

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal du Val des Usses

NOTE DE PRESENTATION

*Dossier pour notification et enquête publique,
Le 6 octobre 2025*

*Le Président,
M. Paul RANNARD*



Pièce n°1

Territoires
— demain

Table des matières

I - LE CONTEXTE GENERAL	p.3
1 – Localisation et positionnement du territoire du Val des Usses	p.3
2 – Le contexte territorial	p.3
3 – Le PLUi du Val des Usses	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 graphique	p.9
3 – Modifications et adaptations du règlement écrit	p.13
4 – Bilan des capacités d'accueil	p.14
5 – Les informations environnementales	p.15
6 – La procédure de modification	p.22
III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°3 DU PLUi	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.26
3 – Les adaptations à apporter à apporter aux OAP du PLUi	p.30

LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE DU VAL DES USSES

Le territoire du Val des Ussets s'étend sur près de 27 400 hectares, répartis sur les 8 communes que sont Chaumont, Chavannaz, Chilly, Contamine-Sarzin, Frangy, Marlioz, Minzier et Musièges.

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

Le territoire du Val des Ussets connaît une période de croissance démographique positive depuis les années 1960, avec une croissance qui s'accélère depuis le recensement de 1999 avec +2,8 %/an de croissance entre 1999 et 2008. Entre 2008 et 2013, la croissance est redescendue à +1,7% selon les données INSEE, ce qui reste au-dessus de la moyenne annuelle du département. La croissance se poursuit ces dernières années, avec 6925 habitants en 2017, et 7660 habitants en 2024. Les données chiffrées sur la croissance démographique indiquent un certain dynamisme et une attractivité du territoire. Cette croissance repose d'ailleurs sur un solde migratoire important.

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 21 160 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 PLUi DU VAL DES USSES

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

Le PLUi a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 8 décembre 2020, d'une modification n°1 approuvée le 8 mars 2022, d'une modification simplifiée n°2 le 13 juin 2023 et d'une modification n°2 le 10 juin 2025.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a défini des orientations générales d'urbanisme, à partir des axes suivants :

- ▶ Axe I : Préserver le cadre de vie.
- ▶ Axe II : Anticiper et répondre aux besoins de la population actuelle et future,
- ▶ Axe III : Assurer la présence des activités économiques,

- ▶ Axe transversal : les déplacements,
- ▶ Axe transversal : les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

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

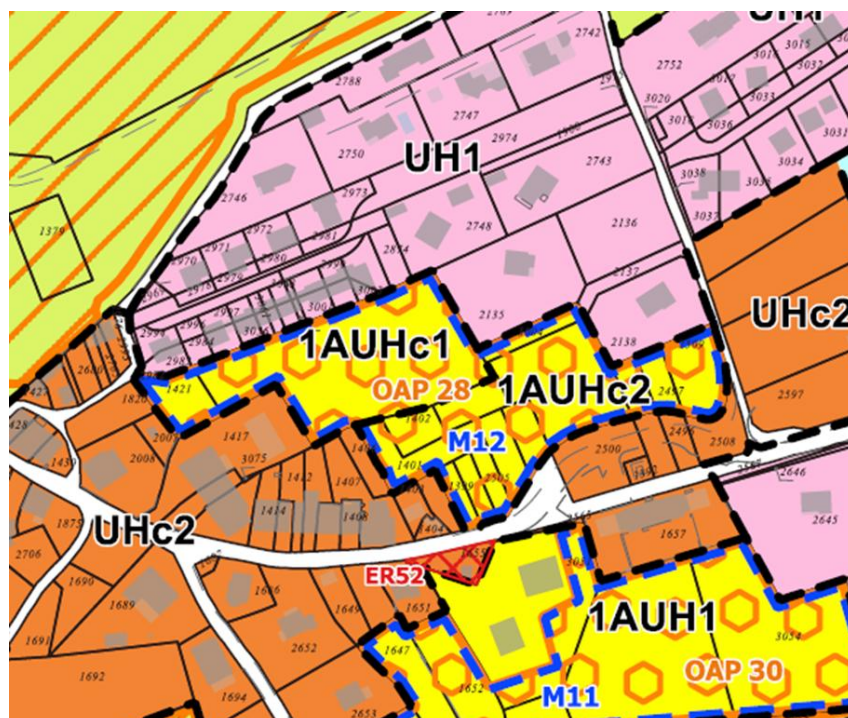
1. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS LIEES A DES SECTEURS PARTICULIERS

➤ Concernant le chef-lieu de Marlioz

Sur la commune de Marlioz, des zones d'urbanisation future ont été identifiées, et font l'objet de l'OAP n°28.



Schéma de l'OAP en vigueur.



Localisation du secteur au règlement graphique.

Suite aux réflexions sur la mise en œuvre d'un projet sur ce secteur, il apparaît que le dispositif réglementaire ne permet pas une maîtrise de la densité et de la forme urbaine, en lien avec les formes urbaines alentours.

A ce titre, il est proposé de revoir le classement de ce secteur, vers les zones 1AUH1 (au lieu de 1AUHc1) et 1AUH2 (au lieu de 1AUHc2), afin de limiter les possibilités de densification, en lien avec les dispositions de l'OAP en vigueur, et la prise en compte du contexte communal.

Le règlement graphique et les OAP sont ainsi modifiés.

➤ **Concernant le secteur concerné par l'OAP 13 (secteur de Coucy, Chilly)**

Le PLU met en place, dans le secteur de Coucy, une OAP n°13 afin d'encadrer l'évolution de ce secteur présentant plusieurs parcelles non bâties au sein de l'urbanisation.



Schéma de l'OAP actuellement en vigueur.

Suite à de récentes divisions parcellaires, certaines parcelles non bâties sont détachées à l'Est du secteur, présentant un potentiel de développement d'habitat.



Parcelles bâties présentant un potentiel.

Afin de structurer et de maîtriser l'aménagement de ce secteur, il est proposé de rattacher ces parcelles au projet d'aménagement d'ensemble. Dans le même objectif, une partie de parcelle située au Nord-Ouest du site est incluse dans le périmètre de l'OAP.

Enfin, les principes de voirie sont revus au regard des contraintes topographiques : la voie située en partie Est de l'OAP est supprimée, la sortie sur le Chemin Rural du Crêt étant techniquement impossible en raison de la pente. Il en est de même pour l'accès via la Route des Vorges. Un seul accès pour le projet est donc possible, depuis la Route du Beule. Les cheminements doux à réaliser sont mis en cohérence avec les accès supprimés.

A ces titres, le règlement graphique et l'OAP sont modifiés.

➤ **Concernant le secteur concerné par l'OAP 12 (secteur du Chef-lieu Sud, Chilly)**

Le dispositif réglementaire du PLU doit être modifié dans ce secteur pour prendre en compte le jugement n°2007730 du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 1^{er} juillet 2024.

En effet, le jugement conclut que la délibération d'approbation du PLUi est annulée en tant qu'elle institue l'OAP n°12 sur les parcelles classées en zone 1AUH2 sur le territoire de la commune de Chilly.

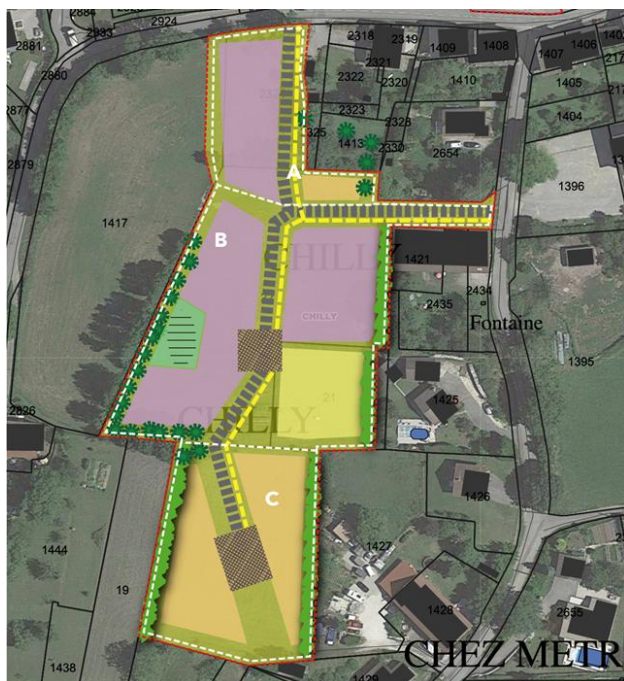
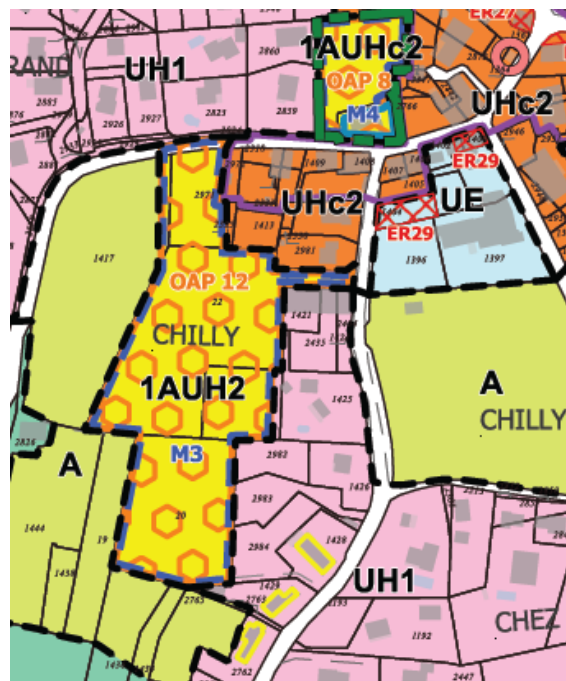


Schéma de l'OAP initialement en vigueur

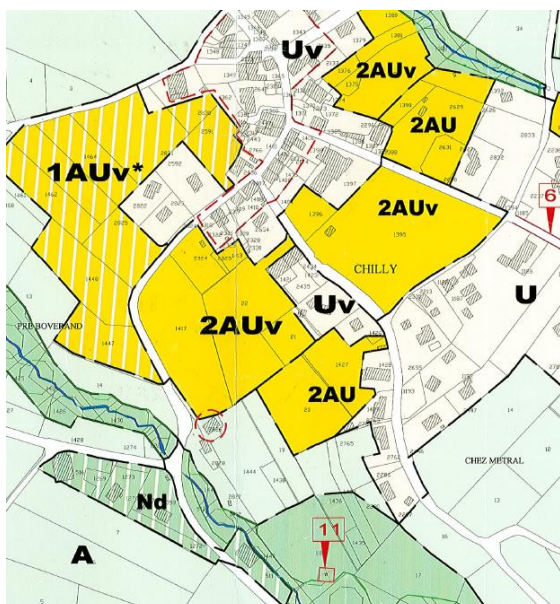


Règlement graphique initialement en vigueur

A ce titre, le zonage et l'OAP mis en œuvre dans le PLUi ne peuvent pas être maintenus, et les parcelles concernées sont désormais régies par le document d'urbanisme antérieur, à savoir le PLU de Chilly, approuvé le 17 février 2006.

L'OAP n°12 est donc supprimée, et les parcelles sont reclassées en zone 2AU et 2AUv du PLU de Chilly en vigueur avant l'approbation du PLUi actuel. Le secteur de mixité sociale M3 est également supprimé du règlement écrit.

A ce titre, le règlement des zones 2AU du PLU de Chilly en vigueur avant l'approbation du PLU actuel est annexé au règlement écrit du PLUi.



PLU en vigueur avant l'entrée en vigueur du PLUi du Val des Usse.

➤ **Concernant le secteur concerné par l'OAP 34 (secteur de Sous la Ville, Minzier)**

Une rectification est opérée dans les principes d'aménagement de l'OAP 34. En effet, une liaison douce doit être réalisée avec la route au Nord du site, qui est la Route du Pont Fornant et non la Route de la Fruitière.

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (environ 0,7 ha)

Schéma de l'OAP 34.

➤ **Concernant le secteur concerné par l'OAP 3 (Secteur de Chaumontet, Chaumont)**

Le secteur de Chaumontet, sur la commune de Chaumont, est concerné par l'OAP n°3. Le programme de cette OAP impose actuellement la réalisation d'environ 10 logements, dont la moitié doit être affectée à du logement aidé. Au regard de la très faible taille de l'opération, la part de logement aidé à réaliser s'avère difficile à mettre en place pour permettre un équilibre cohérent de l'opération.

A ce titre, il est proposé de baisser la part de logement aidé imposée à 25 %, ce qui représente la réalisation de trois logements aidés au sein de l'opération au lieu de cinq. Cette baisse de deux logements aidés ne viendra pas perturber les grands équilibres mis en place au sein du PLUi en termes de production de logements.

L'OAP 3 est donc modifiée sur ce point.

2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

➤ **Concernant l'identification de constructions pouvant changer de destination**

Le PLU actuellement en vigueur met en place un dispositif pour permettre le changement de destination, au titre de l'article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme.

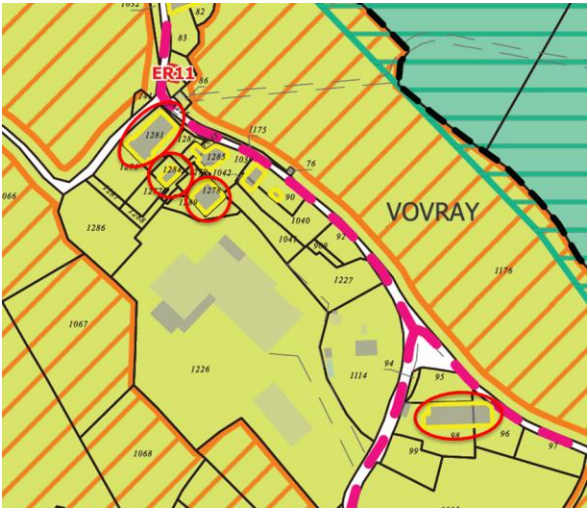
Deux possibilités sont mises en place : le changement de destination vers la sous-destination « logement », ou les sous-destinations « industrie et artisanat ».

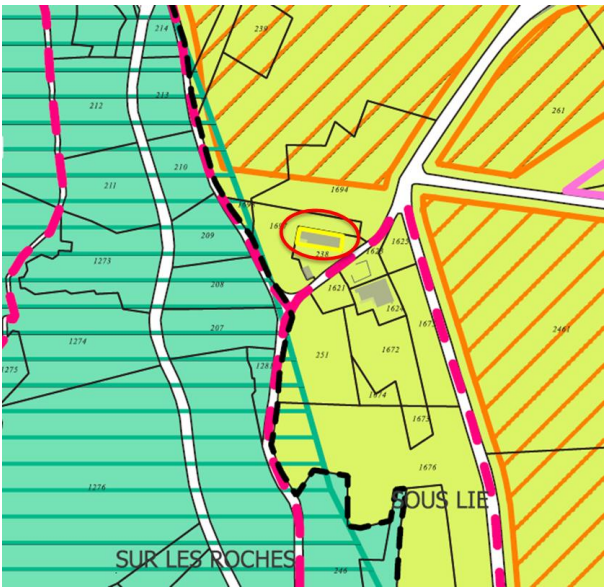
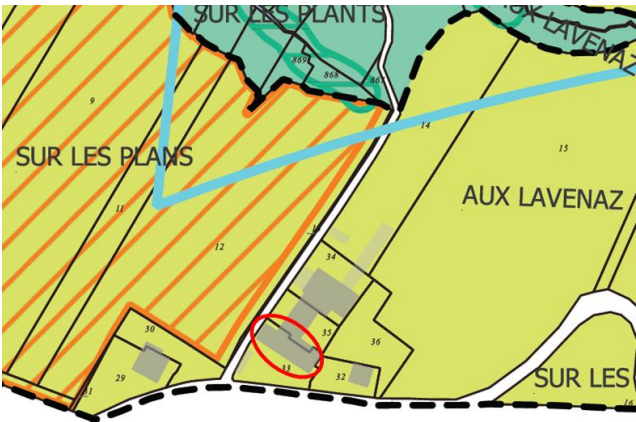
Le règlement conditionne ces changements de destinations :

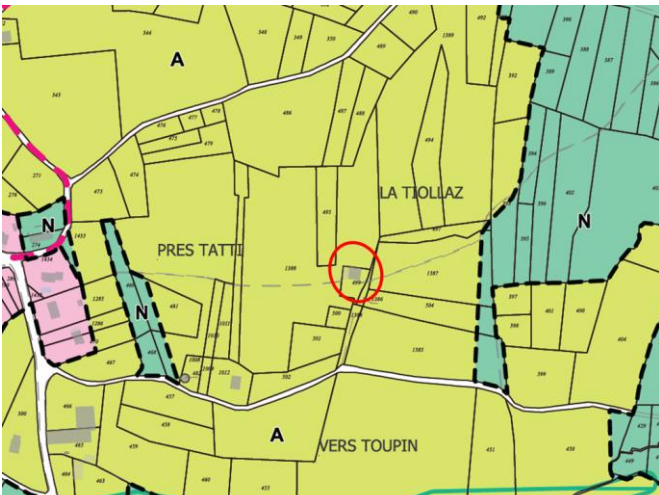
- Il ne doit pas compromettre l'activité agricole,
- L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU,
- La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération, et ne doit pas porter atteinte à la qualité paysagère des abords de la construction,
- Pour la sous-destination « industrie et artisanat », le changement de destination est admis uniquement dans les volumes existants ; les extensions sont interdites.

Après plusieurs années d'application du PLU, il apparaît que certaines constructions nécessitent de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination, afin de permettre leur réutilisation.

Les constructions concernées sont les suivantes. Elles bénéficient toutes d'une desserte suffisante par les réseaux.

Commune	Localisation	Remarques
Chaumont		<p>Il s'agit d'anciennes constructions agricoles qui n'abritent plus d'activité agricole à ce jour. Leur changement de destination est proposé vers la sous-destination « logement », afin qu'une transformation et réutilisation de la construction vers de l'habitat soit possible.</p> <p>Une attention particulière sera apportée à la conservation des caractéristiques architecturales de ces constructions, étant donné qu'elles sont identifiées en tant que bâtiment vernaculaire à mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.</p>

		<p>Le changement de destination permettra de maintenir ce patrimoine en bon état.</p>
Chaumont		<p>Il s'agit d'une ancienne construction agricole qui n'abrite plus d'activité agricole à ce jour. Son changement de destination est proposé vers la sous-destination « logement », afin qu'une transformation et réutilisation de la construction vers de l'habitat soit possible.</p> <p>Une attention particulière sera apportée à la conservation des caractéristiques architecturales de cette constructions, étant donné qu'elle est identifiée en tant que bâtiment vernaculaire à mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le changement de destination permettra de maintenir ce patrimoine en bon état.</p>
Chilly		<p>Il s'agit d'une ancienne construction agricole, dont une partie est déjà dédiée à de l'habitat. L'autre partie, qui n'a plus d'usage agricole également, permettrait d'accueillir un autre logement.</p> <p>Il s'agit donc de permettre le changement de destination de cette construction vers du logement.</p>

Marlioz		<p>Il s'agit d'une ancienne construction agricole qui n'abrite plus d'activité agricole à ce jour. Son changement de destination est proposé vers la sous-destination « logement », afin qu'une transformation et réutilisation de la construction vers de l'habitat soit possible.</p>
---------	--	---

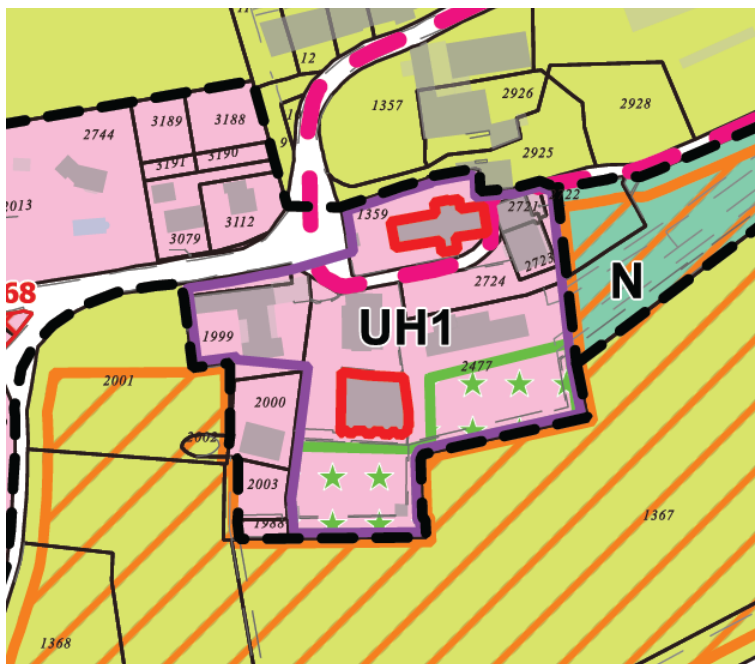
➤ **Concernant le secteur du Château de Marlioz**

Le règlement graphique doit être modifié dans ce secteur pour prendre en compte le jugement n°2004752 du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 1^{er} juillet 2024.

La décision est la suivante : « La délibération du 25 février 2020 par laquelle la communauté de communes Usse et Rhône a approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal du Val des Usse est annulée uniquement en tant que le règlement graphique exclut les parcelles cadastrées à la section OA n° 2000 et n° 2003 du périmètre de l'OAP patrimoniale du secteur de château de Marlioz. »

A ce titre, les parcelles concernées sont reclassées dans le périmètre de l'OAP patrimoniale.

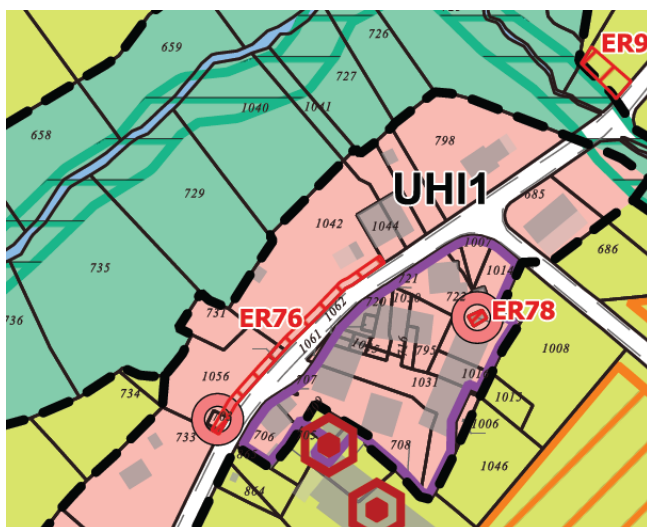
Par ailleurs, au regard de la configuration parcellaire, et par souci de cohérence, les parcelles 1999 (en partie) et 1988 sont également intégrées à ce périmètre.



Règlement graphique actuellement en vigueur.

➤ **Concernant un emplacement réservé à supprimer**

L'emplacement réservé n°76 (confortement de voirie) à Minzier est supprimé, car il n'a plus d'utilité dans le cadre de la réalisation des projets de la commune.



Règlement graphique actuellement en vigueur.

3. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

➤ Concernant le STECAL n°3 sur la commune de Chilly

Le PLU actuellement en vigueur met en place un secteur de taille et de capacité limitées n°3 au lieu-dit « Ponteux » pour permettre le déplacement de l'entreprise de TP de Mougny.

Ce secteur peut également permettre l'accueil d'une entreprise de paysagiste.

Le règlement écrit est donc complété en ce sens, avec l'ajout de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », en précisant qu'aucune surface de vente n'est autorisée (seulement l'artisanat est autorisé).

➤ Concernant le STECAL n°4 sur la commune de Chilly

Le PLU actuellement en vigueur met en place un secteur de taille et de capacité limitées n°4 au lieu-dit « La Curiaz » pour permettre la mise en œuvre d'un projet abritant des logements, un restaurant ainsi que des commerces. Les réflexions en cours au niveau de ce projet ont avancé, et une micro-crèche est prévue, répondant aux besoins sur la commune. Le règlement du STECAL est ainsi complété, afin de permettre la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

➤ Concernant la rectification du règlement écrit sur la question des lucarnes

Le règlement est rectifié concernant les lucarnes. En effet, le règlement de la zone UH n'autorise que les lucarnes jacobine, capucine, à croupe ou à demi-croupe, alors que les dispositions générales autorisent plus de dispositifs.

Le règlement de la zone UH est donc modifié sur ce point pour une meilleure cohérence du règlement écrit.

4. BILAN DES CAPACITES D'ACCUEIL

➤ En termes de capacité d'accueil

La présente modification du PLUi a pour conséquences l'évolution des capacités d'accueil sur certaines communes en termes de logement, à savoir :

- Une augmentation d'environ 5 à 7 logements sur la commune de Chaumont. Cette évolution ne vient pas bouleverser les grands équilibres définis pour cette commune.
- Une augmentation d'environ 5 logements sur la commune de Chilly. Cette évolution ne vient pas bouleverser les grands équilibres définis pour cette commune.
- Une augmentation d'environ 1 logement sur la commune de Marlioz. Cette évolution ne vient pas bouleverser les grands équilibres définis pour cette commune.

... soit une augmentation de 10 à 13 logements à l'échéance du PLUi.

En termes de densité globale des nouvelles constructions, le projet de modification n'implique pas d'évolution notable.

En termes de production de logement aidé, la modification implique la « perte » d'un potentiel de deux logements. Cette évolution ne vient pas bouleverser les grands équilibres définis pour cette commune.

➤ Tableau des surfaces

LIBELLE	hectares (ha)		
	Surface M2	Surface M3	Difference M3-M2
1AUH1	7,72	8,24	0,52
1AUH2	1,98	1,25	-0,73
1AUHc1	0,90	0,44	-0,46
1AUHc2	1,26	0,71	-0,55
2AU	0,00	0,38	0,38
2AUH	0,56	0,56	0,00
2AUX	4,77	4,77	0,00
2AUv	0,00	0,90	0,90
A	3918,07	3918,07	0,00
Av	84,93	84,93	0,00
N	2617,79	2617,79	0,00
Nc	0,83	0,83	0,00
Nd	1,20	1,20	0,00
Ndr	1,44	1,44	0,00
Ne	8,21	8,21	0,00
Nl	13,35	13,35	0,00
Nr	3,04	3,04	0,00
UE	17,13	17,13	0,00
UEp	1,87	1,87	0,00
UH1	242,51	242,45	-0,07
UH2	9,07	9,07	0,00
UH3	1,19	1,19	0,00
UHc1	12,52	12,52	0,00
UHc2	20,66	20,66	0,00
UHc3	4,93	4,93	0,00
UHc3*	0,52	0,52	0,00
Uhl1	35,56	35,56	0,00
UXa	9,01	9,01	0,00
UXa*	2,18	2,18	0,00
UXc	12,38	12,38	0,00
Total	7035,59	7035,59	0,00

5. LES INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les incidences présentées sont seulement celles issues des différents objets de la modification, et en aucun cas des dispositions du PLU en vigueur antérieurement validées et en vigueur aujourd'hui.

Tableau d'analyse des incidences environnementales pressenties.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement graphique sur le secteur concerné par l'OAP n°28 à Marlioz.	Revoir le classement 1AUH du secteur pour mieux maîtriser la densité.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive, par l'amélioration de l'insertion des formes urbaines dans le site.	Incidence positive, par l'amélioration de l'insertion des formes urbaines dans le site.	Le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale mise en œuvre par le PLUi.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement graphique et de l'OAP 13 sur la commune de Chilly.	Prendre en compte le nouveau périmètre de l'OAP pour un aménagement d'ensemble du secteur plus cohérent.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive, par l'amélioration de l'insertion des formes urbaines dans le site.	Incidence positive, par l'amélioration de l'insertion des formes urbaines dans le site.	Le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale mise en œuvre par le PLUi.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement graphique et de l'OAP 12 sur la commune de Chilly.	Prendre en compte le jugement du tribunal administratif.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLUi.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification de l'OAP n°34 sur la commune de Minzier.	Rectification du nom d'une voie.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification de l'OAP n°3 sur la commune de Chaumont.	Permettre d'adapter la part de logements aidés à réaliser.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement graphique pour identifier 7 constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	Permettre un nouvel usage de constructions aujourd'hui non utilisées pour leur destination initiale, et ainsi œuvrer pour la réutilisation de constructions déjà existantes.	Pas d'incidence notable, les constructions sont existantes et le changement de destination permet leur réutilisation. Les constructions à Chaumont sont situées au sein d'une ZNIEFF de type 1 (voir plus loin).	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLUi.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement graphique pour élargir le périmètre de l'OAP patrimoniale dans le secteur du Château de Marlioz.	Prendre en compte le jugement du tribunal administratif.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive avec une meilleure protection et valorisation des abords du château.	Incidence positive avec une meilleure protection et valorisation des abords du château.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement graphique pour supprimer un emplacement réservé.	Supprimer l'ER n°76 qui n'a plus d'utilité pour la commune.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant le STECAL n°3 à Chilly.	Permettre la sous-destination artisanat et commerce de détail, sans surface de vente, pour l'installation d'un paysagiste.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant le STECAL n°4 à Chilly.	Permettre la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », afin de permettre l'installation d'une crèche.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLUi.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit sur les dispositions générales.	Mettre en cohérence les dispositions générales avec le règlement de la zone UH.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement graphique sur le secteur concerné par l'OAP n°28 à Marlioz.	Revoir le classement 1AUH du secteur pour mieux maîtriser la densité.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement graphique et de l'OAP 13 sur la commune de Chilly.	Prendre en compte le nouveau périmètre de l'OAP pour un aménagement d'ensemble du secteur plus cohérent.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement graphique et de l'OAP 12 sur la commune de Chilly.	Prendre en compte le jugement du tribunal administratif.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification de l'OAP n°34 sur la commune de Minzier.	Rectification du nom d'une voie.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification de l'OAP n°3 sur la commune de Chaumont.	Permettre d'adapter la part de logements aidés à réaliser.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement graphique pour identifier 7 constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	Permettre un nouvel usage de constructions aujourd'hui non utilisées pour leur destination initiale, et ainsi œuvrer pour la réutilisation de constructions déjà existantes.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLUi.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLUi.	Pas d'incidence notable, les constructions identifiées ne sont pas dans un secteur à enjeux, excepté à Chaumont (voir plus loin).	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement graphique pour élargir le périmètre de l'OAP patrimoniale dans le secteur du Château de Marlioz.	Prendre en compte le jugement du tribunal administratif.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement graphique pour supprimer un emplacement réservé.	Supprimer l'ER n°76 qui n'a plus d'utilité pour la commune.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant le STECAL n°3 à Chilly.	Permettre la sous-destination artisanat et commerce de détail, sans surface de vente, pour l'installation d'un paysagiste.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant le STECAL n°4 à Chilly.	Permettre la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », afin de permettre l'installation d'une crèche.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit sur les dispositions générales.	Mettre en cohérence les dispositions générales avec le règlement de la zone UH.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Au regard de l'analyse développée ci-avant, le projet de modification n°3 du PLUi du Val des Usses n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Le projet de modification du PLU œuvre notamment pour une meilleure prise en compte des sensibilités paysagères du territoire, et une meilleure facilité d'application du règlement, donc des objectifs portés par le PADD du PLU.

6. 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 intercommunal 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°3 DU PLUi

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLUi

- Concernant le secteur concerné par l'OAP 12 (secteur de Coucy, Chilly)

ARTICLE 1AU 2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

[...]

Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale et/ou de logements abordables et/ou de logements BRS. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau ci-après.

N°	Commune	Secteurs	Détail de la règle
M2	Chaumont	Chaumontet	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 50% de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de 50% du nombre de logements générés.
M3	Chilly	Chef lieu Sud	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de 25% du nombre de logements générés.

[...]

- Concernant le STECAL n°3 sur la commune de Chilly

ZONE N // 1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

Dans les STECAL, sont uniquement autorisés :

N° STECAL	Commune + nom STECAL	Destinations admises
STECAL N°3	CHILLY Entreprise de TP	<ul style="list-style-type: none"> Industrie, et artisanat et commerce de détail, sans su vente, pour une surface de plancher totale et max 1800 m².

[...]

- Concernant le STECAL n°4 sur la commune de Chilly

ZONE A // 1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

Dans les STECAL, sont uniquement autorisés :		
N° STECAL	commune + nom STECAL	Destinations admises
STECAL N°1	CHAUMONT Entreprise de charpente	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie : extension et annexes de la construction existante
STECAL N°2	CHAUMONT Ferme des Roches	<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement à condition d'être liés à une vocation hospitalière, sociale • Établissement d'enseignement • Établissement de santé et d'action sociale
STECAL N°4	CHILLY Projet de logements et commerces	<ul style="list-style-type: none"> • Logements • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. <p>Sont seules admises les extensions et annexes pour les constructions exist</p>
[...]		

➤ **Concernant la rectification du règlement écrit sur la question des lucarnes**

4-2/ ASPECT DES TOITURES

[...]

Aspect des matériaux.

Les toitures à pan doivent être, en fonction de la teinte dominante des toitures environnantes, couvertes en tuiles ou matériau similaire de teinte en cohérence avec les constructions environnantes.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre, du zinc patiné, de l'inox plombé est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines, de vérandas ou de pergolas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.

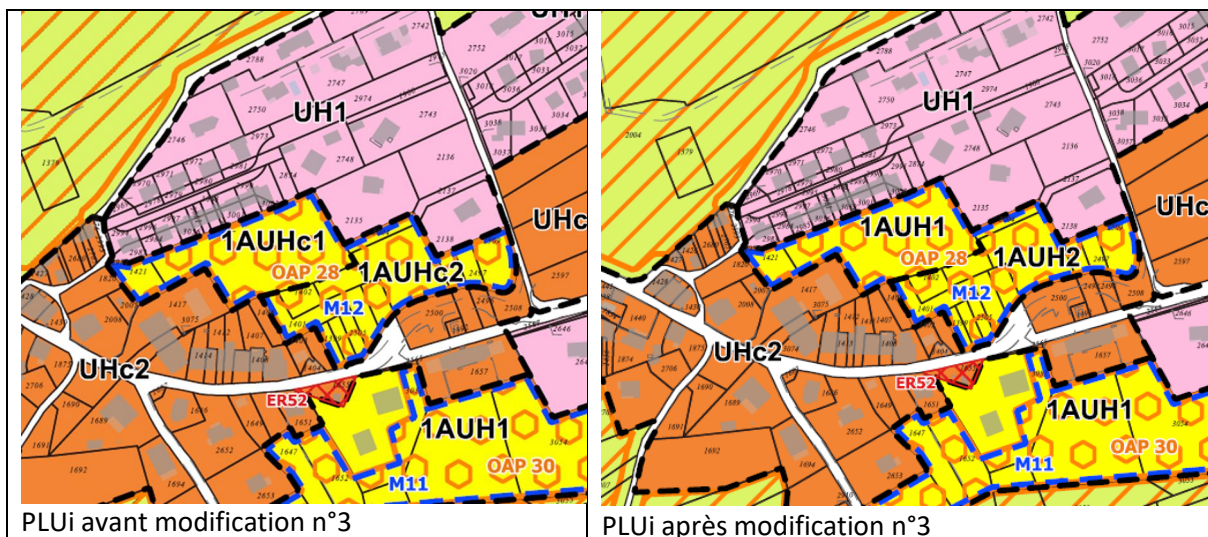
Seuls sont autorisés en toiture :

- les lucarnes* ~~à croupe*~~, les jacobines, les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit),
- Les croupes*, les demi-croupes* et les coyaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

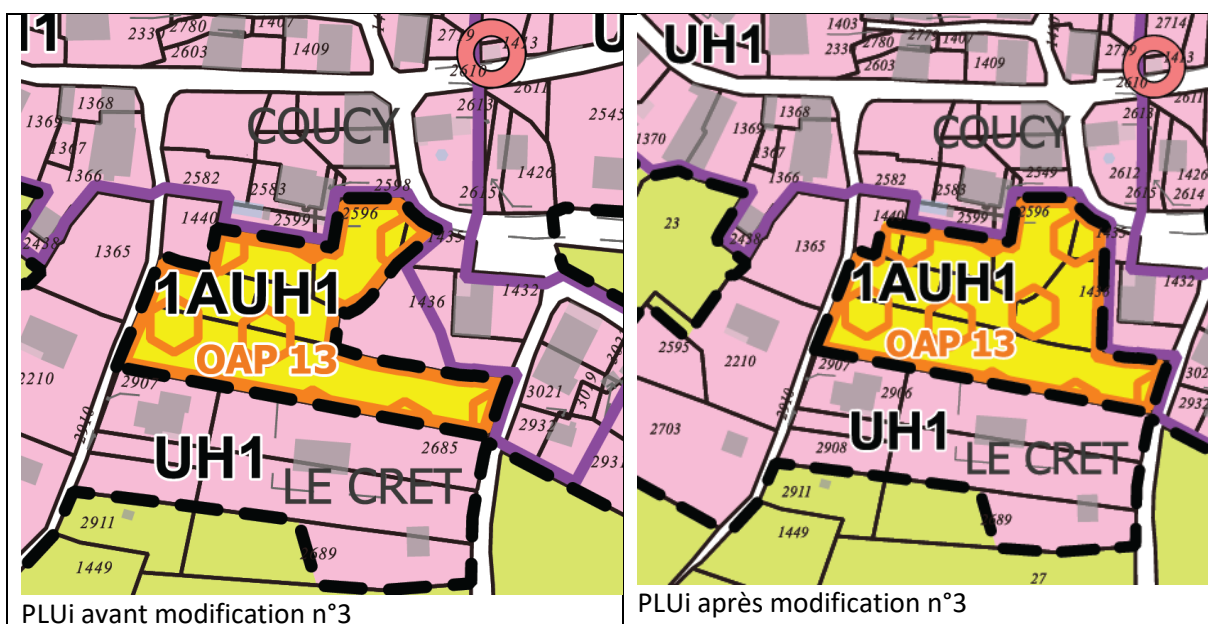
[...]

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUi

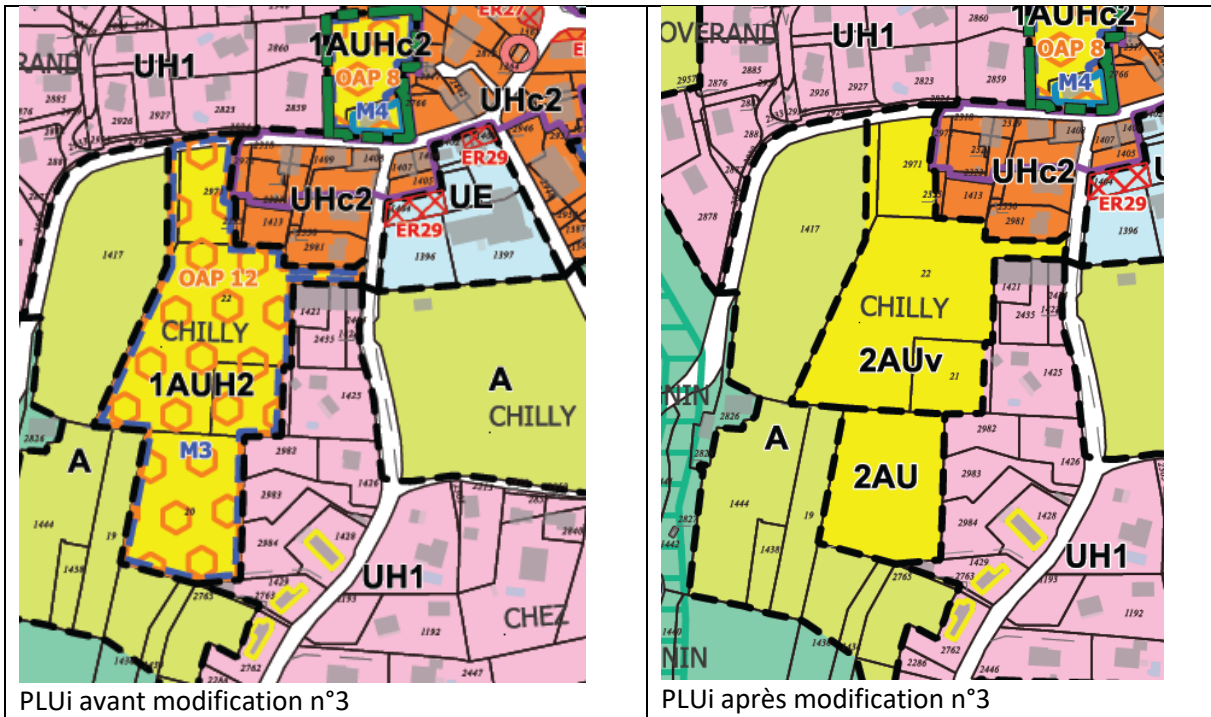
➤ Concernant le chef-lieu de Marlioz



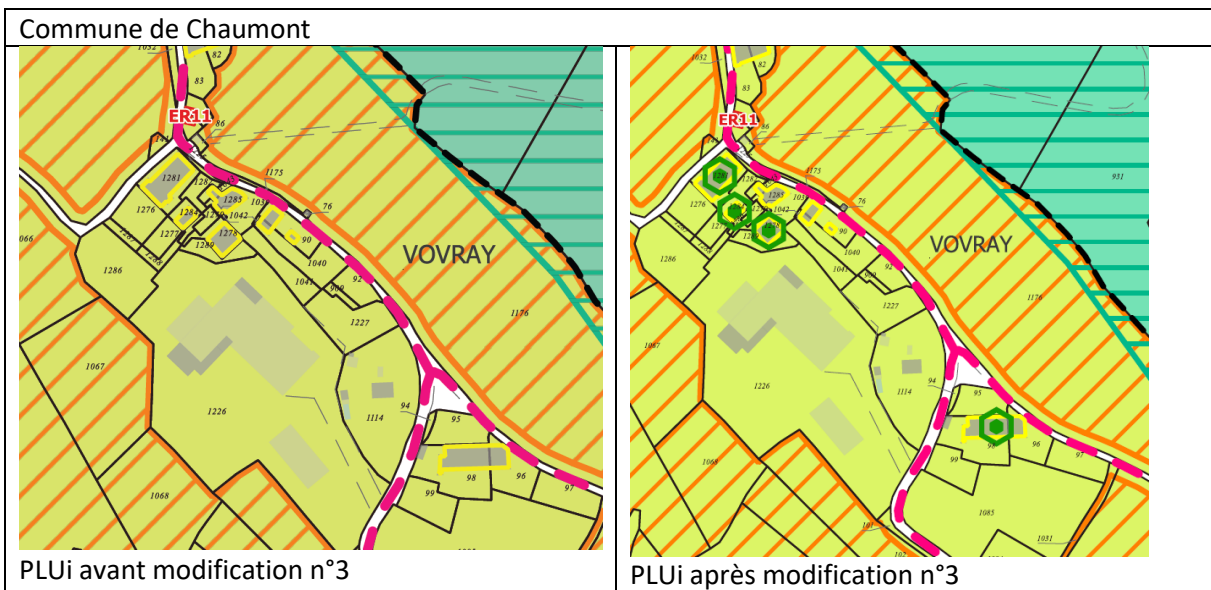
➤ Concernant le secteur concerné par l'OAP 13 (secteur de Coucy, Chilly)

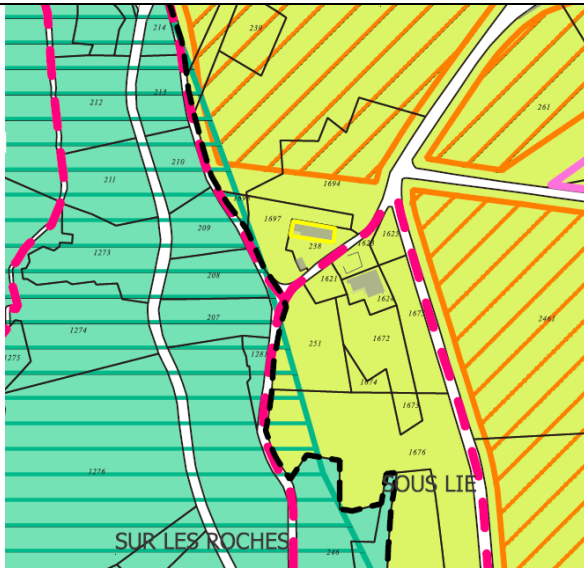


➤ Concernant le secteur concerné par l'OAP 12 (secteur de Chef-lieu Sud, Chilly)

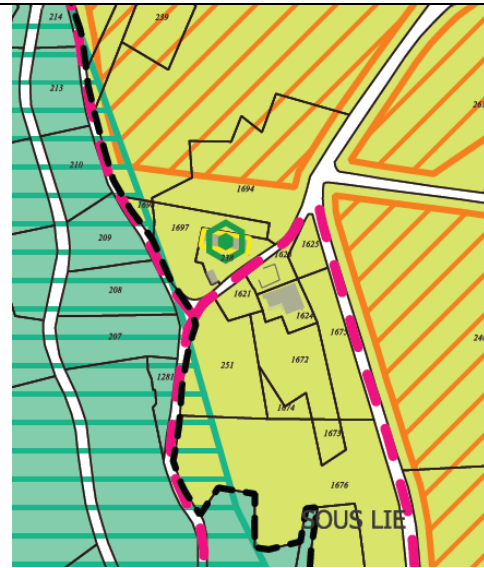


➤ Concernant l'identification de constructions pouvant changer de destination





PLUi avant modification n°3

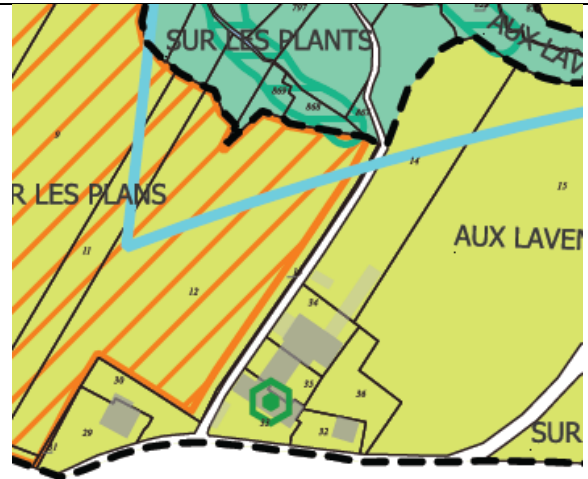


PLUi après modification n°3

Commune de Chilly

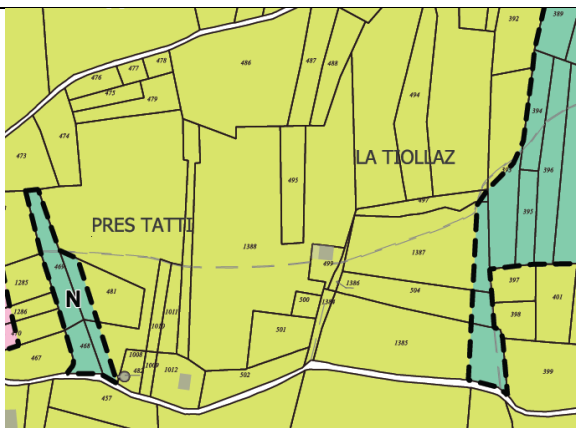


PLUi avant modification n°3

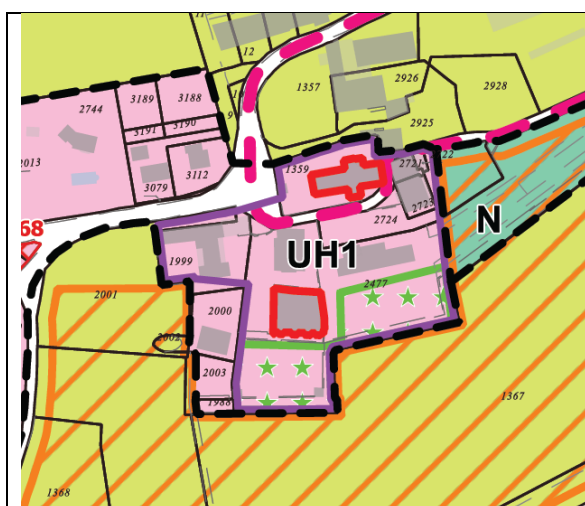


PLUi après modification n°3

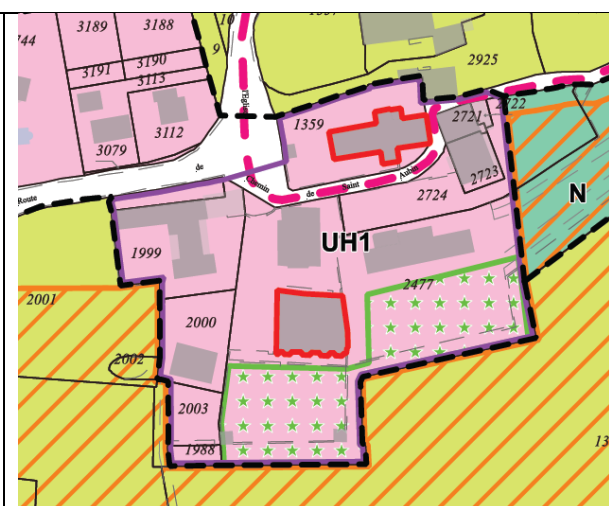
Commune de Marlioz



➤ **Concernant le secteur du Château de Marlioz**

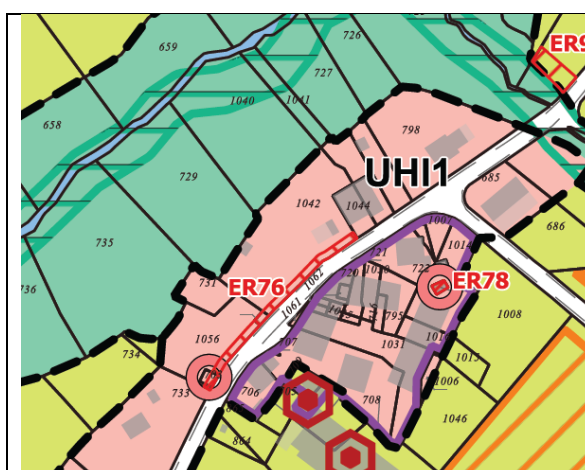


PLUi avant modification n°3

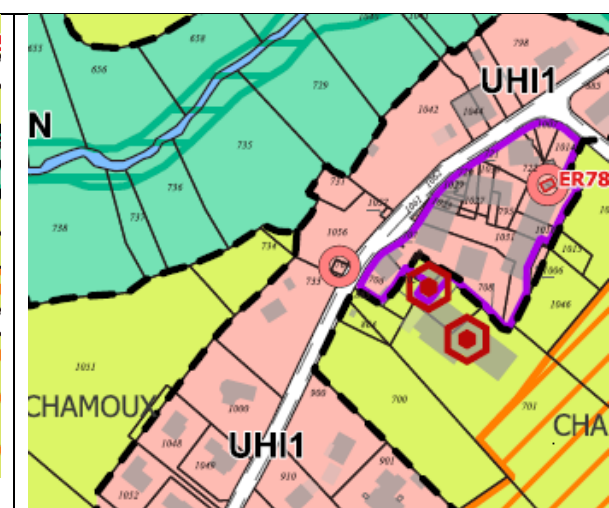


PLUi après modification n°3

➤ **Concernant un emplacement réservé à supprimer**



PLUi avant modification n°3



PLUi après modification n°3

3. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLUi

➤ Concernant le chef-lieu de Marlioz

OAP 28 / Secteur du Nord de la Mairie/ MARLIOZ

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (environ 1 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble en 3 tranches.

La zone ne pourra être urbanisée qu'après mise en service de la nouvelle station d'épuration.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur **1AUHe1 1AUH1** et **1AUHe2 1AUH2**.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **50 logements** (+/-10%)
Pour une densité de l'ordre de **50 logt/ha**
Avec **25% logements aidés** (en nombre de logements et en surface de plancher)

➤ Concernant le secteur concerné par l'OAP 13 (secteur de Coucy, Chilly)

OAP 13 / Secteur de Coucy / CHILLY

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.





 Périmètre de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (environ 0,3 ha)


OAP 13 / Secteur de Coucy / CHILLY

PRINCIPES D'AMENAGEMENT


ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

 La desserte sera assurée depuis la route du Beule **pour la partie amont du secteur, et depuis la route des Verges, en sens unique d'Ouest en Est, pour la partie aval du secteur.**

 Accès réglementés comme figuré sur le document graphique.

 Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50 m utiles seront aménagés et traverseront la zone.

NATURE ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

 Secteur d'habitat intermédiaire de type groupé ou jumelé (hauteur maximum R+1+C)

CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération.

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GENERAL A RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUH1.


La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.


ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **12 logements-16 logements** (+/-10%)
Pour une densité de l'ordre de **40 logt/ha**

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

 Des espaces verts seront préservés et aménagés en lien avec chaque opération afin de préserver une continuité verte à l'échelle de l'opération.

 Un filtre paysager et arboré sera aménagé au contact des espaces bâtis.

 Le maillage piéton sera accompagné de plantations arborées

 Un espace vert ouvert au public à usage collectif sera aménagé et planté d'arbres.

 Une placette sera aménagée en cœur de zone, en vue de créer un espace collectif qualitatif dans le hameau.

La végétalisation des stationnements aériens

Les surfaces des espaces de stationnement végétalisés (y compris de type "dalles alvéolées engazonnées", terre et pierres mélangées...) sont à privilégier.

➤ Concernant le secteur concerné par l'OAP 12 (secteur de Chef-lieu Sud, Chilly)

L'OAP n°12 est supprimée.

OAP 12 / Secteur du Chef-lieu Sud / CHILLY

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



Périmètre de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (environ 1,3 ha)

Tranches opérationnelles permettant un phasage des opérations.

CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération soit en 3 tranches.

L'urbanisation peut débuter indifféremment par la tranche A ou B. La tranche C intervient postérieurement à la tranche B.

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GENERAL A RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUH2.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 67 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de 52 logt/ha

Avec 25% logements aidés (en nombre de logements et en surface de plancher)

OAP 12 / Secteur du Chef-lieu Sud / CHILLY

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

La desserte sera assurée depuis le chemin rural du Marteret, situé à l'Est de la zone. Desserte possible par la RD197 pour la tranche A.

Accès règlementé comme figuré sur le document graphique.

Stationnement des logements en sous-sols conseillé.

Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50 m utiles seront aménagés

NATURE ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Tranche A :

Secteur d'habitat collectif, hauteur maximum R+2+C (env. 16 logts)

Secteur d'habitat intermédiaire de type groupé ou jumelé (hauteur maximum R+1+C) (env. 3 logts)

Tranche B :

Secteur d'habitat collectif, hauteur maximum R+2+C (env. 38 logts)

Secteur d'habitat individuel, hauteur maximum R+1+C (env. 2 logts)

Tranche C :

Secteur d'habitat intermédiaire de type groupé ou jumelé (hauteur maximum R+1+C) (env. 8 logts)

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

Des espaces verts seront préservés et aménagés en lien avec chaque opération afin de préserver une continuité verte à l'échelle de l'opération.

Un filtre paysager et arboré sera aménagé au contact des zones bâties et des espaces agricoles.

Une placette sera aménagée en cœur de zone, en vue de créer un espace collectif qualitatif dans le chef-lieu.

Les arbres existants seront préservés dans la mesure du possible, notamment en limite avec l'espace agricole

Un espace tampon en pleine terre sera conservé pour préserver le milieu humide en limite Est du secteur

Un espace vert sera aménagé comme support à la préservation du milieu humide existant

La végétalisation des stationnements aériens

Les surfaces des espaces de stationnement végétalisés (y compris de type "dalles alvéolées engazonnées", terre et pierres mélangées...) sont à privilégier.

➤ **Concernant le secteur concerné par l'OAP 34 (secteur de Sous la Ville, Minzier)**

OAP 34 / Secteur de Sous la Ville / MINZIER

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

- La desserte sera assurée depuis le chemin de Sous la Ville
- ▶ Accès réglementé comme figuré sur le document graphique.
- Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50 m utiles seront aménagés et desserviront la zone. Notamment une liaison douce sera réalisée avec la route **de la Fruitière du Pont Fornant** au Nord

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

- Des espaces verts seront préservés et aménagés en lien avec chaque opération afin de préserver une continuité verte à l'échelle de l'opération.
- * * Les arbres existants seront préservés afin de conserver le filtre paysager le long de la route de la Fruitière
- La végétalisation des stationnements aériens
Les surfaces des espaces de stationnement végétalisés (y compris de type "dalles alvéolées engazonnées", terre et pierres mélangées...) sont à privilégier.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

- Secteur d'habitat intermédiaire, dont le gabarit est de type ancien corps de ferme, regroupant au minimum trois logements par construction (hauteur maximum R+1+C).
Chaque logement doit être au minimum bi-orienté.

➤ **Concernant le secteur concerné par l'OAP 3 (Secteur de Chaumontet, Chaumont)**

OAP 3 / Secteur de Chaumontet / CHAUMONT

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



■ Périmètre de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (environ 0,6 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

- La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUH1.
- La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.
- Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.
- Prendre en compte la carte des aléas naturels.
- L'aménagement veillera à tenir compte de la sensibilité paysagère du secteur et à assurer l'insertion du projet dans son environnement.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **10 logements** (+/-10%)
Pour une densité de l'ordre de **17 logt/ha**
Avec **50% 25% de logements aidés** (en nombre de logements et en surface de plancher)