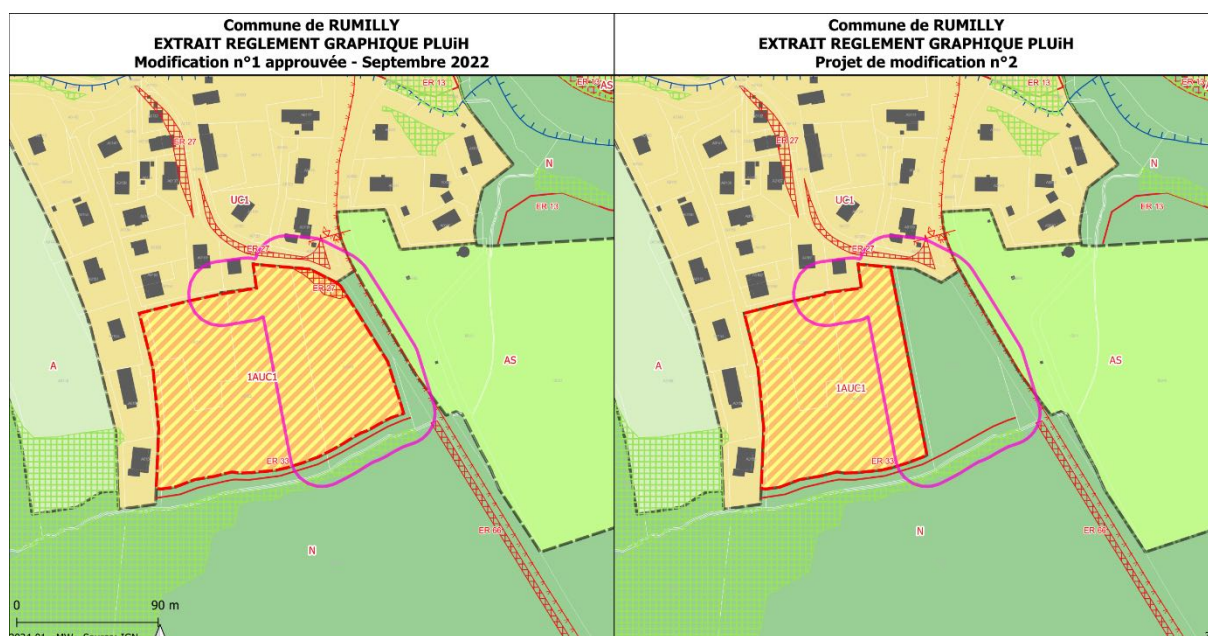
A noter que ce secteur :

- dispose d'un système d'Assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur
- est raccordé au réseau des eaux pluviales.

Modifications de zonage en lien avec la modification de périmètres d'OAP



Majoration de l'emprise de la zone 1AUC1 sur 0,17 ha afin d'intégrer l'accès au terrain concerné via l'aménagement de l'OAP.



-Diminution de l'emprise de la zone 1AUC1 pour tenir compte du périmètre éloigné de protection de captage

Corrections d'erreurs dans le repérage de bâtiments patrimoniaux

Certains bâtiments ont été repérés comme présentant un intérêt patrimonial. Toutefois, deux types de niveaux de protections ont été définis :

- Les bâtiments remarquables (château, maison forte, ...) pour lesquels le règlement écrit s'applique avec l'interdiction de modification des volumes notamment
- Les bâtiments traditionnels d'intérêt (anciens corps de ferme), pour lesquels le respect de l'OAP thématique est recherchée. Cette OAP permet une évolution limitée du bâti dans le but de permettre sa mise en valeur et son évolution vers du logement. En zone agricole, ce repérage est doublé par une identification autorisant le changement de destination (sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF).

6 communes ont exprimé le besoin de corriger ce repérage, pour tenir compte d'erreurs (bâtiments traditionnels repérés en remarquables).

De plus, certains repérages sont sans objet puisque les bâtiments en question ont été démolis (sinistre, problème de structure, ...). Le repérage est donc à mettre à jour sur ces points aussi.

Enfin, dans certains cas, de nouveaux bâtiments ont été repérés.

Mise à jour du repérage sur la commune de Boussy

PHOTOS	PARCELLES	LIEU DITS	DEMANDE DE CLASSEMENT
Pignon COTE RUE VUE LOINTAINE VUE ARRIERE Fissures	B 469	La Villette Suppression	Déclassement du fait de l'état bâtiminaire (Menace de d'effondrement). En effet, la charpente est totalement dégradée par les insectes et les mouvements de terrain (désolidarisation des pannes entre elles et rupture d'une ferme centrale). De plus, les murs en galets de rivière non cimentés et sans fondation ne permettent plus aucune rénovation à l'identique.

PHOTOS	PARCELLES	LIEU DITS	DEMANDE DE CLASSEMENT
	B58 et B59	Alpigny	Suppression du repérage (erreur matérielle)

Mise à jour du repérage sur la commune de Sales

PHOTOS	PARCELLES	LIEU DITS	DEMANDE DE CLASSEMENT
	B n° 1630 et 1628	Chef-Lieu ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt
	B n° 2208	Couty ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt
	B n° 1984	Couty ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt
	B n° 885	Germonex ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt

PHOTOS	PARCELLES	LIEU DITS	DEMANDE DE CLASSEMENT
	A n° 2183 et A n° 132	Le Pessey Correction erreur matérielle	Bâtiment traditionnel d'intérêt (actuellement : bâtiment remarquable / petit patrimoine)
	A n° 2223	Le Pessey Correction erreur matérielle	Bâtiment traditionnel d'intérêt (ex : bâtiment remarquable / petit patrimoine)
	A n° 549	Les Annonciades ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt
	B n° 449	Les Balmes ajout	Bâtiment remarquable / petit patrimoine
	B n° 298	Les Granges ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt

PHOTOS	PARCELLES	LIEU DITS	DEMANDE DE CLASSEMENT
	B n° 2264 (4 bâtiments)	Les Molliats ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt
	B n° 2249	Marmichon ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt
	B n° 3057 (3 bâtiments)	Marmichon ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt
	B n° 3057 (3 bâtiments)	Marmichon ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt
	B n° 3057 (3 bâtiments)	Marmichon ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt

PHOTOS	PARCELLES	LIEU DITS	DEMANDE DE CLASSEMENT
	A n° 2048	Mollard Bas ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt
	B n° 43	Platy Correction erreur matérielle	Bâtiment traditionnel d'intérêt (ex : bâtiment remarquable / petit patrimoine)
	B n° 467	Platy ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt
	B n° 1299	Platy ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt
	B n° 2834	Provonges ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt

PHOTOS	PARCELLES	LIEU DITS	DEMANDE DE CLASSEMENT
	B n° 25 (3 bâtiments)	Tigny ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt
	B n° 25 (3 bâtiments)	Tigny ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt
	B n° 25 (3 bâtiments)	Tigny ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt
	B n° 1383	Tigny ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt
	B n° 30	Tigny ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt

PHOTOS	PARCELLES	LIEU DITS	DEMANDE DE CLASSEMENT
	B n° 1384	Tigny ajout	Bâtiment traditionnel d'intérêt

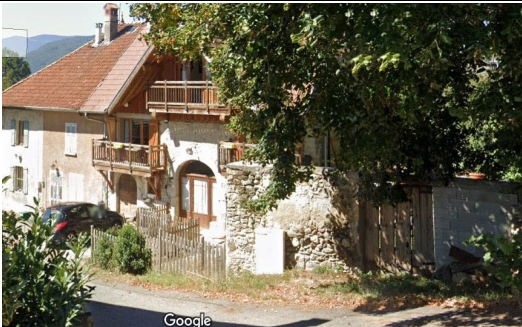
Mise à jour du repérage sur la commune d'Hauteville-sur-Fier

PHOTOS	PARCELLES	Localisation	Demande de classement
	C 114	Chemin des Grands Champs	A supprimer puisqu'il ne s'agit pas d'un ancien corps de ferme. De plus, ce bâtiment n'est pas visible depuis l'espace public (écran végétal).

Mise à jour du repérage sur la commune de Thusy

PHOTOS	PARCELLES	Localisation	Demande de classement
	E 753	3241 route du Chatelard	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	E 529 / E 530	3189 route du Chatelard	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	E 671	2982 route du Chatelard	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	E 516/ E 517	2930 route du Chatelard	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	E 481	347 chemin du Bouchet	A reclasser en Bâtiment d'intérêt

PHOTOS	PARCELLES	Localisation	Demande de classement
	E 477	347 chemin du Bouchet	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	E 400	2147 Route du chatelard	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	E 407	2090 Route du Chatelard	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	E 892	260 impasse des Mouraines	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	E 286	332 impasse des Mouraines	A reclasser en Bâtiment d'intérêt

PHOTOS	PARCELLES	Localisation	Demande de classement
	E 132	20 passage du Nant de Garnou	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	E 824	113 Route du Chatelard	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	E 125	102 Route du Chatelard	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	E 621 / E 123	52 Route du Chatelard	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	D 247 / D 807	9 montée des Devins	A reclasser en Bâtiment d'intérêt

PHOTOS	PARCELLES	Localisation	Demande de classement
	D 269	Les Devins	Suppression du repérage : erreur matérielle puisqu'il s'agit d'une ruine
	D 1000 / D 1001	93 Rue de l'école	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	E 442	220 Route de Thusel	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	D 509 / D 510	Le Jarland	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	C 278	1 Chemin de la Biolle	A reclasser en Bâtiment d'intérêt

PHOTOS	PARCELLES	Localisation	Demande de classement
	C 259	230 Chemin de la Biolle	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	C 262	249 Chemin de la Biolle	Repérage à supprimer : il s'agit d'une maison d'habitat ne correspondant pas à un ancien corps de ferme
	C 235	142 Chemin de la Mariotte	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	B 674	3678 Route de la Combe	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	B 678	3815 Route de la Combe	Repérage à supprimer : il s'agit d'une maison d'habitat ne correspondant pas à un ancien corps de ferme

PHOTOS	PARCELLES	Localisation	Demande de classement
	B 668 / B 669	195 Route de Fresnes	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	B 666	211 Route de Fresnes	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	B766	176 Route de Fresnes	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	B 630	278 Chemin du Charret	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	B 1063	66 chemin du Mont	A reclasser en Bâtiment d'intérêt

PHOTOS	PARCELLES	Localisation	Demande de classement
	B16	1944 route de Bornachon	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	B 328	Chemin du moulin	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	A 139	1091 Route de Bornachon	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	A 71	568 Chemin des Coutasses	Suppression
	A 76	533 Chemin des Coutasses	A reclasser en Bâtiment d'intérêt

PHOTOS	PARCELLES	Localisation	Demande de classement
	A 690	1989 Route de Foraz	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	A260	677 rte de Croissonaz	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	A510/A511	297 VC N°22	A reclasser en Bâtiment d'intérêt
	A76	533 CR dit de Rovary	A reclasser en Bâtiment d'intérêt

Mise à jour du repérage sur la commune de Bloye

PHOTOS	PARCELLES	OBJET	DEMANDE DE CLASSEMENT
  	B962-B963- B964-B965- B966-B967- B968-A535	Modification du repérage (erreur matérielle)	Bâtiment traditionnel d'intérêt (ensemble d'anciens corps de ferme)
	B n° 2208	SUPPRESSION (bâtiment démolé)	/
	<u>A607</u>	Modification du repérage (erreur matérielle)	Bâtiment traditionnel d'intérêt

PHOTOS	PARCELLES	OBJET	DEMANDE DE CLASSEMENT
	<u>B228</u>	Ancien four à pain (ajout)	Classement nouveau en bâtiment remarquable
	<u>B1045</u>	Modification du repérage (erreur matérielle)	Bâtiment traditionnel d'intérêt
	<u>B950 et B948</u>	SUPPRESSION erreur matérielle (entrepot n'ayant aucun rapport avec un ancien corps de ferme)	/
	<u>A 50</u>	SUPPRESSION (Bâtiment démoli)	/
	<u>B1074</u>	SUPPRESSION (Bâtiment démoli)	/

Mise à jour du repérage sur la commune de Massingy

PHOTOS	PARCELLES	OBJET	DEMANDE DE CLASSEMENT
	A393	Modification du repérage (erreur matérielle)	Bâtiment traditionnel d'intérêt (ensemble d'anciens corps de ferme)
	A402	Modification du repérage (erreur matérielle)	Bâtiment traditionnel d'intérêt (ensemble d'anciens corps de ferme)
	<u>B471</u>	Ajout d'un repérage	Bâtiment traditionnel d'intérêt (ancien corps de ferme)

PHOTOS	PARCELLES	OBJET	DEMANDE DE CLASSEMENT
	<u>A798</u>	Modification du repérage (erreur matérielle)	Bâtiment traditionnel d'intérêt (ensemble d'anciens corps de ferme)
	<u>B064</u>	Ajout d'un repérage	Bâtiment traditionnel d'intérêt (ancien corps de ferme)
	<u>C685</u>	Ajout d'un repérage	Bâtiment traditionnel d'intérêt (ancien corps de ferme)
	<u>B619</u>	Modification du repérage (erreur matérielle)	Bâtiment traditionnel d'intérêt (ensemble d'anciens corps de ferme)

PHOTOS	PARCELLES	OBJET	DEMANDE DE CLASSEMENT
	<u>C947</u>	Modification du repérage (erreur matérielle)	Bâtiment traditionnel d'intérêt (ensemble d'anciens corps de ferme)
	<u>C630</u>	Modification du repérage (erreur matérielle)	Bâtiment traditionnel d'intérêt (ensemble d'anciens corps de ferme)
	<u>B1467</u>	Suppression du repérage	Absence de caractère remarquable (erreur matérielle)

PHOTOS	PARCELLES	OBJET	DEMANDE DE CLASSEMENT
	<u>B1834</u>	Modification du repérage (erreur matérielle)	Bâtiment traditionnel d'intérêt (ensemble d'anciens corps de ferme)
	<u>C474</u>	Modification du repérage (erreur matérielle)	Bâtiment traditionnel d'intérêt (ensemble d'anciens corps de ferme)
	<u>C162</u>	Modification du repérage (erreur matérielle)	Bâtiment traditionnel d'intérêt (ensemble d'anciens corps de ferme)

Mise à jour du repérage sur la commune de Crempigny-Bonneguete

PHOTOS	PARCELLES	OBJET	DEMANDE DE CLASSEMENT
	B0064 (lieu-dit Bévy)	Modification du repérage (erreur matérielle)	Suppression du repérage, suite à l'enquête publique et à l'avis du commissaire enquêteur.

Tableau des surfaces mis à jour

Surfaces issues suite à l'approbation de la modification n°1

En rouge les évolutions proposées

	Ha	%
	1212,26	
U mixtes	-1,22 (vers UE sur Hauteville-sur-Fier) -0,45 (vers 1AUC sur Vaulx) -0,15 (vers 1AUC sur Thusy)	7,09%
U équipements	79,72 +1,22 (ex UA3 sur Hauteville-sur-Fier)	0,46%
U économie	260,4841 +0,9 (ex 1AUX4 à Rumilly)	1,52%
U tourisme	3,8418	0,02%
	73,65	
1AU mixtes	+0,45 (ex Uc1 sur Vaulx) +0,15 (ex UC1 sur Thusy) -1,30 (vers 1AUE à Rumilly) -0,5 (vers N à Rumilly / Broise)	0,43%
1AU équipements	4,0263 +1,45 (ex 1AUB1b à Rumilly)	0,02%
	37,15	
1AU économie	-0,9 (vers UX4 à Rumilly) -1,35 (vers 1AUB1b à Rumilly) -0,15 (vers 1AUE à Rumilly)	0,22%
2AU mixtes	101,962	0,06%

2AU économie	152,922	0,09%
A	9628,1435 -0,50 (vers AX10 à Vallières-sur-Fier)	56,25%
STECAL A	3,7323 +0,50 (ex A à Vallières-sur-Fier)	0,02%
N	5778,7701 +0,5 (ex 1AUC1 à Rumilly / Broise)	33,76%
STECAL N	9,9193	0,06%

IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Ajout des nouvelles sous-destinations du code de l'urbanisme, mises en place par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Lexique	<u>Les définitions sont soient ajoutées soit mises à jour conformément au Code de l'urbanisme.</u>	Mise à jour suite aux dernières évolutions réglementaires
Zones UA UB UC2	<u>Article 2</u> Sont autorisés : • Hébergement hôtelier et touristique • Hôtels • Autres hébergements touristiques*	Mise à jour avec la distinction entre hôtels et autres hébergements touristiques. L'esprit de la règle ne change pas : seuls Les campings et hôtelleries de plein-air ne sont pas autorisés.
Zones A, AX, N et NX	<u>Article 2</u> Sont autorisés : • Hébergement hôtelier et touristique • Hôtels* • Autres hébergements touristiques*	Mise à jour avec la distinction entre hôtels et autres hébergements touristiques. L'esprit de la règle ne change pas : les conditions d'implantations restent les mêmes.
Toutes zones	<u>Article 2</u> Sont autorisés ou interdits : • Lieux de culte*	Compte-tenu de de l'impact éventuel sur les circulations et les stationnement (activité génératrice de déplacements), cette nouvelle sous-destination est : - Autorisée sans conditions en UA et UE - Autorisée sous réserve de ne pas générer des problématiques de stationnement et de trafic en zones UB - Interdits en zone UC

Toutes zones	Article 2 Sont autorisés interdits : • Cuisines dédiées à la vente en ligne*	Compte-tenu de de l'impact éventuel sur les circulations et les stationnement (activité génératrice de déplacements), cette nouvelle sous-destination est : - Interdits en UA pour privilégier les commerces et services avec présentation au public (animation des centralités). - Autorisée en UB et UC sous réserve de ne pas nuire à la vocation résidentielle de la zone. - Interdite en zones plus résidentielles (UB, UC), notamment au regard des flux de circulations des professionnels et des particuliers, générant des nuisances pour les habitants. - Interdite en zone UX pour privilégier soit les activités productives (industrie) dans un contexte de raréfaction du foncier disponible, ou pour maintenir la dynamique commerciale des zones dédiées.
----------------------------	--	--

La gestion de l'habitat existant en secteur UX4

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UX4	Est Ajouté Pour le secteur UX4 situé en entrée Sud de Rumilly, les extensions* et la création d'annexes* aux habitations existantes et légalement édifiées à la date d'approbation de la modification n°2 du PLUiH, sont possibles sans que l'emprise au sol nouvelle ne dépasse 30% de l'emprise au sol existante et sans que la somme de la surface de plancher résultant de ces évolutions ne dépasse 80 m². Les surfaces de référence sont mesurées à la date	L'entrée sud de Rumilly se caractérise par des implantations commerciales le long de la route d'Aix-les-Bains. Il s'agit de la vocation dominante du secteur, d'où un classement en zone urbain spécialisée commerciale (UX4). Toutefois, de nombreuses habitations sont aussi disséminées le long de cet axe, et il convient de leur donner les mêmes règles d'évolution qu'en secteur agricole ou naturel (correction d'un oubli).

	d'approbation du PLUi. Le nombre d'annexes est limité à deux, hors piscine.	
--	---	--

La gestion des espaces libres en secteurs UX4 et UE

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UX4 UE	<u>Est Ajouté</u> l'équivalent d'au moins 20 % de la surface du terrain d'assiette du projet (situé dans la zone constructible) n'est pas imperméabilisé.	Les zones commerciales et d'équipement sont des pôles attractifs importants. Leurs assiettes foncières sont souvent conséquentes et peuvent générer des îlots de chaleur importants. La mise en place de cette règle doit permettre à la fois : - De diminuer les effets d'îlot de chaleur (évapotranspiration, ...) - De renforcer la qualité paysagère des projets.

Minoration des règles de reculs par rapport à la RD1090 pour le projet de Station de Traitement des Eaux Usées (STEU)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
AS Ne	<u>Est Ajouté</u> <i>Sur la commune de Rumilly, le retrait vis-à-vis de l'axe des RD hors agglomération ne s'applique pas :</i> - Dans le secteur AS, pour le projet de STEU (ER CC4) - Dans le secteur Ne	La configuration parcellaire venait fortement contraindre les possibilités d'implantation des constructions pour ce projet d'intérêt général 

Assouplissement des possibilités de réalisation des stationnements en secteur UX

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UX	<u>Est modifié :</u> <i>Modalités d’instruction :</i> <i>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans la liste ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</i> <i>D’après l’article 151-33 du Code de l’Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d’aires de stationnement sur le terrain d’assiette, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu’il ne peut réaliser lui-même, soit de l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l’opération (300 350 mètres), soit de l’acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</i>	Cette évolution vise à encourager la mutualisation des aires de stationnement à l’échelle de plusieurs projets.

Clarification du règlement écrit de la zone A pour mieux encadrer les affouillements et exhaussement de sol

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
A	<u>Est complété :</u> - Ils participent à la diversification de l'activité agricole, sous réserve d'être justifiés par des impératifs de la valorisation des terres agricoles et qu'ils ne fragilisent pas l'alimentation d'une zone humide. De plus, un suivi et une remise en état agricole des terres est obligatoire. en mesure de justifier auprès des autorisés compétentes de la nature des déchets utilisés et de l'utilisation de ces déchets pour des impératifs de valorisation des terres agricoles et de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide. De plus, un suivi et une remise en état agricole des terres est obligatoire. L'enfouissement et de dépôt de déchets sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme des matières fertilisantes ou supports de cultures.	Demande issue de la contribution de la Chambre d'Agriculture afin d'être conforme aux textes en vigueur.

Clarification du règlement écrit de la zone A et de la zone N pour autoriser les aménagements nécessaires à la véloroute

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
A N	<u>Est complété :</u> Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics (installations dédiées à la production d'énergie et à son transport, à l'extension et au renouvellement des réseaux, réseaux de mobilité, etc.) Condition : - Les constructions et installations doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Sont autorisés sans condition les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire et des impératifs techniques de l'exploitation.	Demande issue de la contribution de la Région. Ce complément vise à sécuriser la bonne mise en œuvre des emplacements réservés et notamment de l'emplacement réservé pour la véloroute.

Ajout d'un nouveau secteur AX10 pour encadrer les activités du Château de Chitry

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
AX10	Article 1 <u>Est Ajouté</u> Règle n°1.1.5 : <i>En sous-secteur AX10, est autorisée :</i> - <i>L'extension limitée des bâtiments pouvant changer de destination (dans le respect des dispositions de la règle n°2.1.2)</i> - <i>La réalisation d'aire de stationnement à l'air libre, sous réserve d'être réalisée en matériaux perméables.</i> <i>Pour rappel, une OAP s'applique aussi sur ce STECAL AX10.</i>	Le repérage des bâtiments comme pouvant changer de destination n'autorise cependant pas leur extension limitée. Ainsi, pour répondre aux besoins liés à l'activité, la création de surface de plancher autre qu'agricole nécessite la mise en place d'une STECAL. Il est aussi rappelé qu'une OAP s'applique sur ce STECAL.
	Article 2 <u>Est Ajouté</u> Règle n°2.1.1 : <i>Lorsqu'une construction principale occupe le terrain d'assiette, les nouvelles constructions principales s'implantent à moins de 10 m de celle-ci. Cette disposition ne s'applique pas en sous-secteur AX10.</i>	Le périmètre du STECAL encadre les possibilités d'implantation du bâti. Le pool-house et els vestiaires sont les seuls bâtiments nouveaux autorisés et ont vocation à s'implanter à proximité de la piscine existante (elle-meme située à plus de 10 m du Château).

Ajustements concernant les règles d'inscription dans la trame urbaine

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA UB UC	Clôtures Est modifié : Règle n°2.7.2 : Les clôtures, y compris les portails, seront d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.	Correction d'un oubli, afin d'assurer la cohérence d'ensemble des linéaires de clôtures, ouvertures comprises.
UA UB UC UX	Toiture et perception lointaine Est modifié : Règle n°2.4.6 : Les installations de production d'énergie en toiture n'altèrent pas la perception des pentes des constructions. En particulier, les panneaux solaires sont intégrés ou surimposés à la toiture. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures terrasses autorisées. Ces installations sont disposées sous forme de bande ou respectent une forme simple, rectangulaire afin de limiter l'impact sur le pan de toiture. Les bas de pente et les toitures des annexes doivent être privilégiés. Sur les constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural, les dispositifs doivent être intégrés sans effet de surimposition	Correction d'une erreur. Pour optimiser leur performance, les panneaux solaires doivent pouvoir avoir une certaine inclinaison. De plus, des règles sont ajoutées pour assurer leur bonne intégration dans le paysage urbain, suite aux remarques des Services de l'État, émises au cours de la notification du projet de modification n°2 aux personnes publiques associées.
UA UB UC UX	Front bâti Est modifié : <i>Règle n°2.5.8 : Les installations de production d'énergie sont interdites en façade.</i>	Cette disposition est ajoutée pour prioriser les installations de production d'énergie sur les toitures et non pas sur les façades, qui présente des impacts potentiels paysagers plus importants.

UC2	<u>Toiture et perception lointaine</u> <u>Est ajouté :</u> <u>Règle n°2.4.6 :</u> Règle n°2.4.8 : Les toitures à un pan sont interdites. Pour les extensions et/ou annexes accolées, un seul pan pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration	Correction d'un oubli, cette règle apparaît dans toutes les zones urbaines à dominante d'habitat, excepté UC2.
-----	---	--

Ajustements des occupations du sol autorisées en secteur UX3

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UX3	<u>Est modifié :</u> Les entrepôts sont autorisés sous conditions en UX3. Condition : > Les entrepôts sont autorisés uniquement comme activité annexe à une destination principale liée à l'industrie ou à l'artisanat autorisée. En tout état de cause, leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation ne devront pas induire de nuisances pour le voisinage et devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.	Cette évolution apparaît nécessaire pour tenir compte de la diversité des activités tertiaires, qui peuvent nécessiter des surfaces d'entrepôt.

Ajustements des occupations du sol autorisées en secteur UX4

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UX4	<u>Est modifié :</u> Les bureaux sont autorisés en secteur UX4 uniquement sur la commune de Rumilly.	Cette évolution vise à permettre une véritable mixité d'usage sur ce secteur d'entrée de ville.

Modification de la servitude de mixité sociale

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA UB	<u>Est complété :</u> Le terme « pérenne » est ajouté après le terme « logement social ».	Cette évolution vise à s'assurer de la durabilité du logement social et donc de répondre au besoin sur la durée. Une définition du logement social pérenne est ajoutée dans le lexique.
	<u>Est complété :</u> opération programme de logement Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière sur une période de 5 ans, à partir de la date d'obtention de l'autorisation d'urbanisme.	Cette évolution vise à éviter de dévier la règle par des demandes d'autorisations d'urbanisme successives en deçà des seuils, pour un même projet (réalisation échelonnée).
Prescriptions spécifiques	<u>Est complété :</u> Un pourcentage de 20% minimum des programmes de logements réalisés dans les périmètres délimités doit être affecté à des catégories de logements aides sociaux pérennes dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ce taux peut être plus élevé selon les secteurs. Il est alors précisé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'y rapportent et est apprécié globalement à l'échelle de ladite OAP, sauf disposition contraire précisée dans ladite OAP. Synthèse des taux applicables aux OAP concernées : (...) Lorsqu'une OAP comprend plusieurs phases, <u>à défaut d'une répartition spécifique inscrite dans l'OAP, chaque phase devra appliquer directement la servitude de mixité sociale, excepté la dernière phase qui</u>	Les prescriptions spécifiques sont complétées pour tenir compte des observations des services de l'État, émises lors de la notification du projet. Ainsi, les modalités d'application des servitudes dans les OAP sont précisées pour s'assurer que les programmes de logement prévoient bien une part de logement social dès la 1ère tranche. Il est aussi clarifié qu'à défaut de règle spécifique, les règles de mixité sociale propres à chaque zone s'applique (UA1, UA2, UB1, UB2, UB3 et secteurs 1AU correspondants).

	présentera un taux adapté en fonction du solde de logements sociaux à réaliser en tenant compte de l'ensemble des programmes de logements réalisés au sein du périmètre de l'OAP. À défaut de périmètre de mixité sociale, la servitude de mixité sociale s'applique dans les conditions prévues au règlement propre à chaque zone.	
	<u>Les taux de logement social sont majorés sur :</u> - L'OAP de Chavanne (Rumilly) - L'OAP de Savoiroux (Rumilly) - L'OAP Chef-lieu (Vaulx)	Ces majorations sont issues des avis communes et des observations des services de l'État, émises lors de la notification du projet. Sur Rumilly, cette majoration est liée au constat du déficit de logement social à l'échelle du secteur, part rapport à la moyenne communale. Sur Vaulx, cette majoration est liée à l'augmentation de la programmation de logements.
	<u>Est ajouté :</u> Emplacement réservé pour logement social : minimum 40 logements sociaux sur l'OAP rue de Verdun à Rumilly	Il s'agit ici d'une clarification. En effet, l'OAP prévoit que la totalité de la programmation de l'OAP soit du logement social. Nous sommes donc dans le cadre d'une emplacement réservé et non pas d'une servitude pour logement social.

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

Nature des évolutions apportées aux OAP sectorielles

Site	Nature des évolutions apportées
Chef-lieu de Bloye	Prise en compte de la réalisation d'équipements publics sur une partie du périmètre
Broise à Rumilly	Évolution du périmètre Evolution de la programmation
Chavannes à Rumilly	Évolution de la programmation Evolution des orientations relatives au maillage viaire Évolution du périmètre
Entrée Sud à Rumilly	Évolution des principes d'aménagement
Savoiroux à Rumilly	Évolution du phasage
Le Crêt à Rumilly	Évolution du périmètre Évolution de la programmation (avec diminution nombre de logements) Évolution des principes d'aménagement
Orbessy à Saint-Eusèbe	Évolution de la programmation Évolution des principes d'aménagement
Chef-lieu à Thusy	Évolution du périmètre Évolution des principes d'aménagement
Chef-lieu à Vaulx	Évolution du périmètre Évolution de la programmation (avec majoration du nombre de logements) Évolution des principes d'aménagement Évolution du phasage
NOUVELLE OAP Domaine de Chitry à Vallières-sur-Fier (secteur AX10)	Ajout de cette OAP explicitant les occupations du sol projetées, en lien avec l'avis des services de l'État relatif à la procédure de modification n°2 du PLUiH.

RAPPEL DES GRANDS PRINCIPES DU PADD



Noyau urbain

65% des nouveaux logements minimum



Pôles urbains des communes-bourgs

15% des nouveaux logements environ



Pôles urbains des communes-villages

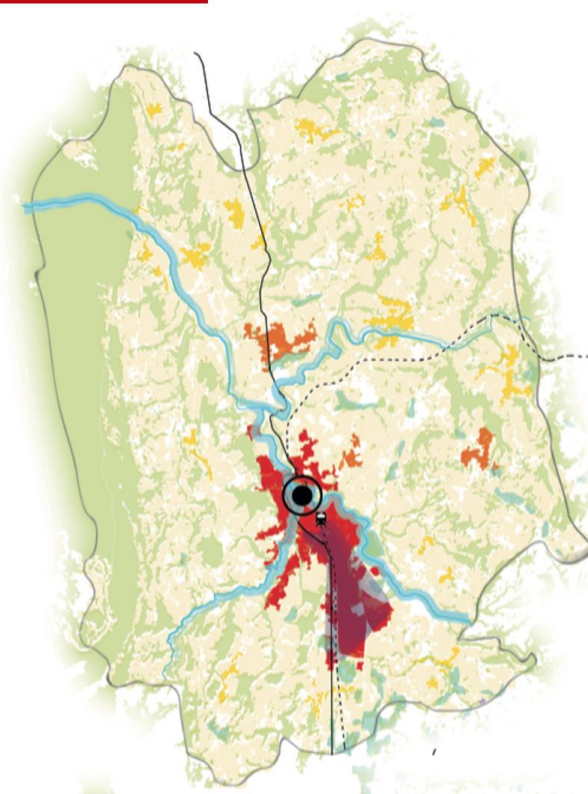
20% des nouveaux logements maximum



Hors pôles urbains : les hameaux

Principe : pas d'extension sur les zones agricoles + limiter fortement la production de nouveaux logements

Raisons : assainissement, réseaux, stationnement, éloignements des services de proximité (déplacements forcément motorisés)



1 . Un équilibre à l'échelle du noyau urbain

Pour rappel (PADD), les enjeux de densification en sont moins fort qu'au cœur du noyau urbain. Le PADD vise 40 logts/ha contre 60 logements/ha dans les espaces déjà urbanisés (sites de densification, d'intensification). Les évolutions de programmation proposées restent dans cet esprit :

Site	Programmation de logements	Superficie pour la programmation d'habitat
Broise	Minimum 50 40	2,6 ha 2,1 ha
Chavannes	Minimum 170 230	6,2 ha
Combachenex	Minimum 60	1,6 ha
Entrée Sud	Minimum 180	2,7 ha
Praillats	Minimum 100	3,4 ha
Rue de Verdun	Minimum 40	0,8 ha
Gratteloup	Minimum 80	3,7 ha
Savoiroux	Minimum 140	2,3 ha
Martenex	Minimum 55	2,0 ha
Balvay	Minimum 6	0,4 ha
Bessine	Minimum 8	2,0 ha
Survignes	Maximum 120	4,3 ha
Le Crêt	Minimum 130 60	2,7 ha 1 ha
TOTAL	MINIMUM 1140 1120	34,5 ha 32,30 ha

La densité minimum programmée dans les OAP est de 35 logements/ha sur les extensions du noyau urbains. Ce chiffre est à pondérer pour permettre d'assurer la compatibilité avec le PADD : un objectif minimum, excepté sur le site de Survignes, où la sensibilité paysagère nécessite de ne pas dépasser une densité de l'ordre de 30 logements/ha (coteaux en limite agricole). Ainsi, il est fort probable que le nombre de logements effectivement réalisé soit supérieur, à foncier constant. De plus l'OAP du Crêt intègre une résidence seniors non comptabilisée ici.

2 . Le maintien de l'équilibre actuel sur les communes villages

Les densités moyennes des OAP évoluent peu.

Le nombre de logements sur l'OAP du Chef-lieu à Vaulx est majoré mais cette majoration est en lien avec la prise en compte de dents-dehors qui étaient initialement comptabilisées dans le développement diffus. De plus, l'OAP vient mieux échelonner l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de l'OAP.

OAP sectorielle / Bloye / Chef-lieu

1 . Évolution de la programmation

Des équipements publics (pole de mobilité, point d'apport volontaire, espace public) ayant été réalisés sur une partie du périmètre, la localisation de la programmation de logements évolue pour se concentrer (à logements constants) sur le solde du périmètre.

Pour tenir compte de la nature de la zone où est prévue l'opération (zone UC1), la typologie des formes urbaines souhaitées est corrigée : plutôt de l'habitat individuel groupé ou intermédiaire plutôt que du petit collectif (en restant sur une programmation d'une quinzaine de logements).



Vue aérienne sur le site

OAP sectorielle / Rumilly / Broise

1 . Évolution du périmètre

Les principes d'aménagement prévoyaient déjà un retrait importants des futures constructions vis-à-vis du futur périmètre immédiat de protection de captage de l'autre côté de la RD31. Le zonage évolue pour bien marqué la nécessité de préserver un espace tampon, via un classement en zone N d'environ 0,50 ha.

2 . Évolution de la programmation de logements

Par voie de conséquence et pour garder les mêmes objectifs de densité (20logts/ha), la programmation est minorée à environ 40 logements.

OAP sectorielle / Rumilly / Chavannes

1 . Évolution de la programmation

La programmation initiale présentait une densité relativement faible (environ 30 logements//ha), alors que le PADD prévoit une moyenne d'environ 40 logements/ha dans les sites en extension.

A la fois :

- pour renforcer la compatibilité pour le PADD
- pour compenser la réduction de la programmation de logements sur le secteur du Crêt (futur collège)

La programmation est majorée à minimum 230 logements, soit une densité d'environ 40 logements/ha.

2 . Évolution des principes d'aménagement

Au regard de la densification du site, un maillage plus fin des voiries est nécessaires pour mieux irriguer le futur quartier. Un accès supplémentaire sur la route de Cessens sera imposé depuis la zone UC1 limitrophe. Pour rappel, un cheminement piétonnier était déjà imposé.

Par voie de conséquence, l'OAP concernera aussi les terrains limitrophes en zone UC1.

Pour tenir compte de l'avis des services de l'État concernant l'intégration urbaine des futures opérations, un traitement paysager des cœurs d'îlots est désormais imposé.

OAP sectorielle / Rumilly / Entrée Sud

1 . Évolution de la programmation

En lien avec l'évolution du zonage (passage en 1AUX4) pour valoriser l'entrée Sud de la Ville, il est ajouté la vocation commerciale avec obligation d'un traitement paysager.

OAP sectorielle / Rumilly / Savoiron

1 . Évolution du phasage

L'écriture de la règle est clarifiée. En effet, une erreur matérielle est relevée dans les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone. : L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'au moins 80% de la programmation au sein des secteurs prioritaires de la commune de Rumilly (et non pas un nombre de logements). Cela renvoie à la règle déjà mentionné dans le chapitre « phasage » des OAP.

Le phasage a été institué et justifié dans le cadre de la révision générale du PLU en date du 3 février 2020.

Ainsi, les OAP comprennent une règle générale prévoyant un phasage conditionnant l'ouverture des sites phase 2 à la réalisation d'au moins 80% de l'approbation minimale au sein des sites phase 1 de la commune. Une erreur de plume portant sur l'OAP de Savoiron conduit à ce que seulement 112 logements soient nécessaires pour ouvrir le secteur à l'urbanisation en contradiction avec la règle générale et le parti d'aménagement.

Le rapport de présentation indique que le phasage a pour objet :

« Le phasage mis en place permet de limiter la probabilité d'une ouverture à l'urbanisation trop rapide de l'ensemble des secteurs et ainsi, de lisser le développement du territoire. »

La mise en place de ce phasage vise à répondre à l'orientation du PADD de rechercher une croissance maîtrisée de l'ensemble du territoire.

Cela vise également à contrôler l'impact sur les conditions d'exploitation des terres agricoles. Le PADD a pour orientation de protéger les conditions d'exploitation des terres agricoles. A ce titre, le rapport de présentation rappelle :

« En imposant une densité minimale sur les secteurs de développement, le projet vise à maîtriser son impact sur les terres agricoles.

De même, le phasage de certaines opérations vise à lisser cet impact. »

La mise en place du phasage vise à concentrer et maîtriser l'urbanisation et éviter une consommation dispersée qui serait plus consommatrice de foncier et des espaces agricoles.

Il a été développé une réflexion d'aménagement d'ensemble de la Ville avec un phasage des sites à aménager en permettant une urbanisation à plusieurs échelons avec une phase 1, une phase 2 et des zones 2AU.

Dans le même temps, il est rappelé qu'il est prévu la réalisation de 4.065 logements dont 2.553 sont prévus sur la commune de Rumilly qui a des objectifs importants. Les logements prévus au sein des OAP dans le cadre de la phase 1 sont d'environ 1.400.

Au vu de ces objectifs poursuivis, un phasage en pourcentage est apparu le plus pertinent par rapport à un phasage temporel qui est plus adapté pour des territoires ayant des objectifs plus modestes, ou lorsque le phasage se justifie par des problématiques de dessertes des terrains par les réseaux et de leurs suffisances.

OAP sectorielle / Rumilly / Le Crêt

1 . Évolution du périmètre

Les deux OAP initiale (une résidentielle, une économique) sont fusionnées en une seule OAP multifonctionnelle (économie – résidentielle – services – équipements).

Pour les justifications des évolutions de zonage : se référer en partie III.

2 . Évolution de la programmation et des principes d'aménagement

Se référer en partie III.

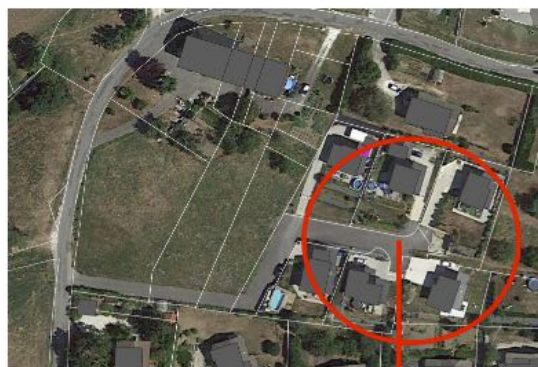
Le projet de recyclerie (dans le bâtiment existant accolé au supermarché) est aussi ajouté.

OAP sectorielle / Saint-Eusèbe / Orbessy

1 . Évolution de la programmation

Une densification pavillonnaire importante s'observe sur ce secteur en périphérie du hameau d'Orbessy depuis plusieurs années.

Ce hameau reste encore aujourd'hui attractif pour la maison individuelle « pure » et la question de la gestion des vis-à-vis entre les lots se pose.



Opération récente de 15 logts/ha

La densité est revue légèrement à la baisse (à 12 logements/ha soit une densité légèrement inférieure à la moyenne visée par le PADD sur les communes village - 15 logts/ha). Cette diminution de densité est à mettre en parallèle avec l'OAP du Chef-lieu (inchangée) qui devrait présenter une densité moyenne comprise entre 20 et 40 logements/ha. Ainsi, la compatibilité avec le PADD est assurée.

2 . Évolution des principes d'aménagement

Prise en compte de la réalisation d'une nouvelle voie de desserte d'une opération de logement à proximité du site. Ainsi, pour des raisons de sécurité, l'accès sera prévu depuis cette voie et non plus depuis la route départementale (éviter la multiplication des accès sur cette dernière).

OAP sectorielle / Thusy / Chef-lieu

1 . Évolution du périmètre

Le périmètre est agrandi pour assurer une gestion plus rationalisée et plus sécurisée des accès aux terrains non bâtis du secteur.

2 . Évolution des principes d'aménagement

Les principes évoluent en fonction, notamment en rappelant l'interdiction de tout nouvel accès depuis ou vers le chemin des Grands Bois.

OAP sectorielle / Chef-lieu / Vaulx

1 . Évolution du périmètre

Au regard du contexte règlementaire de raréfaction du foncier constructible, le maître d'ouvrage souhaite mieux maîtriser le développement futur sur les terrains non bâtis constructibles du Chef-lieu.

Cette maîtrise porte à la fois sur :

- une meilleure optimisation du foncier avec des formes urbaines adaptées au contexte urbain environnant
- un meilleur échelonnement de la production de logements pour assurer la bonne capacité des équipements à supporter le développement.

2. Évolution du phasage

Pour supporter le développement futur, le Chef-lieu doit renforcer son armature de services de proximité. Ainsi, l'urbanisation de la zone 1AUA3 reste prioritaire (programme comprenant entre autres une micro-crèche et des commerces de proximité).

Ensuite, l'urbanisation du foncier communal est prioritaire pour assurer ensuite l'accès à la zone UC1 au nord.

La zone 1AUC1 du Sud du Chef-lieu étant la plus éloignée et au contact direct des espaces agricoles et naturels, son urbanisation est différée en phase 3.

OAP sectorielle / domaine de Chitry / Vallières-sur-Fier

1 . motif de l'inscription de l'OAP, vis-à-vis du PADD

Pour rappel, le PADD du PLUiH fixe comme orientation de « *renforcer l'attractivité des différents secteurs économiques du territoire (agriculture, artisanat, commerce, industrie, tourisme, services, etc.) en complémentarité des pôles voisins* ».

C'est dans cette optique que le secteur AX10 a été mis en place sur le domaine de Chitry, pour permettre le développement d'activités liées à l'événementiel et à l'hébergement touristique.

2 . Usages actuels

Les activités existantes sur sites sont :

- centre équestre avec un manège, un club house et la grange (partiellement)
- Réceptions (événementiel) dans un bâtiment + la grange (partiellement)
- Habitations dans les ailes du château
- Le château

3 . Programme envisagé

L'OAP vient encadrer l'extension limitée du bâti existant pouvant changer de destination, en lien avec les activités de l'événementiel. Il permet aussi, dans le cadre d'un projet à l'échelle globale du domaine, de permettre la rénovation de combles pour le logement du personnel d centre équestre. Des orientations en lien avec la valorisation des abords du château (bâtiment remarquable au PLUiH) sont aussi mises en place (maintien du jardin, ...).

VI- LA MISE À JOUR DES ANNEXES

La commune de Sales a délibéré pour mettre en place un périmètre d'étude au titre de l'article L424-1 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R151-52 du Code de l'urbanisme, cette délibération doit être annexée au PLUiH.

VII- 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	Le nouveau STECAL AX10 mis en place pour accompagner le développement de l'activité du Château de Chitry (Vallières-sur-Fier) s'inscrit au sein des espaces déjà artificialisés du domaine. Les règles de constructibilité nouvelle restent limitées (extension de maximum 30% de l'emprise au sol du bâti existant + possibilité de réaliser un pool-house au niveau de la piscine existante).
2 - Eau	Impact positif en reclassant en zone naturelle environ 0,50 ha de zone 1AUC1 à Broise (Rumilly), pour tenir compte de la proximité avec le futur périmètre de protection de captage (de l'autre côté de la route). Le projet ne vient pas augmenter la constructibilité globale autorisée par le PLUiH.
3 - Déchets	Pas d'impact et intégration au réseau de collecte existant
4 - Sols et sous-sols (qualité - exploitation)	Les sites de projet ne concernent pas d'espaces boisés.

Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
5 - Climat-Energie	Un impact positif : - l'obligation de prévoir 20% d'espaces éco-aménagés en zone UX4 et en zone UE (lutte contre les ilots de chaleur) - l'élargissement des libertés d'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture - La nouvelle OAP du Crêt à Rumilly est construite autour des mobilités actives avec : - o La valorisation de la gare routière existante comme porte d'entrée du site - o La suppression de l'ancien emplacement réservé n°6 pour contournement routier au profit d'un axe piéton/cycles structurant connectant commerces, recyclerie, cinéma et collège à la gare routière - o La mise en place d'un nouvel emplacement réservé sur la commune de Marigny Saint-Marcel pour le projet de véloroute.
6 - Bruit	Absence d'enjeux notables. La diminution des règles de retrait vis-à-vis de la RD910 ne concerne que le projet de nouvelle Station de Traitement des Eaux Usées (STEU).
7 - Risques pour l'homme et la santé	Absence d'enjeux notables.
8 - Paysage	La mise à jour du repérage des bâtiments patrimoniaux (ave souvent des reclassements dans la bonne catégorie) permettra de mieux prendre en compte les caractéristiques propres des anciens corps de ferme à réhabiliter (application de l'OAP thématique). Les seules suppressions concernent des erreurs matérielles (entrepôt, ruine non réhabilitable par exemple). L'adaptation du zonage sur le secteur de la Sauge à Rumilly permet de conserver la lecture de cette entrée urbaine avec d'un côté une certaine densité verticale et de l'autre une densité plus horizontale et ouverte sur le Grand paysage.

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.