# MODIFICATION N°1 DU PLUi du PAYS D'ALBY

## 1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Novembre 2020**

Dossier certifié conforme par la Présidente et annexé à la présente délibération du Grand Annecy du 17 décembre 2020 approuvant la modification n°1 du PLUI du Pays d'Alby.

La Présidente,

Frédérique LARDET.

ESPACES & MUTATIONS

# SOMMAIRE


OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT 3

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE 5

LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 7

I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD 9

II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DE L'ALBANAIS SUR L'OBJET DE LA PROCÉDURE 12

III- LE PROJET URBAIN DU SECTEUR DE LA COMBE À ALBY-SUR-CHÉRAN 15

IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP 20

V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT 24

VI- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE 29

# OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLUiH du Pays d'Alby et de présenter les évolutions apportées au dit PLUiH 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 donc **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 R104-8**

*Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*
*1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens 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 ;*
*2° De leur révision, **de leur modification** ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet **lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000** ;*
*3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.*

**Article R104-28 (CU)**

L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :
1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-30 ;
2° 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.
Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

*Nota : l'autorité environnementale a été saisie le 26/03/2020. Dans sa décision n°2020-ARA-KKUPP-1939 en date du 11 juin 2020, celle-ci a décidé de ne pas soumettre la présente procédure à évaluation environnementale.*

# PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

## Coordonnées du maitre d'ouvrage

Madame la Présidente de la Communauté d'agglomération
Grand Annecy
46 avenue des Îles
BP 90270
74007 Annecy cedex
Téléphone : (+33) 4 50 63 48 48
Télécopie : (+33) 4 50 63 48 58
Email : amenagement@grandannecy.fr

## Présentation synthétique du Pays d'Alby

L'ancienne Communauté de Communes du Pays d'Alby comptait 13 366 habitants en 2013, sur un territoire de 96,98 km2. Elle a fusionné avec 4 autres EPCI au 1er janvier 2017 pour former la Communauté d'Agglomération du Grand Annecy.

**Le Pays d'Alby a construit un PLUiH approuvé en mars 2018 pour répondre aux enjeux de son territoire en organisation son urbanisation pour préserver sa trame agri-environnementale fonctionnelle, notamment par une densification son tissu bâti au plus près des services, des emplois et des transports.**

## Historique des procédures :

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de L'Habitat (PLUiH) du Pays d'Alby a été approuvé le 29 mars 2018.

## La procédure de Modification n°1 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, le Grand Annecy, compétent en PLUi, souhaite faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement de ce PLUiH par une procédure de modification.
Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Lever partiellement le périmètre de gel de la Combe à Alby-sur-Chéran avec mise en place de règles adaptées (OAP et règlement)
- Supprimer des emplacements réservés
- Revoir le phasage de la mise en œuvre de certaines OAP ainsi que leurs modalités de répartition de la production de logement social
- Corriger des erreurs matérielles et clarifier certaines dispositions du règlement écrit (mise en place de schémas illustratifs, aspect extérieur des constructions, modalités de calcul des retraits, …)
- Clarifier les termes employés dans le règlement écrit (partie définition)

Les modifications envisagées ont notamment pour effet ponctuellement de majorer les possibilités de construire sur le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée à Alby-sur-Chéran, nécessitant une procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique).
Les autres modifications n'ont pas pour conséquence de diminuer les possibilités de construire.

*Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLUiH opposable ni son économie générale.*
***En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD) notamment la densification du site « de la Combe » à Alby-sur-Chéran.***

## 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 du Grand Annecy qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché au siège du Grand Annecy et des mairies concernées pendant un minimum de un mois. Il sera également mis en ligne sur le site internet du Grand Annecy.
Le dossier 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 du Grand Annecy et des mairies concernées.
Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

## Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement

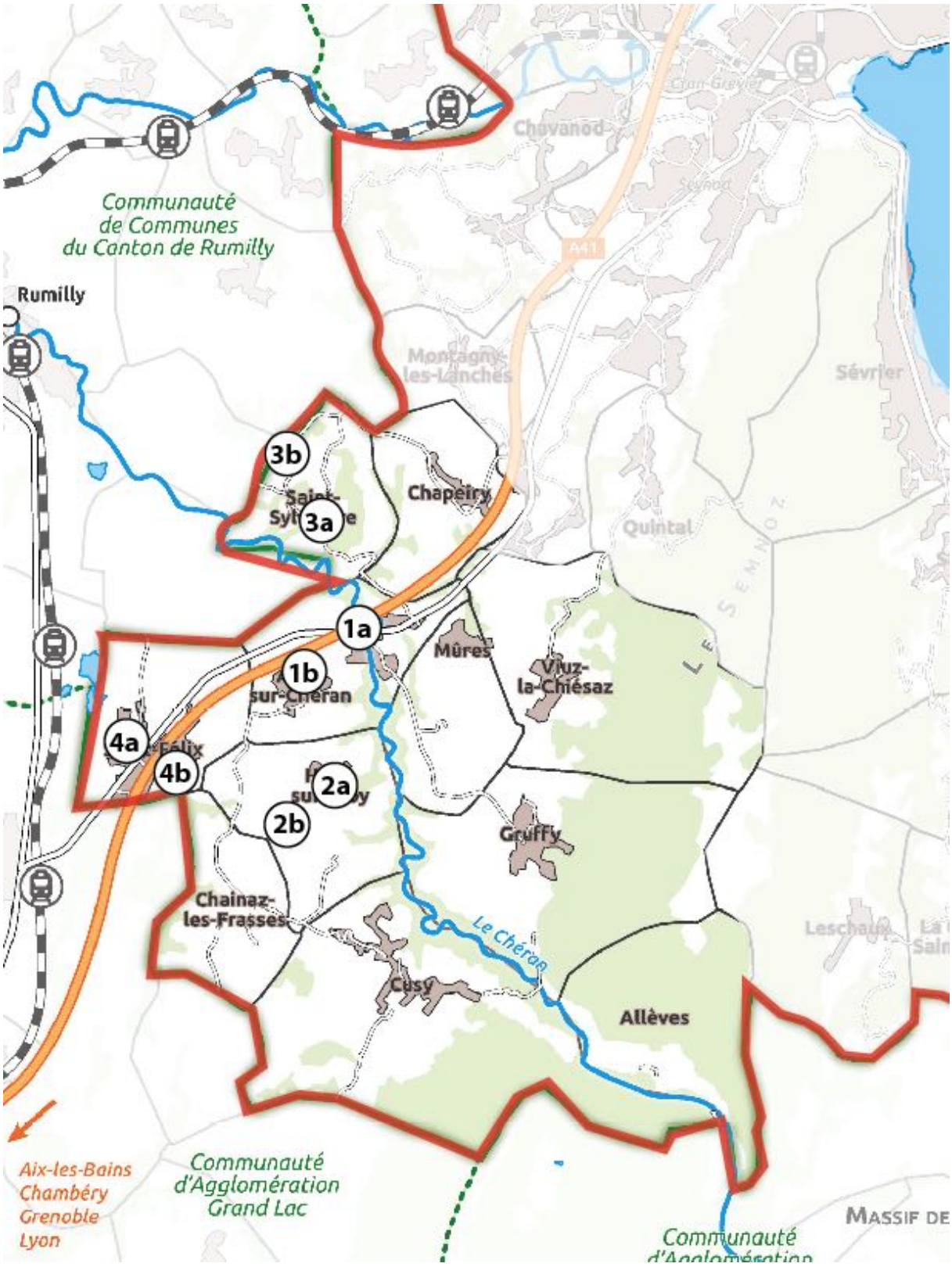
L'ensemble des modifications envisagées ne porte pas atteinte à l'environnement.
Les modifications apportées sur le contenu du règlement (écrit et graphique) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) vont dans le sens du maintien d'un aménagement cohérent, traduisant les politiques publiques pilotées par le Grand Annecy et vont dans le sens **d'une meilleure intégration de l'enjeu de la densification urbaine :**

- Majoration des hauteurs sur le secteur de la Combe à Alby-sur-Chéran qui présente les caractéristiques topographiques et un contexte urbain favorable.
- Anticiper et organiser la mutation au coup par coup du tissu bâti
- Favoriser la réalisation d'habitat intermédiaire au Chef-lieu d'Héry-sur-Alby

Les autres modifications concernent une meilleure mise en œuvre des OAP, la mise à jour des emplacements réservés, la correction d'une erreur matérielle ou encore la correction du règlement écrit pour en assurer une meilleure application

⇨ **La présente modification du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.**

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



**Concernant Alby-sur-Chéran :**

- 1a : Suppression partielle de la servitude d'attente de projet avec mise en place :
    - d'une OAP n°32 traduisant l'étude de projet urbain menée sur le site.
    - D'une règle graphique de la hauteur traduisant l'étude de projet urbain menée sur le site
- 1b : Nouveau phasage de l'OAP n°1 du Plateau avec une phase II décalée après l'échéance du PLUiH (2028) pour tenir compte de la densification annoncée du site de la Combe (1a) et ainsi rester dans les rythmes de production de logements annoncés.

**Concernant Héry-sur-Alby :**

- 2a : Modification de l'OAP n°23 pour imposer de l'habitat intermédiaire au lieu de l'individuel groupé. En effet, cette forme urbaine parait mieux adaptée à la morphologie du village.
- 2b : Suppression de l'emplacement réservé n°23 pour l'accès au réservoir des Monts, avec une solution d'accessibilité en cours d'étude.

**Concernant Saint-Sylvestre :**

- 3a : Modification de l'OAP n°29 « de Pissieux » pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle (phasage) ainsi qu'en travaillant la répartition de l'effort de production de logement social à l'échelle de la commune (voir 3b).
- 3b : Modification des obligations de mixité sociale sur l'OAP n°30 « de Vouchy » pour une meilleure répartition avec l'OAP n°29.

**Concernant Saint-Félix :**

- 4a : Suppression de l'emplacement réservé n°6 pour l'extension du cimetière (foncier déjà acquis).
- 4b : Correction d'une erreur matérielle en faisant apparaitre clairement la limite entre la zone UC et la zone UCpc.

**Les autres modifications ne sont pas spatialisées et concernent le règlement écrit applicable à l'ensemble du territoire :**

- Précision des définitions
- Précisions des modalités d'application de la règle sur les extensions d'habitat diffus en zone A et N
- Simplification de la règle sur l'implantation des piscines
- Ajout de schémas illustratifs des règles
- Précisions des modalités d'application des règles de retrait (non prise en compte des débords de toiture et des balcons
- Précision sur l'aspect extérieur des constructions (pentes de toits, débords de toiture)

# I- RAPPEL DES 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 du Pays d'Alby.*

## A/ le paysage, élément fédérateur du projet de territoire

Le paysage du Pays d'Alby est à dominante agricole avec de nombreux motifs inscrits dans le paysage. Ces espaces agricoles reposent partout sur des motifs hérités d'une tradition d'élevage : arbres remarquables isolés, haies, vergers de plein vent, prairies fleuries... Ces motifs sont associés à une trame hydro-végétale qui composent une remarquable "campagne-parc". Celle-ci repose sur un équilibre subtil entre économie agricole, coupure verte de la trame hydro-végétale et paysage urbain

Dans le contexte de la réforme territoriale qui conduit à la fusion de la CCPA avec l'agglomération d'Annecy au 1er janvier 2017, la préservation et la valorisation de ce paysage constituent un acte fort de confortement de l'identité locale. Le projet de territoire, avec la reconnaissance des espaces agricoles et naturels et le recentrage de l'urbanisation sur les bourgs et villages, affirme clairement le maintien de zones de transition agricoles et naturelles aux portes du territoire

*La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation :*

- *en favorisant une densification du tissu bâti existant au lieu-dit « la Combe » à Alby-sur-Chéran*
- *En poursuivant la réalisation de formes urbaines adaptées au contexte morphologique des cœurs de village (Héry-sur-Alby dans la présente procédure).*
- *En précisant les modalités de réalisation des extensions de l'habitat diffus existant en zone agricole et naturelle.*

## B/ d'un modèle de développement périurbain banalisant à la structuration d'un territoire rural dynamique et assumé

**Viser une croissance de +1,3%/an** dans la continuité de la tendance constatée depuis 2006 sur le territoire, **équivalent à une production de logements d'environ 95 logements /an.**

**Conforter en priorité 3 bourgs ...**

- Alby-sur-Chéran et Saint-Félix implantés sur les axes routiers majeurs du territoire, qui concentrent les principales fonctions de centralités et zones d'emplois, mais qui présentent des enjeux forts de recomposition urbaine et un défaut relatif d'attractivité résidentielle.
- Cusy, implanté en position de carrefour et marqué par un développement le long des différentes voies, urbanisation linéaire qui nécessite de recentrer le développe- ment à proximité des services et commerces.

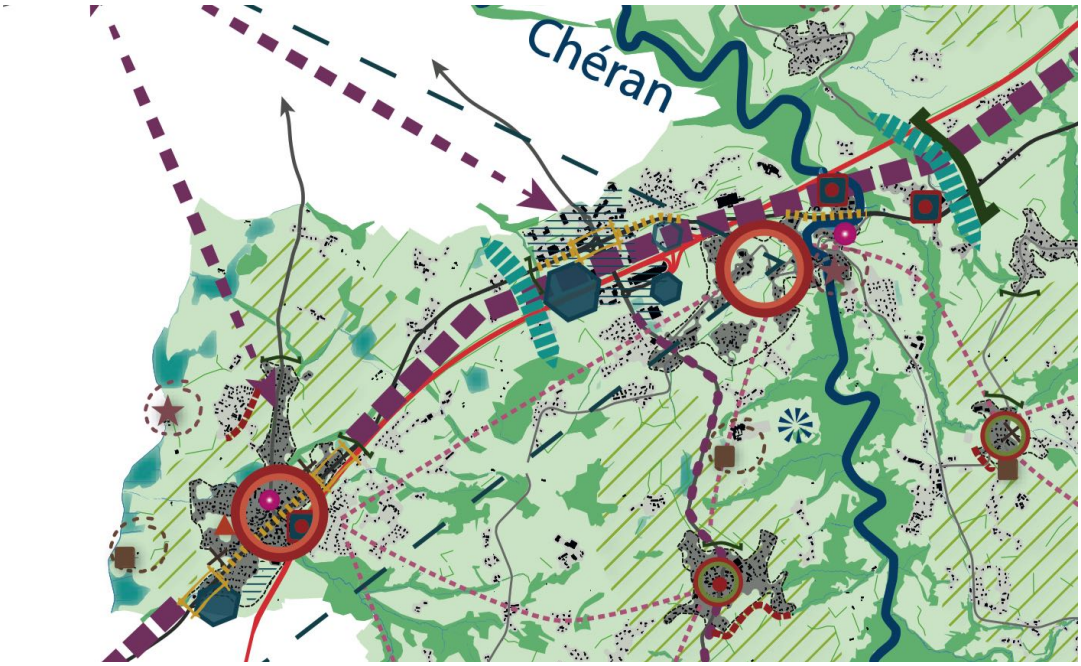
**... Mais aussi 2 bourgs aux enjeux paysagers spécifiques qui nécessitent une réponse différenciée ...**

- Gruffy et Viuz-la-Chiésaz, qui s'inscrivent sur le secteur de forte sensibilité paysagère des Balcons du Semnoz et dont les bourgs ont su préserver une urbanisation compacte.

**… et de manière plus limitée les villages avec une urbanisation sur un ou deux pôles**

**Donner le priorité aux gisements fonciers stratégiques :**

- Par leur inscription dans l'enveloppe urbaine existante avec un objectif de limitation de la consommation de l'espace en extension sur les espaces agricoles ou naturels,
- Par la valorisation d'un potentiel de renforcement de la mixité des fonctions,> dans la requalification des tissus urbains (notamment sur les 3 principaux bourgs) et le confortement des modèles urbains plus compacts (les bourgs et villages de Gruffy, Viuz-la-Chiésaz, Allèves, Héry-sur-Alby…).
- Par le renforcement du renouvellement urbain avec l'identification de 3 sites stratégiques devant s'inscrire dans une démarche de projet urbain (anciennes fromageries Finas à Saint-Félix, le secteur de la Combe à Alby-sur-Chéran, le secteur de Charmotte à Cusy)




*La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation :*

- *En définissant la programmation urbaine du site de renouvellement urbain de la Combe, en imposant une mixité des fonctions urbaines.*
- *En garantissant le respect du rythme de construction en revoyant le phasage de l'OAP n°1 pour tenir compte de la densification du site de la Combe*
- *En densifiant l'OAP au centre-village d'Héry-sur-Alby*

## C/ Pour une position anticipatrice sur la question de l'énergie et la durabilité des ressources du territoire

**Intégrer à la démarche de projet sur tous les secteurs de renouvellement urbain, opération de réhabilitation et secteur de développement significatifs, une approche spécifique sur l'énergie**

**Créer une cohérence forte entre la politique mobilité du territoire, la structuration de son développement urbain et sa connexion avec les territoires limitrophes :**

- Renforcer prioritairement l'axe TC sur la RD1201 et les connexions avec Rumilly en lien avec la structuration des bourgs principaux d'Alby-sur-Chéran, de Saint-Félix et des deux zones d'activités économiques.
- En complément du parking de covoiturage de l'Echangeur d'Alby-sur-Chéran, améliorer l'identification d'autres pôles de mobilité, jalonnés sur la RD1201 au niveau du secteur de la Combe à Alby-sur-Chéran et de l'entrée Sud de Saint-Félix au niveau de l'extension d'Orsan.
- Aménager de nouveaux parkings de co-voiturage sur les autres RD à partir d'emprises existantes.
- …

**S'engager sur une évolution progressive de la place de la voiture individuelle :**

- Sur les principaux secteurs de renouvellement urbain et secteurs de développement, travailler sur la place de la voiture dans les circulations internes et le stationnement.
- Favoriser une mutualisation du stationnement sur les opérations intégrant de la mixité fonctionnelle (ex : habitat / activité) ou se situant à proximité d'un équipement public.
- …

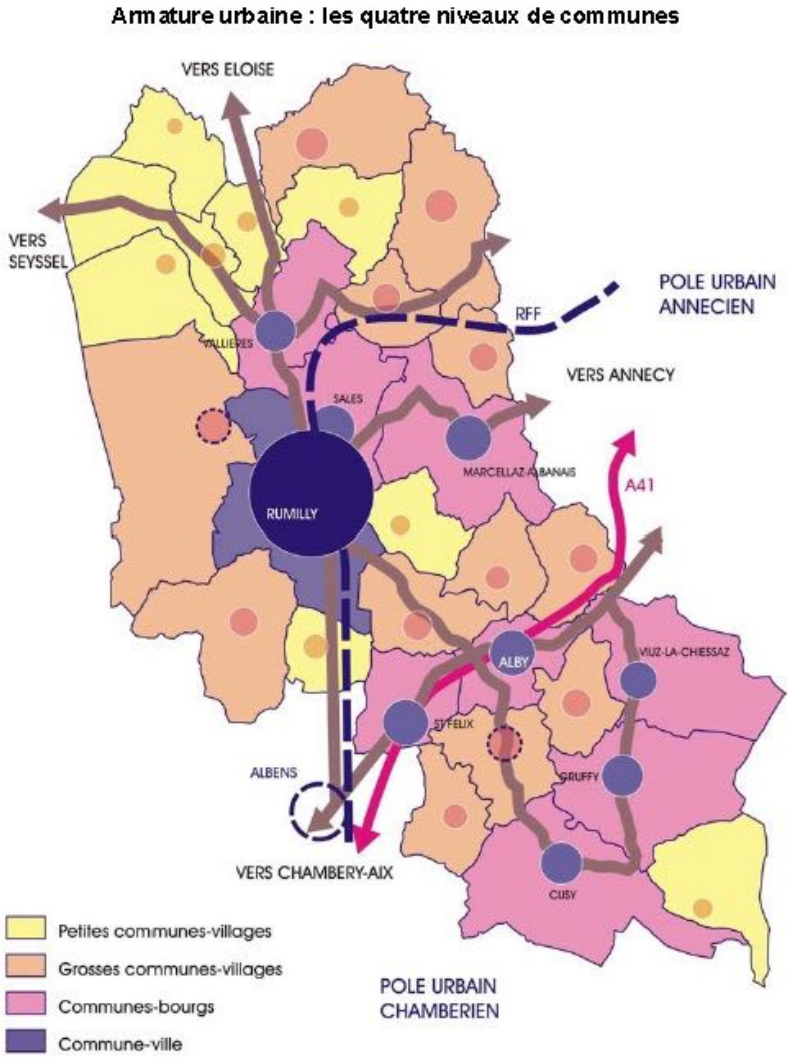
*La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation en supprimant partiellement le périmètre d'attente de projet de la Combe avec la mise en place d'une OAP n°32 comprenant des objectifs de performance énergétique et de mutualisation des stationnements.*

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

## 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. 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.




## 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

| Catégories de communes | Communes | H en ha | MI en ha | D en nb de logt par ha | LS en % |
|---|---|---|---|---|---|
| | Semi individuelle | 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% |
| | VERSONNEX | 9 | 5 | 12 | 13% |
| | ALLEVES | 7 | 4 | 12 | 13% |
| | CREMPIGNY | 5 | 2 | 12 | 13% |
| | ALBANAIS HAUT-SAVOYARD | 442 | 197 | 13,5 | 20% |

*La présente procédure participe à la mise en œuvre des objectifs de densité en proposant notamment une densité de l'ordre de 70 logements/ha sur le secteur de la Combe à Alby-sur-Chéran.*

## 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.

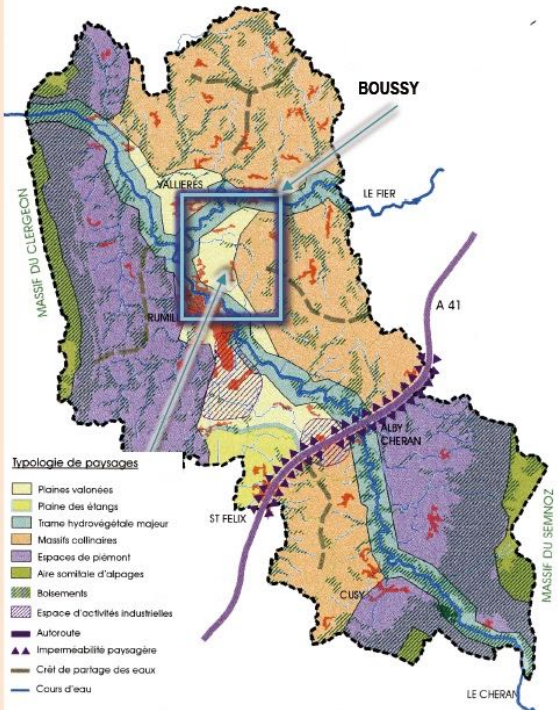
**3.** Assurer la protection et la mise en valeur des zones humides

**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 glacis, 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 n'a pas d'incidence sur ces orientations.*

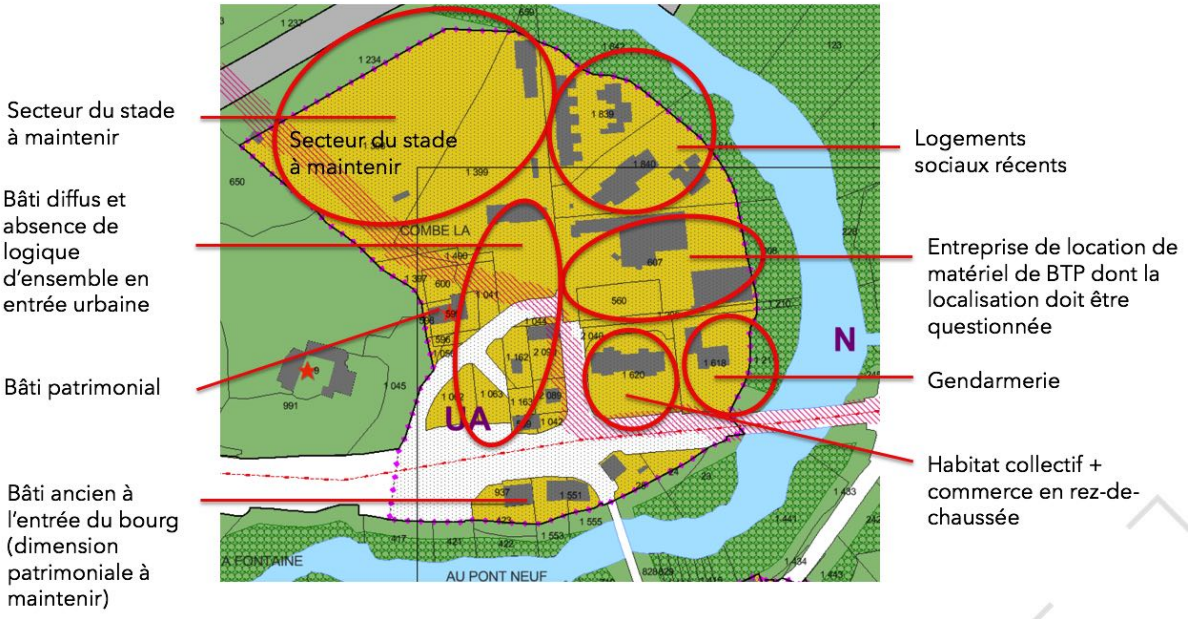
# III- LE PROJET URBAIN DU SECTEUR DE LA COMBE À ALBY-SUR-CHÉRAN

## Localisation

## Le descriptif du périmètre d'attente de projet et la précision du périmètre « opérationnel »

Rappel de l'objectif de l'étude de projet urbain, tel que défini dans le PLUiH approuvé en mars 2018 et ayant instauré cette servitude :

- réfléchir à un projet de renouvellement urbain à vocation d'habitat et d'activités en lien avec une amélioration de la traversée de la RD1201 et la structuration d'une polarité multimodale




Au regard des occupations actuelles du sol décrites, le périmètre affiné de réflexion se concentre sur le tissu urbain présentant une manque de cohérence et d'organisation (constructions hétérogènes et disséminées, parking en gravier, absence de trottoirs, …).

## Les enjeux urbains identifiés

Le site présente plusieurs atouts à valoriser :

- Une proximité physique avec le centre d'ALBY SUR CHERAN et le parc sportif pouvant faciliter les déplacements « modes doux »,
- Un environnement naturel verdoyant : grands arbres, forêt omniprésente, parc sportif, présence du Chéran
- Une exposition solaire très favorable, sans masque végétal et construit contraignant
- Une desserte par le réseau SIBRA (ligne n°40)

*Hormis le viaduc et la bâtisse au premier plan, la perception du site est assez « verdoyante ».*

Le site présente aussi plusieurs contraintes à intégrer :

- la présence d'un ouvrage de transport d'hydrocarbure (pipeline) au cœur du site et faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique.
- La présence de nombreuses activités économiques disséminées (La Poste, vétérinaires) dont le fonctionnement doit être assuré pendant la mise en œuvre du projet.

## Les éléments principaux du projet

L'étude de projet urbain s'est concentrée sur le périmètre du bâti disséminé en excluant le site de l'entreprise de BTP dont le devenir n'est pas encore temporalisé (maintien de la servitude d'attente de projet urbain). De plus, ce site est déconnecté du reste du périmètre par la route du stade.

Sur le périmètre « prioritaire », le projet urbain s'articule autour de deux ensembles bâtis volontairement implantés sur les extrémités Nord et Sud du site, « en équerre », pour assurer l'aménagement d'un espace public majeur central, sous la forme de parc paysager support d'un mail piéton. Cette promenade plantée pourra aussi accueillir des manifestations ponctuelles type marché ou évènements festifs. Le parc pourrait prendre la forme de prairies et pelouses avec éventuellement des jardins partagés.

En interface avec la RD1201, la déclivité du terrain sera prise en compte :

- En implantant un bâtiment faisant effet de mur acoustique protégeant l'espace public central
- En intégrant dans la pente le rez-de-chaussée de ce bâtiment donnant sur l'espace central.

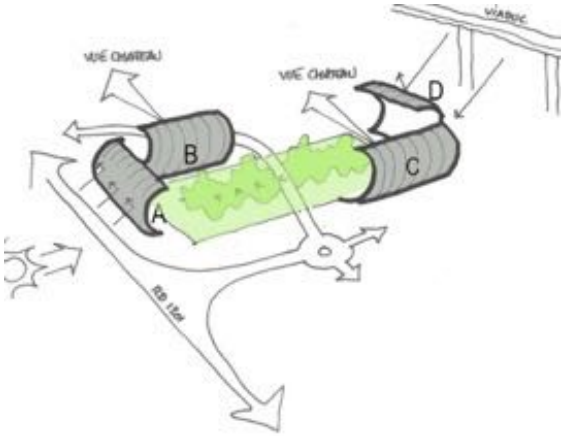



schéma illustratif du principe d'aménagement retenu

Le contexte urbain du site, déconnecté du centre d'Alby-sur-Chéran (donc avec peu ou pas de vis-à-vis) et sur un point bas topographique permet d'envisager une densification verticale plus importante que sur les autres secteurs du territoire.

De plus, la présence d'éléments imposants à proximité (bâtiment collectif en interface avec la RD1201, viaduc en arrière-plan) assure une bonne intégration paysagère de ces bâtiments.

Concernant les mobilités, les stationnements seront organisés aux entrées pour ménager ainsi un cœur piéton généreux. Le projet devra permettre d'impulser des connexions futures en direction du Chéran.

La création d'un rond-point au carrefour des routes de la Combe et de l'allée des sports, pourra permettre le demi-tour des bus et l'aménagement arrêt à l'entrée d'un du véritable arrêt à l'entrée du quartier.

## Les éléments programmatiques

**Environ 70 logements, dont 15% de la surface de plancher en accession sociale.**
Mixité fonctionnelle pour répondre au PADD :

- Rez-de-chaussée commerciaux donnant sur l'espace public central (totalité des constructions)
- Surfaces de bureaux complémentairement en R+1 sur le bâtiment en front de RD1201 (partiellement)

Stationnement en partie mutualisé avec les commerces et bureaux

# IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP

## La modification de l'OAP sectorielle n°1 du Plateau (Alby-sur-Chéran)

| Disposition ajoutée ou modifiée | Justification |
|---|---|
| Décallage de l'urbanisation de la phase II au-delà du PLUiH | Respecter le rythme de production de logement du PLUiH, au regard des objectifs de production de l'OAP n°32, non soumise à phasage puisque classée en U. |

## La modification de l'OAP sectorielle n°23 de Champ Fésigny (Héry-sur-Alby)

| Disposition ajoutée ou modifiée | Justification |
|---|---|
| Modification des typologies de logements à réaliser : habitat intermédiaire au lieu d'individuel groupé. | Cette forme urbaine correspond mieux à la morphologie actuelle du cœur de village :<br><br>- Une hauteur limitée à R+1+C (respect de la volumétrie du bâti alentour), donnant une impression de grosses maisons de village alignées<br>- Un meilleur respect de la déclivité des terrains<br>- Une meilleure diversité des tailles des logements.<br><br>Plusieurs opérations d'habitat intermédiaires ont aussi été réalisées récemment en cœur de village, comme l'opération Halpades vers l'école.<br><br> <br>*Source : google map*<br><br>Par voie de conséquence, la densité moyenne est revue de 17 à 25 logements/ha (6 logements sur 0,20 ha). |

## La modification de l'OAP sectorielle n°29 de Pissieux (Saint-Sylvestre)

| Disposition ajoutée ou modifiée | Justification |
|---|---|
| Suppression de l'obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble. | Une partie du site est classée en zone U, donc avec impossibilité d'imposer une opération d'ensemble (désormais indiquée non phasée).<br><br>Pour la partie AU, il est proposé un phasage en deux tranches pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle du projet :<br><br>- Une phase I correspondant à la majeure partie du site et intégrant notamment la réalisation de la nouvelle voirie dans sa totalité<br>- Une phase II dont l'accès indépendant était déjà prévu et qui fait aujourd'hui l'objet d'une rétention foncière. L'intérêt général étant la sécurisation du réseau viaire et la réalisation de logements sociaux (prévus en phase I), il est proposé de décaler cette phase II dans le temps.<br><br>Le nombre de logements à réaliser est donc réparti entre ces phases. |
| Ajout d'une servitude de mixité sociale sur la zone U et la phase I de la zone AU | L'objectif est de mieux répartir l'effort de production dans une logique de mixité sociale entre les OAP n°29 et n°30. Ainsi, l'OAP n°30 du PLU approuvé en 2018 prévoyait environ 17 logements sociaux (dont 9 en locatif). Il est proposé de mieux les répartir entre ces deux OAP :<br><br>- 8 sur l'OAP n°29 (dont 5 en locatif)<br>- 10 sur l'OAP n°30 (dont 6 en locatif) |
| Suppression du carrefour entre le chemin rural et la RD31 entrainant la réalisation d'une voirie principale connectant ledit chemin rural au futur carrefour sécurisé | L'objectif est ici de reconfigurer la traversée urbaine de la RD31 en limitant les carrefours carrossables et ainsi donner plus de place au piéton sur l'espace public. |

## La modification de l'OAP sectorielle n°30 de Vouchy (Saint-Sylvestre)

| Disposition ajoutée ou modifiée | Justification |
|---|---|
| Précision apportée sur le maintien de la desserte agricole des terrains situés à l'Est | Le numéro de la parcelle est précisé pour plus de clarté. Aucune modification sur le fond n'est ici apportée. |
| Modification de la servitude de mixité sociale (diminution des exigences) | L'objectif est de mieux répartir l'effort de production dans une logique de mixité sociale entre les OAP n°29 et n°30. Ainsi, l'OAP n°30 du PLU approuvé en 2018 prévoyait environ 17 logements sociaux (dont 9 en locatif). Il est proposé de mieux les répartir entre ces deux OAP :<br><br>- 8 sur l'OAP n°29 (dont 5 en locatif)<br>- 10 sur l'OAP n°30 (dont 6 en locatif) |

## L'ajout d'une nouvelle OAP n°32 de la Combe (Alby-sur-Chéran)

| Disposition ajoutée | Justification |
|---|---|
| **Un objectif de production d'environ 70 logements dont 15% de surface de plancher en PSLA** | Traduction du projet urbain étudié. Les objectifs de mixité sociale sont ici minorés au regard du contexte du secteur de la Combe qui comprend aujourd'hui une part très importante de logements sociaux. L'objectif est ici d'assurer une véritable mixité entre les logements dits « marché libre » et les logements sociaux.<br><br>Pour rappel, la commune d'Alby-sur-Chéran comprend aujourd'hui plus de 25% de logements sociaux dans son parc de résidences principales (bien que non assujettie à l'article 55 de la loi SRU). |
| **Une densité de 70 logements/ha avec des bâtiments R+3+A** | Le contexte topographique (point bas) et urbain éloigné du tissu dense existant, autorise cette optimisation du foncier bâti. |
| **Une mixité des fonctions urbaines** | Traduire le PADD et renforcer la centralité d'Alby sur Chéran. |
| **Une implantation du bâti qui cadre le futur espace public central.** | Assurer une continuité modes doux marquée entre le centre-bourg d'Alby-sur-Chéran et le stade, en passant par le futur mail accompagné de commerces. |
| **Possibilité de deux cas pour l'implantation du bâti au Sud, selon la démolition ou non du bâti existant.** | L'OAP vise un renouvellement urbain total du site, toutefois la maitrise foncière de la totalité du site n'est pas garantie, nécessitant des solutions alternatives. |
| **Mention des aménagements périphériques prévus pour améliorer l'accessibilité** | Les aménagements prévus sur la RD1201 et sur le secteur du Pont Neuf doivent permettre de mieux prendre en compte l'augmentation du trafic sur ce secteur. |
| **Mention de la volonté de communiquer avec la population en phase travaux sur les attendus du projet** | Au regard des enjeux de cet aménagement (espace public, services de proximité, gestion des déplacements), une ou plusieurs présentation publique sera prévue. Cela permettra au public de suivre les différentes phases du chantier. |

# V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

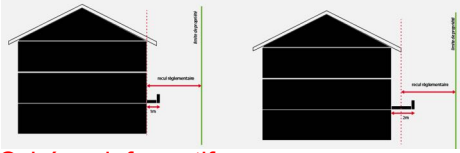
## Article « Destination des constructions et des occupations du sol soumises à conditions »

| Zone concernée | Disposition modifiée | Justification |
|---|---|---|
| A<br>N | ▪ pour l'habitat diffus existant :<br>- une ou plusieurs extension(s) limitée(s) à 50m² de surface de plancher cumulés pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure à 200 m² à la date de référence* , à condition que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; | Clarification de la règle. |

## Article « Mixité fonctionnelle et sociale »

| Zone concernée | Disposition modifiée | Justification |
|---|---|---|
| UA | **Condition locale particulière** sur la commune d'Alby-sur-Chéran :<br>▪ les rez-de-chaussée des nouvelles constructions implantées dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP n°32 et donnant sur le futur espace public majeur doivent être obligatoirement affectés à des activités :<br>- commerciales,<br>- et/ou des équipements publics ou d'intérêt collectif<br><br>Pour les zones couvertes par Orientation d'Aménagement et de Programmation *(cf. document 3),* la donnée de programmation est spécifiée au niveau de ce document. Elle s'applique à la Surface de Plancher « logement » totale de l'opération. | Traduction de l'étude de projet urbain et complément règlementaire à l'OAP par le biais d'une servitude au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.<br><br>Complément à l'OAP (mention de la servitude) |

## Article « Volumétrie et implantation des constructions » - chapitre « retrait par rapport aux limites séparatives »

| Zone concernée | Disposition modifiée | Justification |
|---|---|---|
| UA<br>UB<br>UC<br>UX<br>1AU<br>1AUX<br>2AU<br>A<br>N | Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1 m *(et 1,20m sur Allèves cf condition locale particulière des caractéristiques architecturales des toitures)*. Au-delà, seul le surplus sera pris en compte.<br>  <br>Schéma informatif | Clarification de la règle sur les débords. |
| UA<br>UB<br>UC<br>A<br>N | **Pour les piscines**, ~~la distance avec la limite séparative doit être supérieure à la distance entre la piscine et la construction principale existante ou nouvelle.~~ Elles doivent ~~par ailleurs~~ être implantées à une distance minimale de 4m de la limite séparative. | Simplification de la règle d'implantation des piscines, l'objectif de règlementer leur implantation est de limiter les nuisances vis-à-vis des propriétés voisine et il n'y a pas de justification à règlementer leur implantation à l'intérieur des tènements. |
| UC<br>1AU<br>A<br>N | **Ajout d'un schéma informatif, concernant les extensions dans les bandes de reculs pour l'habitat existant** | Assurer une meilleure compréhension de la règle par le public. |

## Article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » - chapitre « caractéristiques architecturales des toitures »

| Article concerné | Disposition modifiée | Justification |
|---|---|---|
| UA<br>UB<br>UC<br>1AU<br>A<br>N | Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, respecter une pente supérieure ou égale à 50% et s'harmoniser avec les toitures environnantes.<br><br>Les débords de toiture doivent être supérieurs ou égal à 1m pour les constructions principales et supérieurs ou égal à 0,5m pour les annexes* dont la hauteur est inférieure à 3m et les appendices de petite taille (couverture des portes d'entrée, etc ). | Correction d'un oubli |
| UA<br>UB<br>UC<br>1AU<br>2AU | **Condition locale particulière** sur les communes d'Alby-sur-Chéran et Saint-Félix :<br>Les toitures à pans, hors annexes, doivent respecter une pente supérieure ou égale à 40% et s'harmoniser avec les toitures environnantes. | Correction d'un oubli |
| UB<br>UC<br>1AU | Les annexes * de plus de 12m² d'emprise au sol ou de surface de plancher doivent respecter une pente supérieure ou égale à 30%. | Correction d'un oubli |

## Article « Desserte par les voies publiques et privées »

| Article concerné | Disposition modifiée | Justification |
|---|---|---|
| UA<br>UB<br>UC | **Ajout d'un schéma informatif, concernant la mutualisation des accès en cas de division foncière.** | Assurer une meilleure compréhension de la règle par le public. |

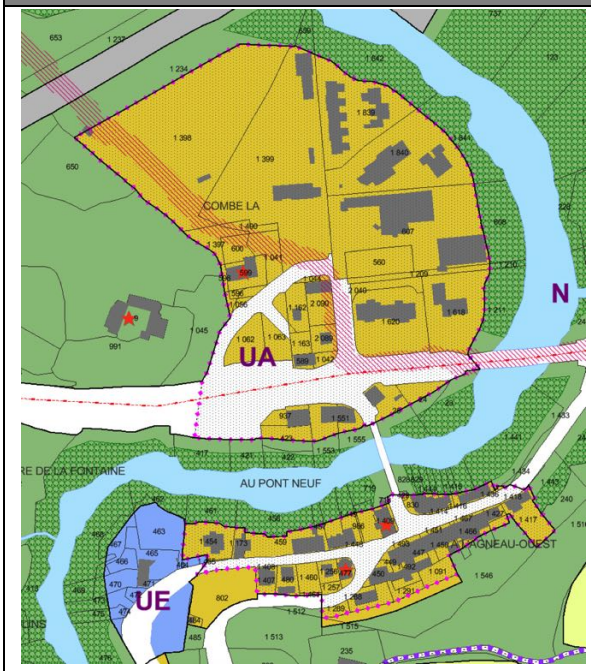
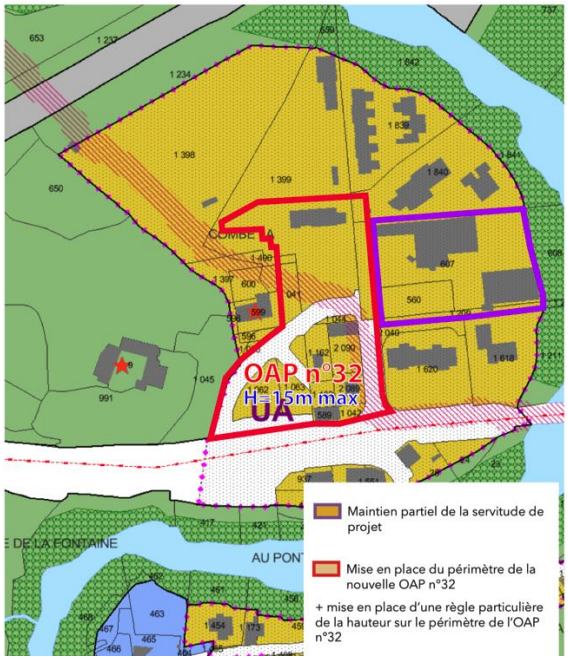
## Partie Définitions

| Disposition modifiée | Justification |
|---|---|
| **Ajout définition**<br><br>**Clôture de type agricole -** Clôture installée durablement et composées de à 3 à 5 rangées de fils ou par des treillis maintenus par des poteaux. La hauteur entre le sol et le premier fil doit permettre à la petite faune de passer dessous (15 cm). La hauteur maximum préconisée est de 1,50m afin que la grande faune (cervidés) puisse la franchir. | L'objectif est ici de clarifier la règle sur les clôtures de l'habitat diffus en zone agricole. Ces clôtures doivent assurer une meilleure intégration paysagère de ces constructions. |
| **Ajout définition**<br><br>**Extension -** augmentation de la surface de plancher et du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.<br><br>Reconstruction – Nouvelle construction édifiée après démolition totale ou partielle dans un délai maximum de 10 ans, d'une construction, qui avait été régulièrement édifiée (au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme). La nouvelle construction doit être identique à celle-ci, quant à sa destination, son volume, et son implantation et hors différences de son aspect extérieur.<br><br>Réhabilitation - création de surface de plancher d'habitat ou changement de destination d'une surface de plancher vers l'habitat sans extension volumétrique du bâtiment | Clarification de la règle |

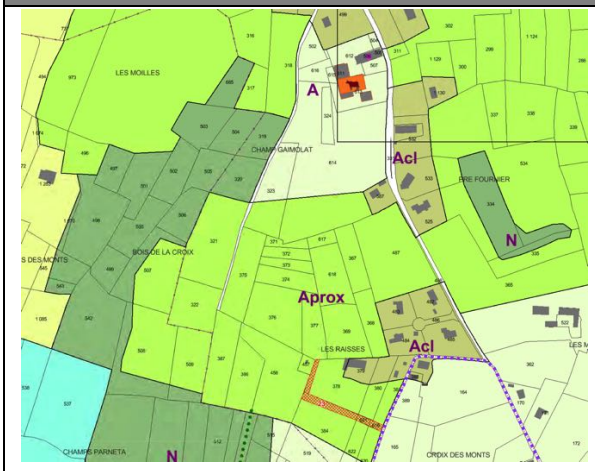
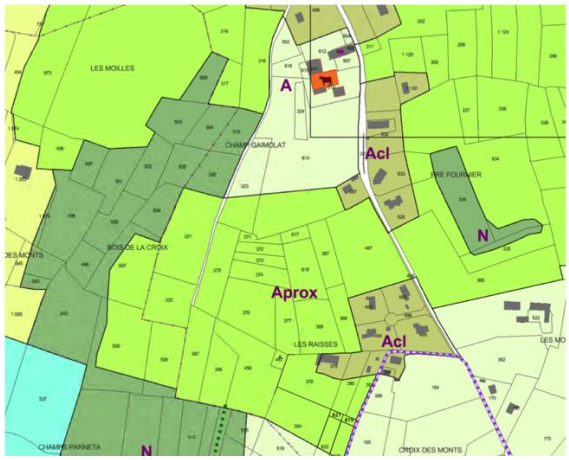
| | |
|---|---|
| **Ajout définition**<br><br>**Terrain naturel en cas de démolition-reconstruction -** Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande.<br><br>*Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.*<br><br>Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la côte altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale. | Sécuriser l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. |

# VI- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

## Concernant le secteur de la Combe à Alby-sur-Chéran

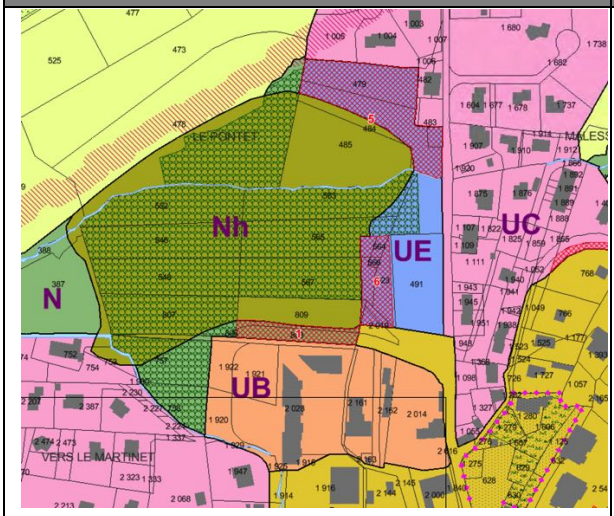
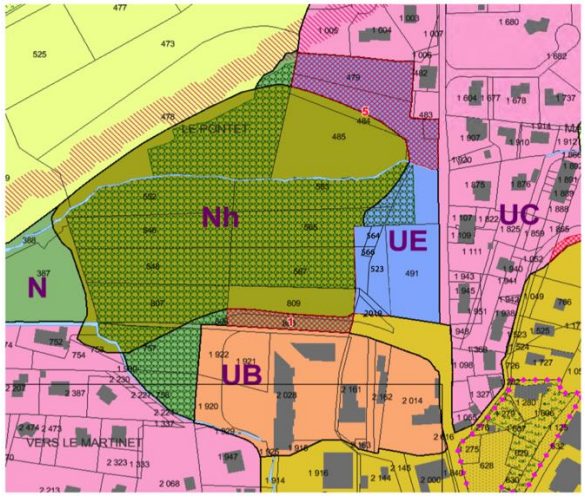
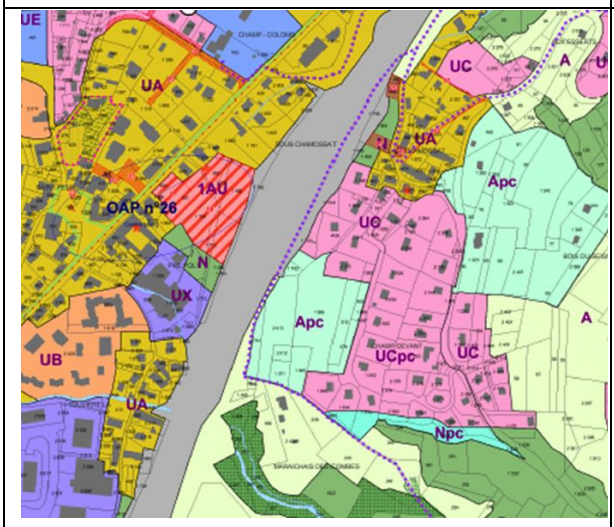
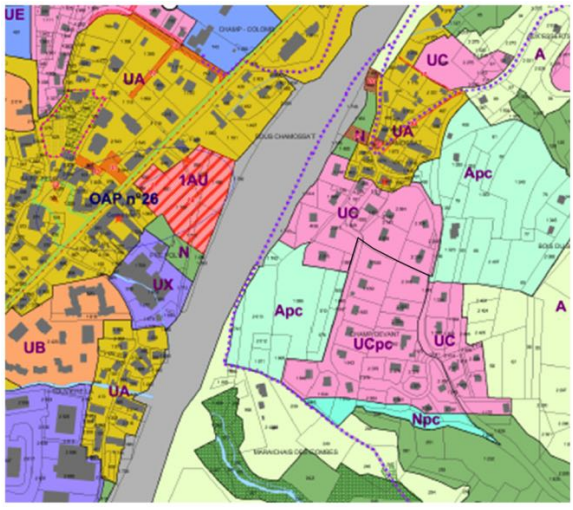
| PLAN DU PLU OPPOSABLE | MODIFICATION APPORTÉE |
|---|---|
|  |  <br>JUSTIFICATION :<br>Traduction de l'étude de projet urbain |

## Concernant Héry-sur-Alby

| PLAN DU PLU OPPOSABLE | MODIFICATION APPORTÉE |
|---|---|
|  |  <br>JUSTIFICATION : |

| | |
|---|---|
| | Suppression d'un emplacement réservé puisque l'accessibilité au réservoir des Monts est en cours de normalisation. |

## Concernant Saint-Félix

| PLAN DU PLU OPPOSABLE | MODIFICATION APPORTÉE |
|---|---|
|  |  <br>JUSTIFICATION :<br>Suppression d'un emplacement réservé puisque déjà acquis. |
|  |  <br>JUSTIFICATION :<br>Correction d'une erreur matérielle (absence de trait de zone). |