

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme du
Pays de Seyssel

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme, et vu
pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire en date
du 14 mars 2023,
approuvant la
modification n°1 du PLUi
du Pays de Seyssel,



Le Président
Paul RANNARD

Pièce n°1

Territoires
—
demain

Table des matières

I - LE CONTEXTE GENERAL	p.3
1 – Localisation et positionnement du territoire du Pays de Seyssel	p.3
2 – Le contexte territorial	p.3
3 – Le PLUi du Pays de Seyssel	p.3
II - LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	p.5
1 – Modifications et adaptations liées à des secteurs particuliers	p.5
2 – Modifications et adaptations du règlement écrit	p.12
3 – Modifications et adaptations du règlement graphique	p.15
4 – La procédure de modification	p.22
III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	p.23
1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLUi	p.23
2 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLUi	p.27
3 – Les adaptations à apporter à apporter aux OAP du PLUi	p.35

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE DU PAYS DE SEYSSSEL

Le territoire du Pays de Seyssel s'étend sur près de 14 430 hectares, répartis sur les 11 communes que sont Angletfort, Bassy, Challonges, Clermont en Genevois, Corbonod, Desingy, Droisy, Menthonnex sous Clermont, Seyssel Ain, Seyssel Haute-Savoie et Usinens.

Il est situé en partie Nord-Ouest de la Haute-Savoie, en limite du Département de l'Ain, et est traversé par le Rhône, la rivière des Ussets (en partie). Il est limité à l'Ouest par le massif du Grand Colombier. Il se situe à la croisée des aires d'influences des agglomérations annécienne et genevoise, ainsi que du bassin bellegardien.

Sa population était estimée à 9138 habitants en 2016. La croissance démographique est positive depuis les années 1980. Cette croissance a été très élevée entre 1999 et 2010 (+2,5% par an), puis ralentie entre 2010 et 2015. Bien que, globalement, le Pays de Seyssel enregistre une croissance démographique importante, il est à noter que la tendance n'est pas la même pour l'ensemble des communes du territoire. Certaines ont connu une forte croissance, comme c'est le cas pour Angletfort et Droisy (respectivement +3,7% et +3,9% entre 2008 et 2013), et d'autre une croissance négative (Bassy, -0,4%). Globalement, les évolutions démographiques les plus marquées s'expliquent par les variations du solde migratoire, à savoir les installations et départs de population.

Le territoire est par ailleurs doté d'un capital naturel et culturel d'une grande richesse, lié au cadre rural et montagnard, mais fragile, qui participe à son identité, son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants et de ses visiteurs.

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Le territoire appartient à la Communauté de Communes Ussets et Rhône, qui a été créée par arrêté inter-préfectoral le 13 décembre 2016. Cette intercommunalité est issue de la fusion des anciennes Communautés de Communes du Pays de Seyssel, de la Semine et du Val des Ussets qui ont formé au 1er janvier 2017 la Communauté de Communes Ussets et Rhône.

La Communauté de Communes Ussets et Rhône regroupe aujourd'hui 26 communes et compte 20 845 habitants (*Chiffres INSEE au 1er janvier 2019*). Elle est interdépartementale, regroupant 23 communes haut-savoyardes et 3 communes aindinoises.

Le SCOT Ussets et Rhône, approuvé le 11 septembre 2018, porte sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Par ailleurs, chacun des territoires composant la Communauté de Communes est doté d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé le 25 février 2020.

3. LE PLU DU PAYS DE SEYSSSEL

La Communauté de Communes Ussets et Rhône a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Du Pays de Seyssel par une délibération du Conseil Communautaire en date du 25 février 2020.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est construit à partir d'une orientation principale, déclinée selon 3 axes stratégiques qui se traduisent chacun en plusieurs orientations induites et objectifs induits :

- Une ambition générale pour le territoire : "Le Pays de Seyssel : un territoire "habité" et dynamique" :

- ▶ Axe I : Préserver et valoriser les qualités du cadre rural et naturel comme socle identitaire du territoire.
- ▶ Axe II : Soutenir l'activité économique dans toutes ses composantes, pour les ressources, le dynamisme et l'attractivité du territoire.
- ▶ Axe III : Structurer le développement urbain, pour la vie et l'animation du territoire.

Une modification simplifiée n°1 du PLUi du Pays de Seyssel a été approuvée le 9 novembre 2021.

LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

1. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS LIEES A DES SECTEURS PARTICULIERS

➤ Concernant le centre-village d'Usinens

Après plusieurs mois d'application du PLUi, il s'avère que le projet de confortement du centre-village d'Usinens nécessite d'évoluer.

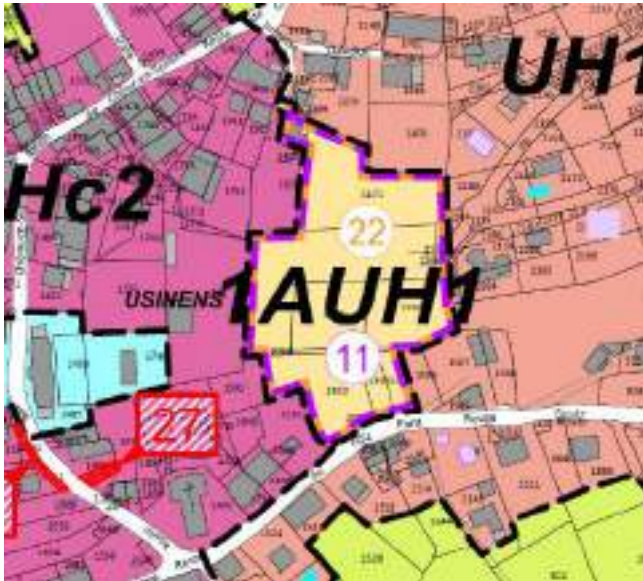
Ce secteur est notamment concerné, pour sa partie Est, par une Orientation d'Aménagement et de Programmation n°22, qui demande la réalisation d'un minimum de 15 logements à l'hectare en mode intermédiaire et individuel, ce qui représente 13 logements minimum. Par ailleurs, ce secteur est concerné par un périmètre de mixité sociale, imposant la réalisation de 50% de logements sociaux dans le cadre de l'opération soit un minimum de 7 logements sociaux.

Après plusieurs études opérationnelles sur ce secteur, il s'avère que la part de logements sociaux demandée est trop importante pour permettre la réalisation effective du projet, bloquant ainsi le développement envisagé de la commune, et l'installation de nouveaux ménages au Chef-lieu. Cette part de logements sociaux est par ailleurs inégalitaire au regard des règles imposées sur les OAP des communes de pôles de proximité du territoire, pour lesquelles la part demandée se situe autour de 20 à 30% des logements. De plus, elle ne répond pas aux besoins réels de la commune, qui possède déjà plusieurs logements sociaux, et où les besoins se concentrent plus vers du logement abordable, ce que pourrait permettre l'urbanisation de ce secteur.

En effet la commune d'Usinens dispose déjà de deux constructions dédiées au logement social, représentant 14 logements (sur les 225 logements que compte la commune), tous en location, ce qui montre les efforts déjà réalisés en la matière. De plus, la commune dispose de 5 logements communaux à loyers modérés.

Il s'agit donc de permettre la diminution de l'exigence de logement social sur ce secteur à 30% des logements, soit une production d'un minimum de 4 logements sociaux, soit une perte maximale de 3 logements sociaux sur le territoire, ce qui ne vient pas déséquilibrer la production du logement social sur le Pays de Seyssel (pour mémoire, 150 logements sociaux prévus sur la durée du PLUi).

De plus, il est nécessaire de faire évoluer le périmètre de l'OAP sur ce secteur, en supprimant dudit périmètre les parcelles 2349, 2351 et 2353, pour les reclasser dans la zone UH1. En effet, ces parcelles supportent une construction existante, qui n'a aucun lien avec le projet de développement porté par l'OAP n°22. Le cheminement initialement prévu dans l'OAP est maintenu, il sera recalé sur le schéma opposable de l'OAP pour prendre en compte sa réalisation.



PLUi en vigueur sur le secteur concerné



Parcelles concernées à reclasser en UH1



Schéma opposable de l'OAP n°22

Par ailleurs, un tènement est disponible au sein du centre-village pour permettre la mise en œuvre d'un projet de logements et RDC commercial, dans le cadre de la réhabilitation d'une construction existante, dans l'objectif d'une dynamisation du centre-village, et du développement de la mixité des fonctions. Les logements seront également des logements communaux, loués à un prix raisonnable par la Mairie, permettant à des petits ménages modestes de se loger. Ce secteur est aujourd'hui classé en zone UE, et il est nécessaire de faire évoluer ce classement vers la zone UH pour permettre le projet. A noter qu'aucun besoin de la commune n'est recensé sur ce terrain pour le développement des équipements publics, d'où la possibilité de modifier sa vocation.



PLUi en vigueur sur le secteur concerné

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH	X	1AUH	X	A	
UE		2AUH		N	
UX		2AUX			

➤ Concernant le centre-village de Challonges

Le centre-village de Challonges est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°14. Les études opérationnelles sur ce secteur sont en cours de réalisation, et nécessitent l'évolution de certaines dispositions de l'OAP.

A ce titre, il est notamment envisagé d'autoriser la réalisation de commerces, services et/ou équipements publics ou d'intérêt collectif, en partie Nord-est du secteur. Le positionnement des accès sera donc revu, pour autoriser un accès à ce secteur depuis le Chemin du lac, via l'espace de stationnement public existant, qui sera réaménagé dans le cadre du projet, en voirie à sens unique débouchant sur la Voie Communale n°4 de Volland à Challonges (Route de Pyrimont). Un accès en entrée/sortie depuis cette même voie sera possible seulement pour la construction abritant la mixité des fonctions détaillée ci-dessus.

En effet, la localisation au centre-village de ce secteur de développement incite la commune à développer la mixité des fonctions, vecteur d'attractivité et de dynamisme du centre de la commune.

Il est également précisé le nombre de logements à réaliser (entre 20 et 22), et qui pourront prendre la forme de collectif, intermédiaire et individuel (toutes les catégories devront être représentées dans le projet).

Les gabarits sont également revus pour une meilleure intégration paysagère, avec des constructions variant entre R+1 et R+1+C.

Du stationnement est demandé le long de la voirie créée, pour répondre à la fois aux besoins de l'opération et du quartier.

En lien avec cette évolution, il est par ailleurs proposé de permettre de phaser cette opération, via la possibilité d'un aménagement en plusieurs tranches.

Enfin, il était demandé dans cette OAP la réalisation de jardins collectifs, qui existent déjà en bordure du site, sur la parcelle attenante au niveau du Chemin du Lac (parcelle communale). Ces jardins seront agrandis au fur et à mesure des besoins sur la commune. De fait, il n'est pas nécessaire d'en prévoir au sein de l'OAP.



PLU en vigueur sur le secteur concerné



Schéma opposable de

l'OAP n°14

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH	X	1AUH	X	A	
UE		2AUH		N	
UX		2AUX			

➤ **Concernant le centre-village de Clermont**

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent le centre-village de Clermont :

- L'OAP n°16 "Clermont", qui s'étend sur 1,4 ha environ, et qui demande la réalisation d'un minimum de 13 logements en mode collectif et intermédiaire sur la partie Nord du site, et d'un minimum de 7 logements en mode intermédiaire et individuel sur la partie Sud ;
- L'OAP n°17 "Sous la Ville", qui s'étend sur 0,9 ha environ, et qui demande la réalisation d'un minimum de 8 logements en mode individuel et intermédiaire.

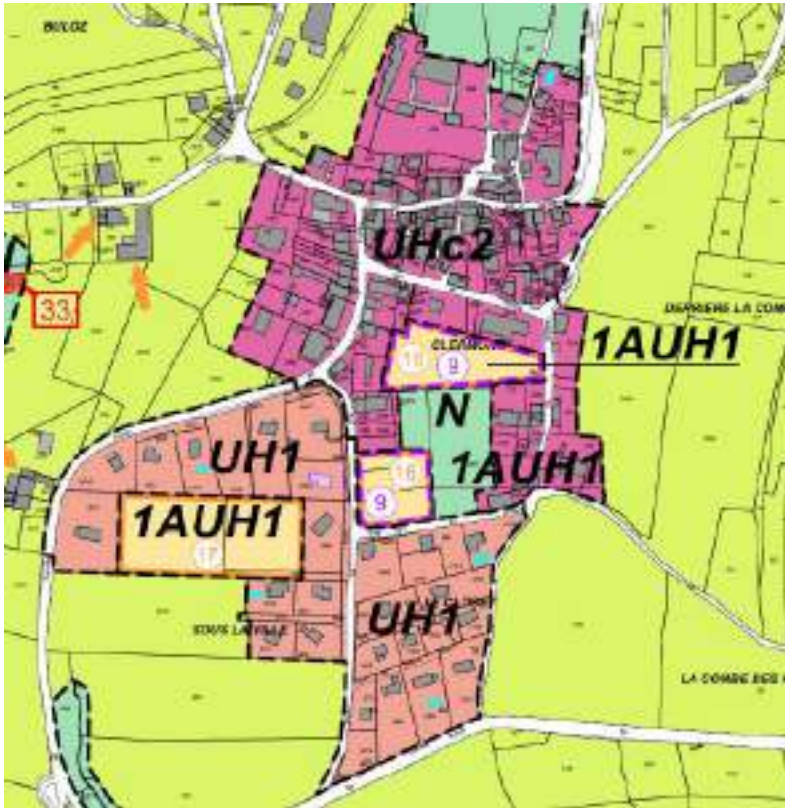
Il s'avère que le contexte immobilier sur la commune a fortement évolué ces derniers mois, et que la pression foncière s'accroît fortement. La commune et l'intercommunalité souhaitent donc pouvoir maîtriser correctement le développement du centre-village, par la réalisation de programmes de logements adaptés aux formes urbaines des secteurs dans lesquelles elles s'insèrent. Le risque est important aujourd'hui de voir se développer des programmes trop denses, qui s'insèrent difficilement dans le site, et qui pourraient déséquilibrer les différents équipements publics, notamment en termes de réseaux de desserte et d'équipements scolaires.

Ainsi, les dispositions des OAP doivent être précisées, afin de définir un plafond maximal en termes de production de logements au sein de ces secteurs. Il est également nécessaire de limiter le gabarit des constructions à R+1+C, pour une meilleure intégration dans le site, au regard de la qualité du patrimoine bâti sur la commune.

A ce titre, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP est également inséré. Au regard des caractéristiques opérationnelles des OAP, l'OAP 17 est envisagée à court terme (0 – 3 ans), et l'OAP 16 à moyen terme (4 – 5 ans) (ces durées entrent en vigueur au moment de l'approbation de la modification du PLUi).

Ce changement est également justifié par le travail en cours sur l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, qui vaut Site Patrimonial Remarquable, actuellement en cours sur la commune.

Par ailleurs, pour des raisons techniques liées à la topographie et au profil des voies, l'accès possible, pour l'OAP 16, depuis la voie communale dite de Sous la Ville est déplacé sur la route dite du Closet.



PLU en vigueur sur le secteur concerné

SCHEMA OPPOSABLE



Schéma opposable de l'OAP n°16

SCHEMA OPPOSABLE



Schéma opposable de l'OAP n°17

MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

➤ Concernant l'amélioration des conditions d'exploitation agricole :

A ce jour, sur le territoire du Pays de Seyssel, les exhaussements de sols et remblais ne sont pas autorisés en zone agricole. Cependant, certains secteurs pourraient faire l'objet de projets d'amélioration des conditions d'exploitation agricole, avec l'apport de terre issue notamment de projets en cours sur le territoire.

A ce titre, il est proposé d'autoriser les exhaussements et remblais de moins de 2 m mais de plus de 100 m², à conditions qu'ils soient nécessaires à l'amélioration de l'activité agricole, et qu'ils ne se situent pas dans des secteurs déterminés au titre de L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme inscrits au règlement graphique.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH		1AUH		A	X
UE		2AUH		N	
UX		2AUX			

➤ Concernant les clôtures :

En zones naturelle et agricole, la réglementation en matière de clôtures liées aux constructions à vocation d'habitat diffère de celle existante pour les constructions à vocation d'habitat situées en zone urbaine. Il est proposé de revoir ce point, notamment au regard du fait qu'un grand nombre de ces constructions ont été initialement édifiées en zone urbaine, et ont été reclassées en zone agricole en vertu de la limitation de l'étalement urbain. Pourtant, elles gardent un fonctionnement et des caractéristiques architecturales et paysagères plus proches des constructions en zone urbaine.

Il est donc proposé, pour les clôtures liées aux constructions à vocation d'habitat, situées en zone naturelle ou agricole, d'appliquer les mêmes règles qu'en zone urbaine, à conditions que ces constructions ne soient pas situées au sein des corridors écologiques.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH		1AUH		A	X
UE		2AUH		N	X
UX		2AUX			

➤ Concernant les toitures en cas d'extension des constructions :

En cas d'extension des constructions, il est nécessaire de préciser que les toitures à un pan sont autorisées, afin de permettre une meilleure intégration architecturale de l'extension, et une meilleure faisabilité technique, à condition que le point le plus haut de ladite toiture prenne appui sur une façade existante.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH	X	1AUH	X	A	
UE		2AUH		N	

UX		2AUX			
----	--	------	--	--	--

➤ **Concernant les toitures terrasses ou plates :**

En zone urbaine et à urbaniser, sont autorisées les toitures terrasses ou plates, dans une proportion de 25% de l'emprise au sol de la ou les constructions considérées. Il est nécessaire de préciser cette règle pour faciliter son application, en spécifiant que la part de toiture terrasse ou plate autorisée se calcule à partir de l'emprise de la ou des constructions considérées, existantes à la date d'approbation du PLU.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH	X	1AUH	X	A	
UE		2AUH		N	
UX		2AUX			

➤ **Concernant le stationnement :**

Afin de clarifier l'application du règlement, il est nécessaire de préciser la définition des parcs de stationnement, qui bénéficient de dérogations en matière d'implantation ou de traitement de leurs toitures, s'ils sont enterrés ou semi-enterrés.

Ainsi, le parc de stationnement est considéré, dans le PLU, comme un espace dédié au stationnement public ou lié à une construction d'habitat collectif.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH		1AUH		A	X
UE		2AUH		N	
UX		2AUX			

➤ **Concernant l'implantation des constructions sur une même propriété en zone UH**

Afin de faciliter l'application de la règle d'implantation des constructions sur une même propriété, et plus spécifiquement des annexes, il convient de préciser que la distance d'1 m entre la construction principale et l'annexe est une distance minimale.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH	X	1AUH		A	
UE		2AUH		N	
UX		2AUX			

➤ **Concernant les toitures**

Il est nécessaire de préciser que la pente des toitures des vérandas et pergolas n'est pas règlementée, à condition qu'elles soient disposées en harmonie avec la construction principale.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH	X	1AUH		A	
UE		2AUH		N	
UX		2AUX			

➤ **Concernant la gestion de la pente**

Il est nécessaire de préciser que les dispositions de l'article 5.3 gestion de la pente ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des stationnements souterrains, ni des stationnements semi-enterrés.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH	X	1AUH	X	A	
UE		2AUH		N	
UX		2AUX			

➤ **Concernant la rectification d'erreurs matérielles :**

Une erreur s'est glissée dans le règlement écrit du PLUi concernant le dépassement autorisé de la façade en cas de réfection de cette dernière pour l'isolation thermique. En effet, le dépassement autorisé est de 0,30 m et non 0,30 cm.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH	X	1AUH	X	A	X
UE		2AUH		N	X
UX		2AUX			

2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

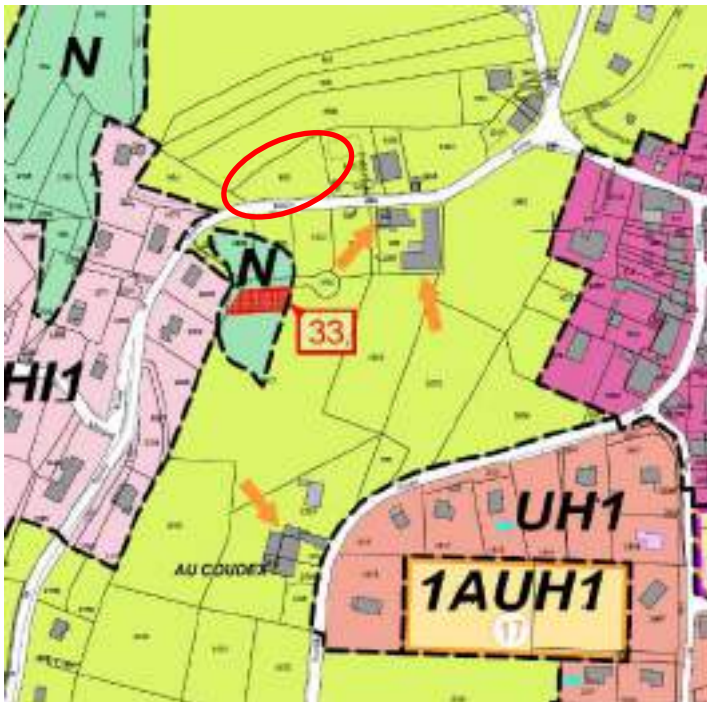
➤ Concernant les emplacements réservés à inscrire

Sur la commune de Droisy, il est nécessaire d'inscrire un emplacement réserver en vue de réaménager et sécuriser le croisement Rue du Mont des Princes / Chemin rural dit de Salametraz.



PLUi en vigueur sur le secteur concerné

Sur la commune de Clermont, il est nécessaire d'inscrire un emplacement réserver en vue d'aménager un espace de stationnement public, nécessaire au fonctionnement du Chef-lieu.



PLUi en vigueur sur le secteur concerné

Sur la commune d'Anglefort, il est nécessaire d'inscrire un emplacement réservé en vue d'aménager et de sécuriser le Chemin de la Combe, en prise sur la RD 992.



PLUi en vigueur sur le secteur concerné

➤ **Concernant les emplacements réservés à supprimer**

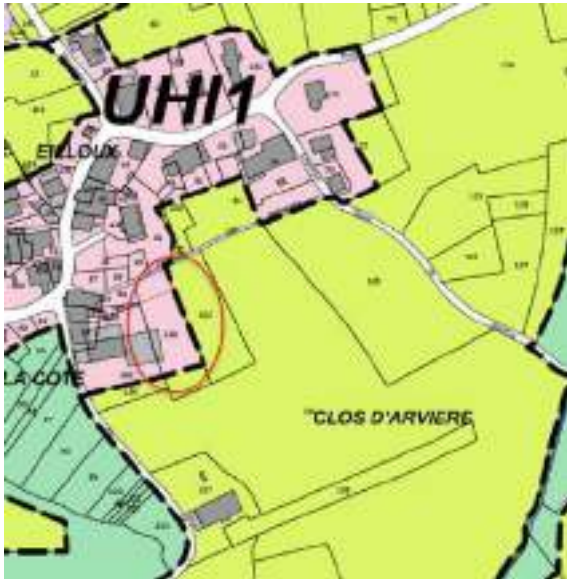
Sur la commune de Droisy, il est nécessaire de supprimer l'ER n°41, dont le foncier est acquis par la commune, et l'ER n°37 qui a été réalisé.



PLUi en vigueur sur le secteur concerné

➤ **Concernant un projet agricole à Corbonod**

Sur la commune de Corbonod, un projet professionnel agricole est en cours d'étude. La parcelle concernée étant actuellement classée en secteur UH1, il s'agit de la reclasser en zone agricole.









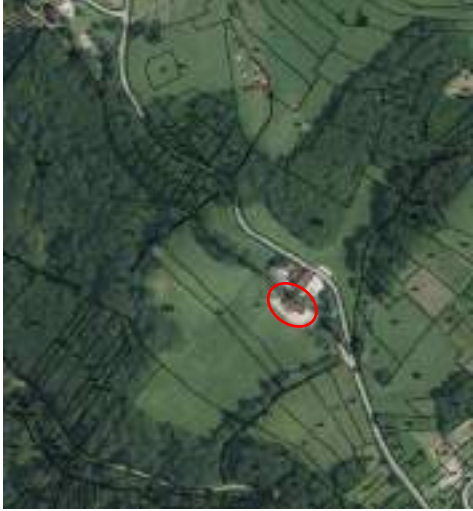

PLUi en vigueur sur le secteur concerné







➤ **Concernant l'identification des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)**

Plusieurs constructions, anciennement agricoles, mais dont cette vocation a été abandonnée, doivent être identifiées, en vue de leur permettre un changement de destination. L'objectif est, pour ces constructions, qu'elles puissent trouver un nouvel usage, en vue de leur réutilisation.

Les constructions concernées sont les suivantes :

Commune concernée	Situation de la construction	Règlement graphique en vigueur
Menthonnex -sous- Clermont		

<p>Desingy</p>		
<p>Desingy</p>		
<p>Seysssel 74</p>		

<p>Seyssel 74</p>		
<p>Clermont</p>		
<p>Usiens</p>		



- **Concernant la prise en compte du travail en cours sur l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) valant SPR (Site Patrimonial Remarquable) à Clermont**

La commune de Clermont travaille actuellement sur l'inscription d'une AVAP au centre-village. A l'appui du travail réalisé, il semble important de prendre en compte dans le PLU un secteur à préserver et valoriser, aujourd'hui non identifié dans le document d'urbanisme. Il s'agit d'un verger situé à l'Ouest du centre-village, en limite de l'urbanisation, qui participe de sa structuration paysagère. Il est donc proposé d'identifier ce verger par l'inscription d'une trame végétale au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.



Vue aérienne de l'existant.

Par ailleurs, les dispositions générales du règlement seront complétées pour indiquer qu'il pourra être nécessaire de se référer au règlement de l'AVAP annexé au PLU.

➤ **Concernant la rectification d'erreurs matérielles :**

Sur la commune de Corbonod, une erreur de tracé a été faite quant au secteur d'intérêt paysager situé au niveau du lieu-dit « Au Foulon », sur la parcelle 296. En effet, une construction y était implantée lors de l'approbation du PLU, et le tracé du secteur coupe cette construction au milieu. Il est donc nécessaire de décaler le tracé, afin qu'il protège les espaces agricoles d'intérêt paysager situés à l'Est de cette construction, sans englober cette dernière existante qui n'a pas d'intérêt paysager.



Vue aérienne de l'existant, où la haie marque bien la limite du secteur d'intérêt.



PLUi en vigueur sur le secteur concerné, où la limite du secteur d'intérêt paysager passe sur la construction, ce qui relève manifestement d'une erreur de tracé.

3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

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

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

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

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

Article 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 L153-41

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

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

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

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

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

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

LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUi

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLUi

➤ Concernant le centre-village d'Usinens

Zone 1AUH / ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans tous les cas, le nombre de logements socialement aidés obtenu après application de la surface de plancher demandée doit être arrondi au chiffre supérieur.

Dans les **secteurs de mixité sociale n°1, n°9, n°10 et n°12**, 25% des logements doivent être affectés à du logement social.

Dans les **secteurs de mixité sociale n°2 et n°6**, 60% des logements doivent être affectés à du logement social.

Dans les **secteurs de mixité sociale n°3, n°8 et n°11**, 30% des logements doivent être affectés à du logement social.

Dans les **secteurs de mixité sociale n°7 et n°11**, 50% des logements doivent être affectés à du logement social.

Dans le **secteur de mixité sociale n°4**, entre 30% et 50% des logements doivent être affectés à du logement social.

Dans le **secteur de mixité sociale n°5**, entre 25% et 40% des logements doivent être affectés à du logement social.

➤ Concernant le centre-village de Challonges

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP 1, OAP 3, OAP 7, OAP 10, OAP 13, **OAP 14**, OAP 16, OAP 18, OAP 19, OAP 23, OAP 25, OAP 26, doit être réalisée par une opération d'aménagement pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP 2, OAP 4, OAP 5, OAP 6, OAP 8, OAP 11, OAP 12, ~~OAP 14~~, OAP 15, OAP 17, OAP 20, OAP 21, OAP 22, OAP 24, doit être réalisée par une opération d'aménagement d'ensemble.

➤ Concernant l'amélioration des conditions d'exploitation agricole :

Zone A / article 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

Dans la zone A, les STECAL n°2 à n°5, n°8, hors SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les exhaussements de sols et remblais de moins de 2 m de hauteur mais de plus de 100 m² de surface, à condition qu'ils soient nécessaires pour permettre une amélioration des conditions d'exploitation agricole.

[...]

➤ Concernant les clôtures :

Zone A / Zone N / article 4.3 – Aspect des clôtures

La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'installation.

Elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole d'une hauteur maximale de 1,40 m.

Pour les constructions à destination d'habitation situées hors des **CORRIDORS ECOLOGIQUES**, les règles applicables sont celles de l'article 4-3 de la zone UH.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**. Toutefois, les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.
- aux constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

➤ Concernant les toitures en cas d'extension des constructions :

Zone UH / Zone 1AUH / 4.2 – Aspect des toitures

[...]

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes non accolées aux constructions principales. **Les toitures à un pan peuvent être autorisées en cas d'extension de la construction principale, si le point le plus haut de la toiture prend appui sur une façade de la construction initiale.**

[...]

➤ Concernant les toitures terrasse

Zone UH / Zone 1AUH / 4.2 – Aspect des toitures

[...]

Les toitures terrasses ou plates (ou à faibles pentes, mais visiblement plats), sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de l'ensemble de la ou des constructions **existantes** considérées, **à la date d'approbation du PLU**, notamment en tant qu'élément de liaison entre deux constructions principales.

[...]

➤ Concernant le stationnement

DÉFINITIONS

[...]

Parc de stationnement

Espace dédié au stationnement public ou lié à une construction d'habitat collectif. Il peut être en silo, en surface, semi-enterré ou enterré.

[...]

➤ Concernant l'implantation des constructions sur une même propriété en zone UH

Zone UH / 3.5 – Implantation sur une même propriété

Sauf en cas de constructions mitoyennes, la distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à :

- dans les secteurs **UHc2** et **UHc3** : 6 m,
- dans les secteurs **UH1**, **UH2** et **UH11** : 8 m.

> Dans l'ensemble de la **zone UH**, il doit être respecté un recul **minimum** de 1 m entre les annexes non accolées et la construction principale.

➤ Concernant les toitures

Zone UH / Zone 1AUH / 4.2 – Aspect des toitures

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension et réhabilitation de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, coyaux... **Cette disposition est également valable pour les vérandas et pergolas, à condition d'une bonne intégration paysagère et architecturale avec la construction principale.** [...]

➤ **Concernant la gestion de la pente**

Zone UH / Zone 1AUH / 5.3 – Gestion de la pente

[...]

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains **ou semi-enterrés**, ni à celui des voies et emprises publiques.

➤ **Concernant la rectification d'erreurs matérielles**

Zone UH / Zone 1AUH / Zone A / Zone N / Article 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de ~~0,30 cm~~ **0,30 m** par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

[...]

Zone UH / Zone A / Zone A / Zone N / Article 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

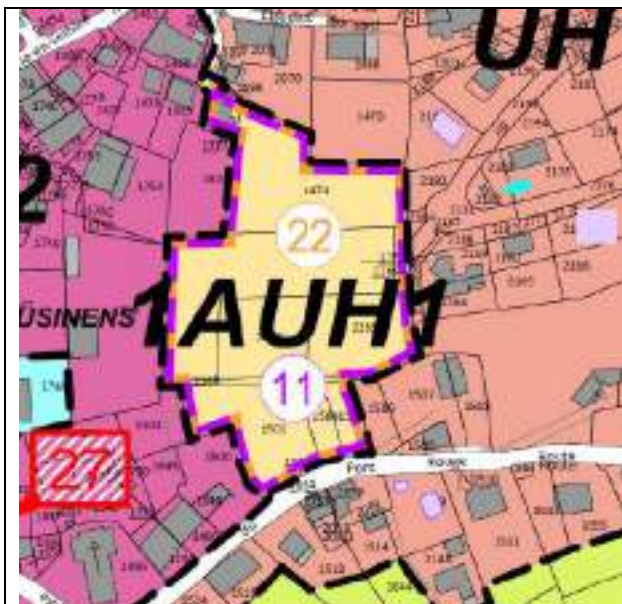
[...]

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de ~~0,30 cm~~ **0,30 m** par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

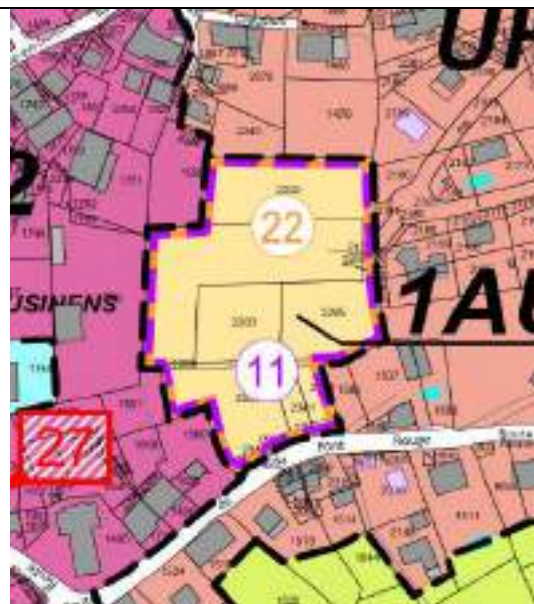
[...]

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUI

➤ Concernant le centre-village d'Usinens



PLUi avant modification n°1



PLUi après modification n°1



PLUi avant modification n°1



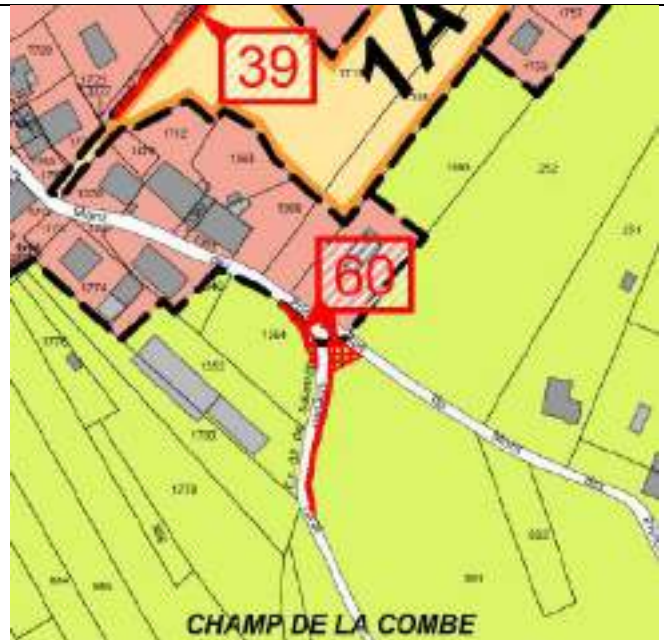
PLUi après modification n°1

➤ Concernant les emplacements réservés à inscrire

Commune de Droisy



PLUi avant modification n°1



PLUi après modification n°1

Commune d'Anglefort



PLUi avant modification n°1



PLUi après modification n°1



PLUi avant modification n°1



PLUi après modification n°1

➤ **Concernant les emplacements réservés à supprimer**

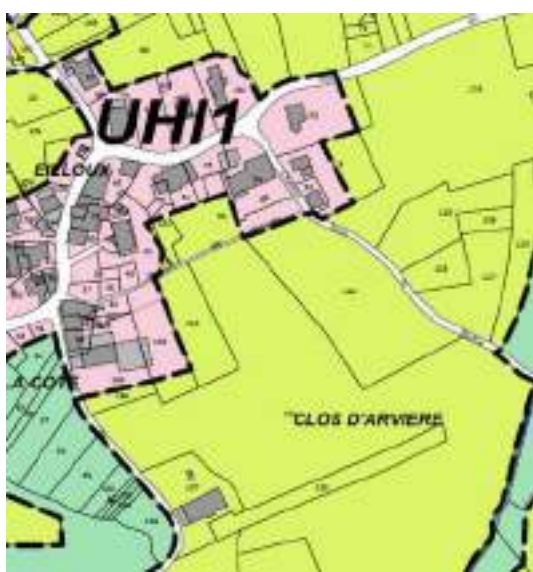


PLUi avant modification n°1

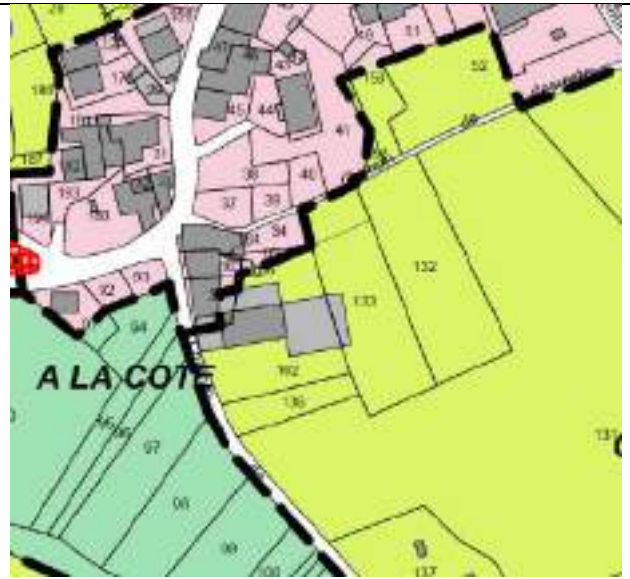


PLUi après modification n°1

➤ **Concernant un projet agricole à Corbonod**



PLUi avant modification n°1



PLUi après modification n°1

➤ **Concernant l'identification des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)**

Menthonnex



PLUi avant modification n°1



PLUi après modification n°1

Desingy



PLUi avant modification n°1



PLUi après modification n°1



PLUi avant modification n°1



PLUi après modification n°1

Seysssel 74



PLUi avant modification n°1



PLUi après modification n°1



PLUi avant modification n°1



PLUi après modification n°1

Clermont



PLUi avant modification n°1



PLUi après modification n°1

Usiens



PLUi avant modification n°1



PLUi après modification n°1



PLUi avant modification n°1



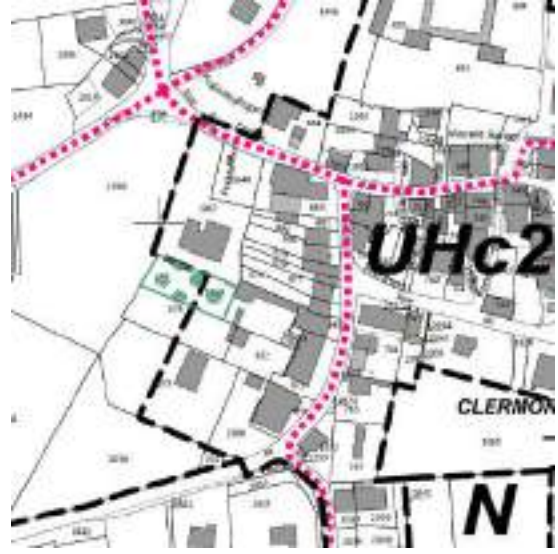
PLUi après modification n°1

- **Concernant la prise en compte du travail en cours sur l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) valant SPR (Site Patrimonial Remarquable) à Clermont**

Clermont

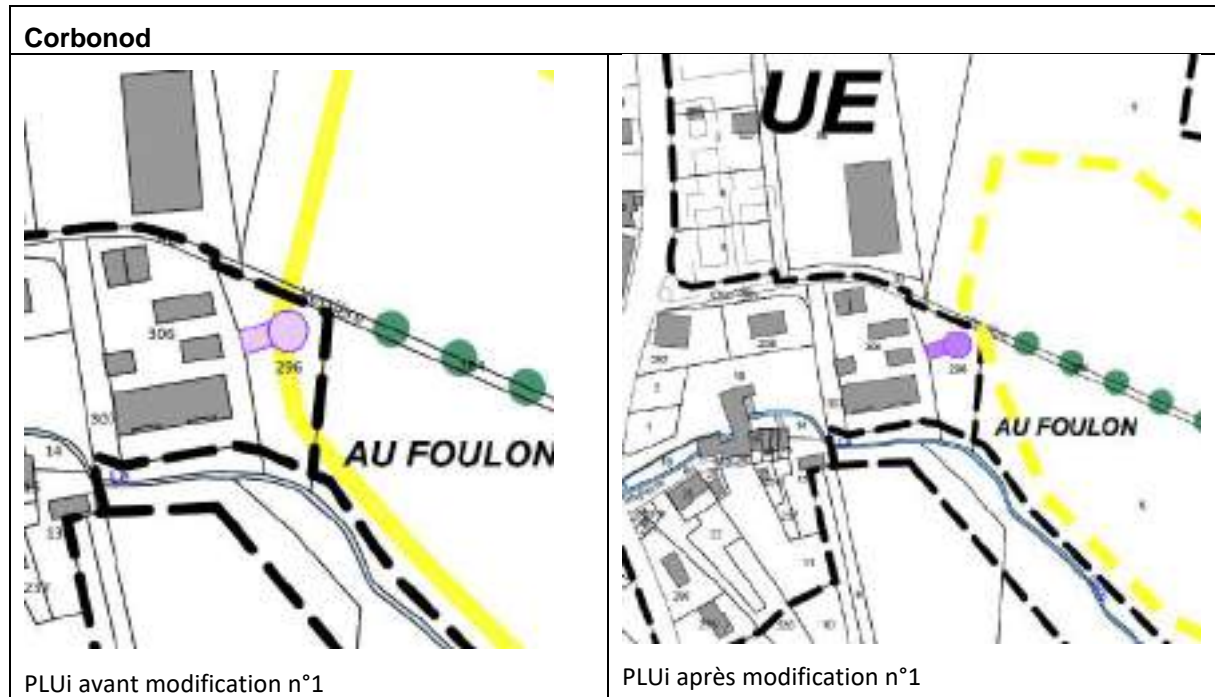


PLUi avant modification n°1



PLUi après modification n°1

➤ Concernant la rectification d'une erreur matérielle



3. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLUi

➤ **Concernant le centre-village d'Usinens : OAP n°22**

SCHEMA OPPOSABLE AVANT MODIFICATION N°1



SCHEMA OPPOSABLE APRES MODIFICATION N°1



➤ **Concernant le centre-village de Challonges : OAP n°14**

LES OBJECTIFS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des principaux équipements et services de la commune, et ainsi contribuer à l'animation du village et à la réduction des déplacements.
- **Œuvrer pour la vie et l'animation du village, par la mise en œuvre d'un projet permettant une diversification des fonctions urbaines.**
- Conforter le village, par extension, en proposant un mode d'urbanisation qui reste compatible en termes de forme urbaine avec l'environnement bâti et qui permette une diversification attendue de l'offre en logements en matière d'habitat intermédiaire et de mixité sociale.
- Veiller à la bonne insertion paysagère du futur programme de construction :
 - en limitant la hauteur des éléments bâtis et végétaux,
 - par une implantation des constructions en résonance avec l'environnement bâti,
 - en portant une attention particulière aux traitements des espaces extérieurs, permettant le maintien du caractère vert du secteur et de la nature en milieu habité.
- Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne de l'opération.

LES PRINCIPES SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte automobile :

Un accès, à positionner et aménager, est autorisé en entrée depuis le Chemin du Lac et en sortie sur la Voie Communale n°4 de Volland à Challonges (Route de Pyrimont). Un accès direct à la construction proposant en RDC des commerces et/ou restaurant et/ou services de proximité et/ou équipement d'intérêt collectif pourra être autorisé depuis la Voie Communale n°4 de Volland à Challonges (Route de Pyrimont).

~~Un accès, à positionner et aménager, est autorisé depuis la Voie Communale n°4 de Volland à Challonges qui borde le secteur au Nord-Est.~~

A partir de **cet** accès, il doit être recherché une desserte interne **en sens unique** et limitée des constructions et stationnements associés au bénéfice de la qualité des abords des constructions (espace dédié aux piétons et aux espaces verts).

Des stationnements collectifs doivent être prévus le long de la voie créée.

Circulations piétonnes :

Une circulation piétonne doit être créée au sein de l'opération en limite Nord entre la Voie Communale n°4 de Volland à Challonges et le Chemin du Lac, et doit permettre la desserte de l'ensemble des constructions, et espaces collectifs. **Elle devra faire l'objet d'un aménagement de qualité, adapté au caractère rural de la commune, et permettant des déplacements sécurisés.**

Formes urbaines :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, elles doivent être implantées de manière dominante :

- perpendiculairement ou parallèlement à la ligne de pente,
- **selon des gabarits variés allant de R+1 à R+1+C.**

~~—selon des gabarits variés de R+2+C en bordure de la voie communale n°4 et R+1+C en partie Sud.~~

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS ET D'AMENAGEMENT

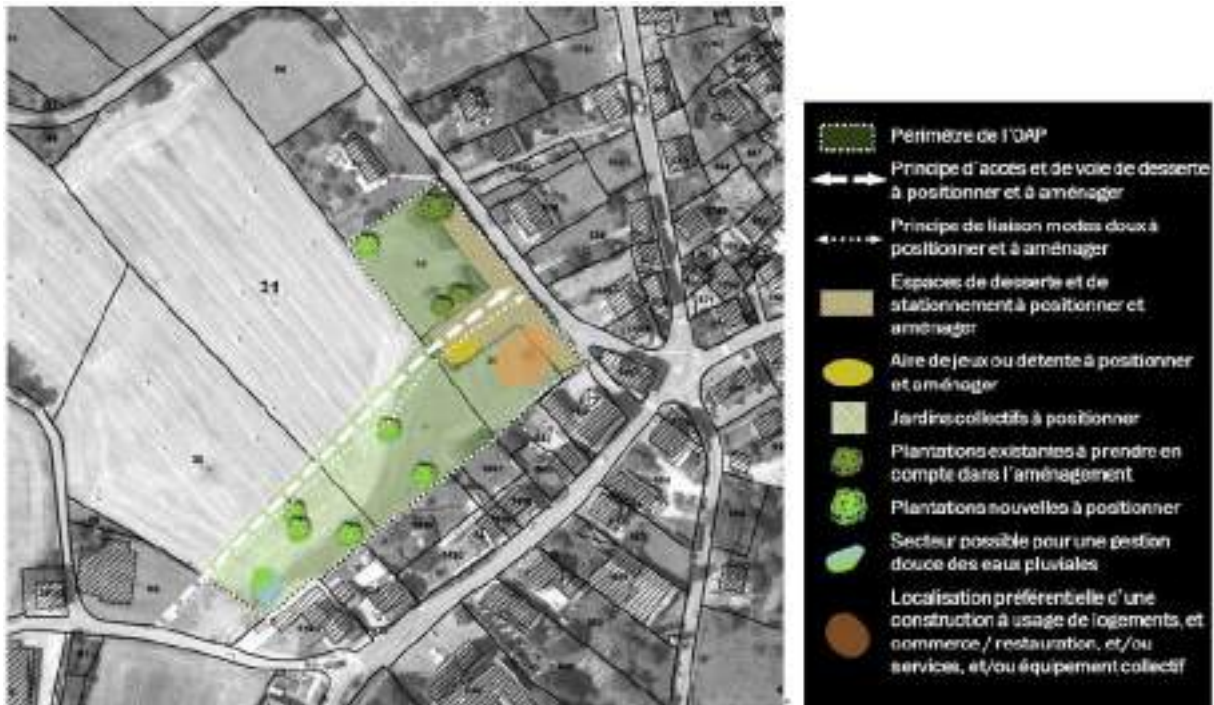
L'opération doit permettre :

- la réalisation de 20 à 22 logements en mode collectif, intermédiaire et individuel, ~~d'un minimum de 20 logts/ha en mode intermédiaire~~, ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU,
- la mise en œuvre d'une construction proposant, en RDC, des commerces et/ou restaurant et/ou services de proximité et/ou équipement d'intérêt collectif.
- l'aménagement d'une aire de jeux ou de détente, ainsi qu'un jardin collectif.

SCHEMA OPPOSABLE AVANT MODIFICATION N°1



SCHEMA OPPOSABLE APRES MODIFICATION N°1



➤ Concernant le centre-village de Clermont : OAP n°16 et OAP n°17

OAP n°16 :

LES PRINCIPES SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte automobile :

Deux accès, à positionner et à aménager, sont autorisés, depuis la ~~voie communale n°2 dite de Sous-la-Ville~~ Route dite du Closet, et depuis la Rue de l'Ecole.

A partir de ces accès, il doit être recherché une desserte interne limitée des constructions et stationnements associés au bénéfice de la qualité des abords des constructions (espace dédié aux piétons et aux espaces verts).

Circulations piétonnes :

Une circulation piétonne doit être créée au sein de l'ensemble de l'opération, et doit permettre à la fois la desserte de l'ensemble des constructions mais aussi le lien modes "doux" avec le centre-village situé au Nord.

Formes urbaines :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, elles doivent être implantées :

- perpendiculairement ou parallèlement à la ligne de pente,
- selon des gabarits ne pouvant excéder R+1+C ~~sur la partie Sud du site et R+2+C sur la partie Nord du site.~~

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS ET D'AMENAGEMENT

L'opération doit permettre :

- la réalisation ~~d'un minimum~~ de ~~13 logements~~ **12 à 15 logements**, en mode collectif et intermédiaire sur la partie Nord du site, ...
- ... et ~~d'un minimum~~ de ~~7 logements~~ **7 à 10 logements** en mode intermédiaire et individuel sur la partie Sud,
- ... ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU,
- l'aménagement d'une aire de jeux ou de détente.

SCHEMA OPPOSABLE AVANT MODIFICATION N°1

SCHEMA OPPOSABLE



SCHEMA OPPOSABLE APRES MODIFICATION N°1

SCHEMA OPPOSABLE



OAP n°17 :

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS ET D'AMENAGEMENT

L'opération doit permettre :

- la réalisation ~~d'un minimum~~ de ~~8 logements~~ de 8 à 10 logements en mode individuel et intermédiaire, ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU,
- l'aménagement d'un jardin collectif.

Echéancier :

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES OAP SUR LA COMMUNE DE CLERMONT

L'ECHEANCIER

Conformément à l'article L151-6-1, les orientations d'aménagement et de programmation "définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant".

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser offre une meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...)
- les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échéancier reste "prévisionnel", (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités.

Cet échéancier a été déterminé selon deux "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :

- Le court terme, pouvant se situer entre 0 et 3 ans. Si le projet envisagé à court terme n'a pas été réalisé dans les 3 ans à compter de l'approbation de la modification n°1 du PLUi, il ne pourra se mettre en œuvre qu'après la réalisation du projet envisagé à moyen terme.
- Le moyen terme, pouvant se situer entre 4 et 5 ans.

A noter que pour l'application de l'échéancier, la réalisation du projet correspond à l'obtention de la déclaration d'achèvement et de conformité.

Pour la commune de Clermont, cet échéancier prévisionnel est établi comme suit :

Zone stratégique de développement de l'urbanisation		Terme prévisionnel	
Dénomination de l'OAP	Zonage au règlement graphique	Court (0-3 ans)	Moyen (4-5 ans)
Clermont (n°16)	1AUH1		X
Sous la Ville (n°17)	1AUH1	X	