RUMILLY TERRE DE SAVOIE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal

1 – Rapport de Présentation

Tome 3 - justification des choix et indicateurs de suivi

ARRÊT PROJET
Décembre 2025

Dossier certifié conforme par M le Président et annexé à la présente délibération de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie du 15 décembre 2025 arrêtant le projet de révision générale du PLUi-HM.

Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie – Le Président

Le Président,

François RAVOIRE

ESPACES & MUTATIONS

foncéo · Citéliance

citec

AGRESTIS éco-développement

Adaltys AVOCATS

SOMMAIRE

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU 5

CHAPITRE I.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD 6
1. SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS 6
2. JUSTIFICATIONS DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD 7
3. OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÈGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU 27
4. LES DISPOSITIONS RETENUES EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, LE REGLEMENT ET DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 39

CHAPITRE I.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 41
I.2.1. LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES 41
I.2.2. LES SECTEURS URBAINS ET A URBANISER 48
I.2.3. LES SECTEURS AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS 105
I.2.4. JUSTIFICATION DES MODES DE CALCUL DES REGLES 146
I.2.5. JUSTIFICATION DES SERVITUDES RELATIVES A LA QUALITE PAYSAGERE DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT ET SPATIALISATION AU REGLEMENT GRAPHIQUE 149
I.2.6. JUSTIFICATION DES SERVITUDES DU VOLET « PROGRAMMATION » DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT ET SPATIALISATION AU REGLEMENT GRAPHIQUE 159
I.2.7. JUSTIFICATION DES SERVITUDES LIEES AU VOLET « PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS » DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT ET SPATIALISATION AU REGLEMENT GRAPHIQUE 166
I.2.8. JUSTIFICATION DES SERVITUDES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME SUR LA CONSTRUCTIBILITE LIMITEE DE CERTAINS SECTEURS 180
I.2.9. LE POTENTIEL LOGEMENT DU PLUIHM EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DU PADD 181
I.2.10. LE POTENTIEL LOGEMENT DU PLUIHM EN LIEN AVEC LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO) DU SCOT 184
I.2.11. LES OUTILS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET DECLINAISON TERRITORIALE 188
I.2.12. DESCRIPTION DES STRATEGIES COMMUNALES EN MATIERE DE MIXITE SOCIALE 196
I.2.13. SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES POTENTIELS LOGEMENTS PAR COMMUNE 207
I.2.14. TABLEAU DES SURFACES DU PLUIHM ET JUSTIFICATIONS DES PRINCIPALES EVOLUTIONS ENTRE LES SECTEURS 224
I.2.15. SYNTHESE CHIFFREE DE L'EVOLUTION DU FONCIER CONSTRUCTIBLE PAR RAPPORT AU PLUIH APPROUVE EN 2020 231
I.2.16. RESPECT DE LA TRAJECTOIRE ZAN AVEC LES OBJECTIFS DE SOBRIETE FONCIERE DU SCOT / VOLET HABITAT 234
I.2.17. RESPECT DE LA TRAJECTOIRE ZAN AVEC LES OBJECTIFS DE SOBRIETE FONCIERE DU SCOT / VOLET HABITAT / LA PRISE EN COMPTE DES PHENOMENES DE RETENTION SUR LA PERIODE 2025-2034 252
I.2.18. RESPECT DE LA TRAJECTOIRE ZAN AVEC LES OBJECTIFS DE SOBRIETE FONCIERE DU SCOT / VOLET ECONOMIE 255
I.2.19. RESPECT DE LA TRAJECTOIRE ZAN AVEC LES OBJECTIFS DE SOBRIETE FONCIERE DU SCOT / VOLET EQUIPEMENTS 259
I.2.20. RESPECT DE LA TRAJECTOIRE ZAN AVEC LES OBJECTIFS DE SOBRIETE FONCIERE DU SCOT / VOLET EQUIPEMENTS / LA PRISE EN COMPTE DES PHENOMENES DE RETENTION SUR LA PERIODE 2025-2038 267
I.2.21. RESPECT DE LA TRAJECTOIRE ZAN AVEC LES OBJECTIFS DE SOBRIETE FONCIERE DU PADD (EN LIEN AVEC L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2011) ET LES TEMPORALITES DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE 269
I.2.22. SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DE LA CONSOMMATION D'ENAF PROJETEE PAR LE PLUIHM PAR COMMUNE 272
I.2.23. JUSTIFICATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE (STECAL) 290
I.2.24. JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES 310
I.2.25. JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES A L'IDENTIFICATION DES CONSTRUCTIONS ET DES PERIMETRES D'INTERET 317
I.2.26. JUSTIFICATION DE L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE 322
I.2.28. LES INFORMATIONS GRAPHIQUES 323
I.2.29. LES SECTEURS DE CARRIERES, REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME 324

I.3. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 328
I.3.1. COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LE PADD 328
I.3.2. JUSTIFICATION GENERALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT 329
I.3.3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT OU D'EQUIPEMENTS PAR COMMUNE 332
I.3.4. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) A DESTINATION PRINCIPALE D'A CTIVITES ECONOMIQUES 336
I.3.5. JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) RELATIVE AU CONFORTEMENT DU DOMAINE DE CHITRY A VALLIERES-SUR-FIER 338
I.3.6. L'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE » 341
I.3.7. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « ANCIENNES GRANGES » 342
PROTEGER LE PATRIMOINE BATI COMME SUPPORT DE COHESION URBAINE 342
I.3.8. L'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « GESTION DES FRANGES URBAINES ET RURALES » 343
I.3.9. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « RECYCLAGE DU FONCIER ECONOMIQUE » 345
I.3.10. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « CYCLES DE L'EAU » 347
I.3.11. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « MOBILITES » 349
I.3.12. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « LA TRAME VERTE URBAINE DU CENTRE-VILLE ELARGI DE RUMILLY » 352

I.4. JUSTIFICATION DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA) 354
I.4.1. LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS VOLET HABITAT (POA-H) 354
I.4.2. LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS VOLET MOBILITE (POA-M) 358

I.5. SYNTHESE DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROJET PAR COMMUNE ET DES PRINCIPALES EVOLUTIONS APPORTEES PAR LE PLUIHM REVISE 361
I.5.1. LA COMMUNE DE BLOYE 361
I.5.2. LA COMMUNE DE BOUSSY 363
I.5.3. LA COMMUNE DE CREMPIGNY-BONNEGUETE 364
I.5.4. LA COMMUNE D'ÉTERCY 365
I.5.5. LA COMMUNE D'HAUTEVILLE-SUR-FIER 366
I.5.6. LA COMMUNE DE LORNAY 367
I.5.7. LA COMMUNE DE MARCELLAZ-ALBANAIS 368
I.5.8. LA COMMUNE DE MARIGNY-SAINT-MARCEL (HORS ZAE) 370
I.5.9. LA COMMUNE DE MASSINGY 371
I.5.10. LA COMMUNE DE MOYE 373
I.5.11. LA COMMUNE DE RUMILLY (HORS ZAE) 375
I.5.12. LA COMMUNE DE SAINT-EUSEBE 385
I.5.13. LA COMMUNE DE SALES 386
I.5.14. LA COMMUNE DE THUSY 388
I.5.15. LA COMMUNE DE VALLIERES-SUR-FIER (HORS ZAE) 390
I.5.16. LA COMMUNE DE VAULX 392
I.5.17. LA COMMUNE DE VERSONNEX 393

PARTIE II : ARTICULATION AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU BASSIN ANNÉCIEN ET DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME 395

II.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BASSIN ANNECIEN 397
PARTIE 1 – ACTIVITES ECONOMIQUES, AGRICOLES, COMMERCIALES ET LOGISTIQUES 399

PARTIE 2 – OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITE, D'EQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DENSIFICATION 414
PARTIE 3 – TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE, VALORISATION DES PAYSAGES 420
OBJECTIF 12 – ORIENTATIONS EN FAVEUR DE LA TRANSITION ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE 427

II.2. LOI MONTAGNE 429
II.2.1. PRINCIPES GENERAUX 429
II.2.2. ÉTUDE POUR URBANISATION EN DISCONTINUITE (DEMANDE DE DEROGATION LOI MONTAGNE) 430

II.3. LOI CLIMAT ET RESILIENCE 446

II.4. SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) AUVERGNE-RHONE-ALPES 447

II.5. SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) RHONE-MEDITERRANEE 451

PARTIE III : INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLUIHM 452

CHAPITRE III.1 : DISPOSITIF DE SUIVI 453
III.1.1. INDICATEURS GENERAUX 453
III.1.2. INDICATEURS LIES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 454
III.1.3. INDICATEURS LIES A LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF) 455
III.1.4. INDICATEURS LIES A LA MOBILITE 457
III.1.5. INDICATEURS LIES AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE 458
III.1.6. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX 458

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

CHAPITRE I.1 :
CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS

(Voir les déclinaisons en pièce n°2 – PADD du PLUiHM)

Un Fil Conducteur – Mieux maitriser le développement du territoire

- Tendre vers un scénario de croissance démographique plus modéré

Axe 1 – Répondre aux besoins des habitants du territoire

- Renforcer l'armature urbaine du territoire, à l'échelle du piéton, autour d'un pôle d'appui et d'un réseau de centres-villages/bourgs
- Organiser, diversifier et programmer la production de logements pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire et dans une optique de maitrise du développement
- Rénover les logements et lutter contre les logements vacants
- Cibler les réponses à apporter aux besoins locaux en logements
- Piloter la politique locale de l'habitat
- Conforter l'activité économique et l'emploi sur le territoire
- Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques
- Poursuivre la revitalisation du cœur de ville de Rumilly
- Accompagner la vitalité des centres-bourgs et des centres-villages

Axe 2 – S'adapter au changement climatique et préserver l'identité du territoire ainsi que ses milieux

- Préserver les dynamiques écologiques du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue… mais aussi noire
- Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale du territoire, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels
- Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations / Encourager la diversification de l'agriculture en faveur des circuits courts
- Améliorer le confort climatique au sein des espaces urbains et développer les espaces de nature en ville
- Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine
- Accompagner la densification en promouvant des formes urbaines adaptées et en prenant en compte le bâti existant
- Promouvoir la découverte du territoire

Axe 3 – Tendre vers un modèle plus sobre en ressources et s'articulant autour des mobilités alternatives à la voiture

- Organiser la production de logements autour des réseaux de mobilité du quotidien, existants et à venir
- Repenser une mobilité durable globale à l'échelle du Grand Territoire, pour réduire la dépendance à la voiture et favoriser les mobilités alternatives en direction de Rumilly et du Grand Annecy
- Assurer une gestion durable de la ressource en eau, quantitative et qualitative
- Échelonner le développement en fonction de la disponibilité de la ressource en eau et des possibilités d'assainissement
- Tendre vers une diminution de 50% minimum du rythme de consommation d'ENAF, soit un rythme de 7 ha/an maximum sur la période 2025-2031 et viser une artificialisation des sols de 3,50 ha/an maximum entre 2031 et 2038
- Accompagner la nécessaire transition énergétique et la sobriété
- Limiter les déchets et favoriser le recyclage

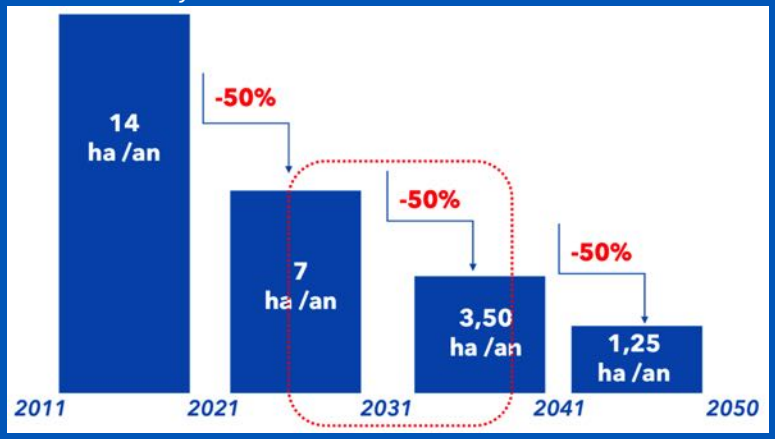
2. JUSTIFICATIONS DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD

La démarche itérative dans les choix de développement

Le territoire de Rumilly Terre de Savoie est soumis à un contexte particulier, qui a fortement guidé les choix de développement, qui a concentré les scenarii de développement autour de la question centrale de l'accueil démographique, posé en fil conducteur du PADD. En effet, le territoire est soumis à des enjeux environnementaux importants :

- **Une problématique de ressource qui impose de revoir les capacités de développement offertes par le PLUiHM**
  - *A ce titre le PADD vise une réduction de la croissance démographique et donc du rythme de production de logements par rapport à la période récente.*

- **Une consommation d'espace importante, qui fragilise notamment les espaces agricoles à enjeux et sui doit être réduite**
  - *A ce titre le PADD fixe des objectifs ambitieux de limitation de la consommation d'espace, prenant en compte directement la loi Climat et Résilience, avec une réduction de 50% de l'artificialisation observée par rapport aux tranches de 10 ans précédentes, en poursuivant l'effort sur le même rythme de réduction même au-delà de 2031, alors que la loi reste muette sur ce rythme.*



  - *Parallèlement, le PADD reprend les dispositions du SCoT sur les ventilations de consommations foncières, ce qui amène à réduire d'avantage cette consommation.*

- **Des capacités de traitement des eaux usées problématiques, avec plusieurs stations de traitement arrivant en limite capacitaire et certaines faisant l'objet de mises en demeure par les services de l'État.**
  - *Ainsi, le PADD régule les choix de développement, en fonction de la programmation du renforcement des réseaux d'assainissement.*

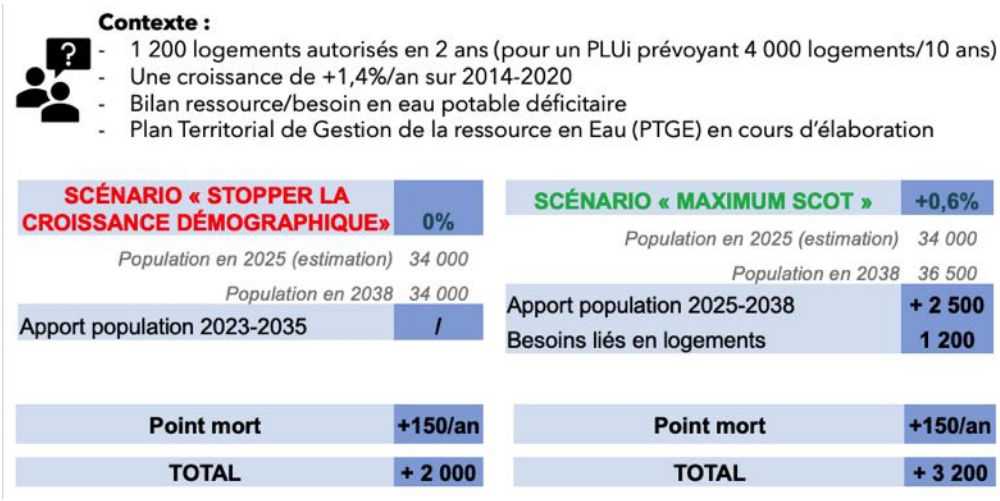
- **Des besoins en ressources pour accompagner la filière de la construction**
  - *Ainsi, le PADD limite le rythme du développement, pour tenir compte des ressources mobilisables pour l'accompagner (carrières, ISDI, recyclages de matériaux, ...).*

La production de logement permet de répondre à la fois aux besoins interne, qu'à la demande externe (nouveaux arrivants sur le territoire). Ainsi, les différent scénarii envisagés sont tous dans une logique de réduction de la croissance démographique observée ces dernières années (rappel +1,4% en moyenne annuelle).
Les besoins internes sont estimés à environ 150 logements/an* (desserrement des ménages, lutte contre la vacance, …).

** Pour rappel, « le point mort » d'environ 150 logements/an est issu du diagnostic territorial (chapitre I.3.3 du tome1 du rapport de présentation).*

Ainsi, au regard de ces enjeux environnementaux, les discussions ont porté sur deux scénarii de croissance démographique, en excluant la poursuite d'un scénario « au fil de l'eau », puisque la révision a été motivée en grande partie par la nécessité de réduire le rythme de construction :

- Rechercher à maintenir le niveau de population actuelle, donc compenser le desserrement des ménages
- Poursuivre une croissance démographie, mais à un rythme moins soutenu que ces dernières années. Pour rappel, le taux de croissance sur 2014-2020 était de l'ordre de +1,4% annuel. Ce rythme n'est pas tenable en termes de disponibilité de la ressource en eau, même avec des solutions de bouclage avec les réseaux de Grand Lac et Grand Annecy. Ainsi, le scénario 2 propose un taux cible divisé par 2, soit +0,6/+0,7% annuel. Ce taux serait compatible avec les projections maximums de logement aujourd'hui étudiées dans le cadre du SCoT du Bassin annécien.



Les scénarii de productions de logements proposés renvoient aux croissances « théoriques » à l'échelle d'une document de planification (12 ans d'application) :

- + 3200 logements, c'est + 2500 habitants sur la période soit une croissance de +0,6%/+0,7% annuelle
- + 2600 logements, c'est +1 600 habitants habitants sur la période soit une croissance de +0,4% annuelle
- + 1 800 logements, c'est la réponse aux besoins internes et donc une stabilisation de la population estimée au 1er janvier 2026 (départ prévu du PLUiHM) soit 35 800 habitants.

Les 12 années d'applications prennent en compte une approbation fin 2026 avec une application sur l'équivalent de 2 Programmes Locaux de l'Habitat, soit 12 ans, jusque fin 2038.

Les conséquences du scénario retenu sont explicitées sur les tableaux comparatifs présentés ci-dessous. Est toutefois mis en exergue :

- Les conséquences sur la ressource en eau et les réponses qui seront à apporter pour accompagner le scénario validé
- Les conséquences sur les leviers à dispositions des élus pour réguler le marché immobilier (mise en place de servitudes de mixité sociale, OAP fléchant les formes urbaines, échéanciers d'ouvertures à l'urbanisation).

	+ 0% / an SCÉNARIO 1 : 1800 logements	**+0,4% / an SCÉNARIO 2 : 2600 logements**	**+0,6%/0,7% / an SCÉNARIO 3 : 3200 logements**
Impact sur la constructibilité « logement »	Diminution des possibilités de construire **dans toutes les zones urbanisées** Aucun foncier constructible en extension	Diminution importante des possibilités de construire dans les périphéries et hameaux Aucun foncier constructible en extension (excepté à la marge sur Rumilly → 200 logts)	Diminution des possibilités de construire dans les périphéries et hameaux Possibilité d'extension sur des ENAF beaucoup plus limitée que dans le PLUiH de 2020.
Impact sur le confort climatique des espaces urbains	Positif : diminution du potentiel constructible = augmentation de la part des espaces verts de pleine terre	Positif : Diminution de l'artificialisation dans les périphéries et hameaux Positif : mise en place de dispositifs particuliers dans les espaces préférentiels de densification	Positif : Diminution de l'artificialisation dans les périphéries et hameaux Positif : mise en place de dispositifs particuliers dans les espaces préférentiels de densification
Impact sur l'enjeu ressource en eau **Impact sur l'enjeu assainissement**	Positif à court terme avec une diminution des possibilités de construire dans les zones urbaines Positif à long terme avec l'absence de foncier constructible en extension	Modérément négatif à court terme avec possibilité d'accueil population nouvelle dans les zones déjà urbanisées, mais possibilité d'activer des servitudes R151-34 du Code de l'urbanisme pour éviter l'augmentation des Equivalents-Habitants (EH) sur les zones les plus tendues dans l'attente du renforcement des réseaux Positif à long terme avec l'absence de foncier constructible en extension	Modérément négatif à court terme avec possibilité d'accueil population nouvelle dans les zones déjà urbanisées, mais possibilité d'activer des servitudes R151-34 du Code de l'urbanisme pour éviter l'augmentation des Equivalents-Habitants (EH) sur les zones les plus tendues dans l'attente du renforcement des réseaux Positif à long terme avec le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU
Impact sur les mobilités	Positif : organisation de l'armature en fonction des besoins et des infrastructures de mobilités De plus, quasi absence d'augmentation du niveau de trafic sur les principales pénétrantes (RD3, RD16, RD910)	Positif : organisation de l'armature en fonction des besoins et des infrastructures de mobilités Négatif : augmentation du niveau de trafic sur les principales pénétrantes (RD3, RD16, RD910)	Positif : organisation de l'armature en fonction des besoins et des infrastructures de mobilités Négatif : augmentation du niveau de trafic sur les principales pénétrantes (RD3, RD16, RD910)
Impact sur la réponse aux besoins en logement des habitants du territoire	Difficulté à monter des opérations d'ensemble avec mixité sociale (excepté sur Rumilly) Reste possibilités de divisions parcellaires pour habitat individuel potentiellement captées par la demande exogène	Difficulté pour répondre aux objectifs de mixité sociale (insuffisance des opportunités foncières pour la MOD bailleur) Reste possibilités de divisions parcellaires pour habitat individuel	Modérément positif : permet la mise en place de quelques opérations en mixité sociale mais sur un volume moédéré vis-à-vis de la demande

	Rès forte hausse des prix de l'immobilier et du foncier (demande > offre)	potentiellement captées par la demande exogène Accélération de l'envolée des prix du foncier moins favorable à la population locale	Possibilité de mise en place d'une politique de régulation du marché Modération de la hausse des prix du foncier
Impact sur l'enjeu de lutte contre la résidentialisation	Amélioration du ratio emploi/actif Mais baisse de l'attractivité faute d'accompagner les nouvelles implantations économiques. Pas de perspectives de croissance pour le commerce local	Maintien global des équilibres si politique économique ambitieuse	Accentuation de la résidentialisation, mais permet une politique économique ambitieuse, puisque le PLUiHM propose une offre en logement pour accompagner le bassin d'emploi, ce qui conforte l'attractivité du territoire pour les entreprises.
Impact sur la qualité urbaine des communes	Risque d'atteintes à la qualité urbaine. Dans certains cas, risque de surdensification des espaces constructibles pour répondre aux besoins du marché. Dans d'autres cas, absence de renouvellement géénrationnelle et risque de fragilisation à terme des équipements publics (groupes scolaires dans les villages, ...)	Risque d'atteintes à la qualité urbaine (surdensification des espaces constructibles pour répondre aux besoins)	Pression moins forte sur les espaces déjà bâtis favorisant le développement d'opération à taille humaine et les respirations urbaines. Niveau de croissance permettant aussi la réalisation d'opérations diversifiées dans les communes, indispensable à la fluidité du marché immobilier, à la diversification du parc de logement et donc au renouvellement des populations (sécurisation voire confortement des groupes scolaires dans les villages, ...).

En effet, il est rappelé ici que le PLUiHM s'orienterait donc dans une logique de freinage par rapport aux tendances « naturelles » du marché, ce qui aura aussi des conséquences sur ce dernier :

- Raréfaction du foncier non bâti constructible (logique « éviter – réduire – compenser » qui demande de privilégier la mobilisation du foncier déjà bâti donc le renouvellement urbain), ce qui rend les opérations de logements plus complexes à sortir
- Des fonciers non bâtis mobilisables qui seront en partie des petites dents-creuses, d'emprise limitée et qui limitera de facto les programmes de mixité sociale (équilibre global des opérations)
- Un marché de la maison individuelle qui sera encore plus compliqué pour les habitants du territoire (pression accrue de la demande exogène du fait de la rarefaction de l'offre)

Ces éléments ont permis aux élus d'arbitrer en faveur d'une réduction forte de la croissance démographique, tout en la maintenant à un niveau compatible avec la mise en œuvre d'une politique de l'habitat ambitieuse en faveur du logement social. L'objectif de 265 logements/an a donc été retenu.

Le lien avec les objectifs de la révision du PLUiHM

Objectifs de la révision	Traduction dans le PADD
Favoriser un développement urbain modéré et raisonné sur le territoire afin de préserver l'identité de l'Albanais, la qualité de ses paysages et de ses ressources à horizon de 10 ans,	Cet objectif est intégré : Dans l'orientation générale n°1 du Fil Conducteur du PADD : *« Tendre vers un scénario de croissance démographique plus modéré :* - *pour répondre prioritairement aux besoins des habitants* - *pour limiter la pression sur les ressources ** - *pour limiter la résidentialisation du territoire »* Les objectifs sont déclinés à l'horizon 2038, soit sur 12 années d'applications du PLUiHM (fin 2026 à fin 2038), soit l'équivalent de deux programmes locaux de l'habitat. Cela est compatible avec l'horizon de 10 ans mentionné dans la délibération de prescription, d'autant plus qu'un échelonnement est prévu et que de dispositifs de suivi ont été mis en place. Cet objectif est aussi intégré : - dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 2 : *« Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale du territoire, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels »* - dans l'orientation générale n°4 de l'Axe 3 : *« Échelonner le développement en fonction de la disponibilité de la ressource en eau et des possibilités d'assainissement ».*
Renforcer les pôles urbains et les centralités autour de l'armature urbaine constituée de la Ville centre (Rumilly), des communes bourgs (Vallières-sur-Fier, Sâles et Marcellaz Albanais) et communes villages (Bloye, Marigny-Saint-Marcel, Massingy, Moye, Lornay, Crempigny-Bonneguête, Thusy, Vaulx, Versonnex, Saint-Eusèbe, Hauteville-sur-Fier, Etercy, Boussy).	Cet objectif est intégré : - Dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 1 : *« Renforcer l'armature urbaine du territoire, à l'échelle du piéton, autour d'un pôle d'appui et d'un réseau de centres-villages/bourgs »* Dans cette armature, si les termes de ville-centre, bourg et villages perdurent (issues du SCoT de l'Albanais de 2005), l'armature « bourg » est ventilée entre le pôle d'appui et les communes hors pôles d'appui pour traduire les objectifs du SCoT du Bassin annécien, approuvé en juillet 2025.
Répondre aux besoins des populations, des activités existantes et futures en mobilisant en priorité les espaces déjà urbanisés,	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 1 : *« Organiser, diversifier et programmer la production de logements pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire et dans une optique de maitrise du développement »*
Renforcer la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols,	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 2 : *« Tendre vers une diminution de 50% minimum du rythme de consommation d'ENAF, soit un rythme de 7 ha/an maximum sur la période 2021-2031 et viser une artificialisation des sols de 3,50 ha/an maximum entre 2031 et 2038 »*
Lutter contre l'étalement urbain en favorisant la préservation des espaces agricoles et naturels notamment à fort enjeux et en organisant l'intensification	Cet objectif est intégré : - Dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 2 : *« Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations /*

Objectifs de la révision	Traduction dans le PADD
urbaine, en favorisant en priorité la mobilisation des dents creuses du tissu urbain existant, et en prévoyant des opérations groupées,	*Encourager la diversification de l'agriculture en faveur des circuits courts »* - Dans l'orientation générale n°6 de l'Axe 2 : *« Accompagner la densification en promouvant des formes urbaines adaptées et en prenant en compte le bâti existant »*
Renforcer la dynamique de renouvellement urbain notamment sur le centre-ville de Rumilly,	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°8 de l'Axe 1 : *« Poursuivre la revitalisation du cœur de ville de Rumilly ».*
Favoriser un urbanisme plus qualitatif en matière d'architecture, d'espaces publics respectant les formes urbaines existantes et luttant contre les ilots de chaleur,	Cet objectif est intégré : - Dans l'orientation générale n°4 de l'Axe 2 : *« Améliorer le confort climatique au sein des espaces urbains et développer les espaces de nature en ville »* - Dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 2 : *« Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine »* - Dans l'orientation générale n°6 de l'Axe 2 : *« Accompagner la densification en promouvant des formes urbaines adaptées et en prenant en compte le bâti existant »*
Produire une ville agréable à vivre pour ses habitants, en recherchant des formes urbaines attractives répondant aux aspirations apparues lors la crise sanitaire ;	Cet objectif est intégré : - Dans l'orientation générale n°9 de l'Axe 1 : *« Accompagner la vitalité des centres-bourgs et des centres-villages »* - Dans l'orientation générale n°6 de l'Axe 2 : *« Accompagner la densification en promouvant des formes urbaines adaptées et en prenant en compte le bâti existant »*
Valoriser le patrimoine naturel et bâti	Cet objectif est intégré : - Dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 2 : *« Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine »* - Dans l'orientation générale n°7 de l'Axe 2 : *« Promouvoir la découverte du territoire »*
Développer un urbanisme poursuivant : - **L'optimisation des réseaux existants et l'économie de gestion des ressources (eau potable, assainissement, déchets, ...) dans une logique de transition écologique,** - **La réduction de la production de gaz à effets de serre et la production d'énergies renouvelables,**	Cet objectif est intégré : - Dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 1 : *« Organiser, diversifier et programmer la production de logements pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire et dans une optique de maitrise du développement »* - dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 2 : *« Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale du territoire, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels »*

Objectifs de la révision	Traduction dans le PADD
- La bonne cohabitation entre développement urbain et activités agricoles,	- dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 2 : *« Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations / Encourager la diversification de l'agriculture en faveur des circuits courts »* - Dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 3 : *« Assurer une gestion durable de la ressource en eau, quantitative et qualitative »* - dans l'orientation générale n°4 de l'Axe 3 : *« Échelonner le développement en fonction de la disponibilité de la ressource en eau et des possibilités d'assainissement ».* - Dans l'orientation générale n°6 de l'Axe 3 : *« Accompagner la nécessaire transition énergétique et la sobriété »* - Dans l'orientation générale n°7 de l'Axe 3 : *« Limiter les déchets et favoriser le recyclage »*
Protéger et mettre en valeur les trames vertes et bleues du territoire,	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 2 : *« Préserver les dynamiques écologiques du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue… mais aussi noire »*
Développer et mettre en valeur les éléments de nature en ville,	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°4 de l'Axe 2 : *« Améliorer le confort climatique au sein des espaces urbains et développer les espaces de nature en ville »*
Favoriser le développement économique local et la création d'emplois, par une offre diversifiée de terrains et locaux à vocation économique, adaptés à la demande, attractifs et économes en foncier,	Cet objectif est intégré : - Dans l'orientation générale n°6 de l'Axe 1 : *« Conforter l'activité économique et l'emploi sur le territoire »* - dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 3 : *« Tendre vers une diminution de 50% minimum du rythme de consommation d'ENAF, soit un rythme de 7 ha/an maximum sur la période 2021-2031 et viser une artificialisation des sols de 3,50 ha/an maximum entre 2031 et 2038 »*
Consolider l'activité agricole en pérennisant le foncier agricole et les activités économiques à vocation agro-alimentaire,	Cet objectif est intégré : - Dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 2 : *« Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations / Encourager la diversification de l'agriculture en faveur des circuits courts »* - dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 3 : *« Tendre vers une diminution de 50% minimum du rythme de consommation d'ENAF, soit un rythme de 7 ha/an maximum sur la période 2021-2031 et viser une artificialisation des sols de 3,50 ha/an maximum entre 2031 et 2038 »*

Objectifs de la révision	Traduction dans le PADD
Favoriser l'intensification des pôles commerciaux existants et le commerce de proximité en centralité,	Cet objectif est intégré : - Dans l'orientation générale n°6 de l'Axe 1 : *« Conforter l'activité économique et l'emploi sur le territoire »* - Dans l'orientation générale n°8 de l'Axe 1 : *« Poursuivre la revitalisation du cœur de ville de Rumilly »* - Dans l'orientation générale n°9 de l'Axe 1 : *« Accompagner la vitalité des centres-bourgs et des centres-villages »* - dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 3 : *« Tendre vers une diminution de 50% minimum du rythme de consommation d'ENAF, soit un rythme de 7 ha/an maximum sur la période 2021-2031 et viser une artificialisation des sols de 3,50 ha/an maximum entre 2031 et 2038 »*
Permettre l'aménagement de sites et le développement de projets visant à renforcer la stratégie de développement touristique et de loisirs,	Cet objectif est intégré : - dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 2 : *« Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine »* - dans l'orientation générale n°7 de l'Axe 2 : *« Promouvoir la découverte du territoire »*
Permettre l'implantation des équipements structurants nécessaires au bon fonctionnement du territoire,	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°7 de l'Axe 1 : *« Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques »*
Développer des projets économes en foncier et porteurs de qualité architecturale et environnementale,	Cet objectif est intégré : - Dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 1 : *« Renforcer l'armature urbaine du territoire, à l'échelle du piéton, autour d'un pôle d'appui et d'un réseau de centres-villages/bourgs »* - dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 3 : *« Tendre vers une diminution de 50% minimum du rythme de consommation d'ENAF, soit un rythme de 7 ha/an maximum sur la période 2021-2031 et viser une artificialisation des sols de 3,50 ha/an maximum entre 2031 et 2038 »* - dans l'orientation générale n°6 de l'Axe 3 : *« Accompagner la nécessaire transition énergétique et la sobriété »*
Reprendre dans le cadre de la révision générale du PLUi-HM les objectifs déjà définis par la collectivité dans le Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi-H approuvé en février 2020, en actualisant les objectifs chiffrés : - **Développer une offre de logements diversifiée en soutenant la production**	Cet objectif est intégré : - Dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 1 : *« Organiser, diversifier et programmer la production de logements pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire et dans une optique de maitrise du développement »* - Dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 1 : *« Rénover les logements et lutter contre les logements vacants »*

Objectifs de la révision	Traduction dans le PADD
de logements répondant aux besoins du territoire, et notamment en accession sociale, en logements locatifs sociaux et communaux, et aux besoins des publics spécifiques **- Favoriser la réhabilitation du parc privé de logements par la mise en place de dispositifs spécifiques en faveur du conseil et de l'accompagnement aux travaux** **- Favoriser la qualité énergétique et environnementale de l'habitat, en développement des formes urbaines et architecturales qualitatives et économes en ressources** **- Développer une politique foncière intercommunale** **- Animer la politique locale de l'habitat**	- Dans l'orientation générale n°4 de l'Axe 1 : « Cibler les réponses à apporter aux besoins locaux en logements » - dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 1 : *« Piloter la politique locale de l'habitat »*
A travers le volet mobilité de son PLUi-HM constitué du PDM, la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie poursuit les objectifs suivants : **- Optimiser l'équilibre durable entre le développement urbain, les besoins de mobilité et l'organisation rationnelle de l'offre de transport et de services de mobilité,** **- Développer les modes de transports alternatifs et durables à la voiture individuelle, ainsi que les usages partagés de véhicules motorisés,** **- Garantir un accès aux services de mobilité durable pour tous les secteurs urbains, périurbains et ruraux du territoire,** **- Favoriser le développement des mobilités actives en optimisant les infrastructures en place et en les renforçant par un maillage plus fort à l'échelle intercommunale,** **- Réorienter le réseau d'infrastructures routières pour une maitrise des flux routiers et une meilleure affection au profit des modes actifs et durables,** **- Organiser l'accessibilité des grands équipements d'intérêt communautaire par les modes alternatifs à la voiture individuelle,**	Cet objectif est intégré : - Dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 3 : *« Organiser la production de logements autour des réseaux de mobilité du quotidien, existants et à venir »* - Dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 3 : *« Repenser une mobilité durable globale à l'échelle du Grand Territoire, pour réduire la dépendance à la voiture et favoriser les mobilités alternatives en direction de Rumilly et du Grand Annecy »*

Objectifs de la révision	Traduction dans le PADD
- **Poursuivre les actions prévues au schéma directeur déplacements infrastructures mais restées non abouties comme le développement du covoiturage, la définition d'une politique de stationnement sur voiries, en parcs publics et en parcs-relais, ou l'appui à l'élaboration de plans de mobilité employeurs (entreprises) et scolaires (établissements scolaires) ;**	

Rappel des obligations fixées au Code de l'Urbanisme :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

De plus, **lorsque le PADD tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH),** le PADD détermine les principes et objectifs mentionnés aux a à c, f et h de l'article R. 302 -1-2 du code de la construction et de l'habitation.
À ce titre, il énonce les principes et objectifs du PLH et indique :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

Enfin, **lorsque le PADD tient lieu de plan de mobilité,** le PADD doit, d'une part, déterminer les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports, à savoir les principes régissant :

- L'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises ;
- La circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité ;
- La diversité des composantes du territoire ainsi que des besoins de la population, en lien avec les collectivités territoriales limitrophes ;
- La diminution des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports, selon une trajectoire cohérente avec les engagements de la France en matière de lutte contre le changement climatique, à la lutte contre la pollution de l'air et la pollution sonore ainsi qu'à la préservation de la biodiversité.

D'autre part, il doit viser à assurer les objectifs fixés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

UN FIL CONDUCTEUR – MIEUX MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Tendre vers un scénario de croissance plus modéré (fil conducteur du PADD)

Se référer p7

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

AXE 1 – RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS DU TERRITOIRE

Renforcer l'armature urbaine du territoire, à l'échelle du piéton, autour d'un pôle d'appui et d'un réseau de centres-villages/bourgs (Axe 1)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Le territoire de Rumilly Terre de Savoie est aujourd'hui structuré de manière claire et pérenne avec plusieurs polarités d'envergure différentes. Celles-ci sont réparties sur l'ensemble du territoire et connectées entre elles par des axes de transport structurants. La communauté de communes souhaite à l'avenir viser une croissance démographique modérée à +0,6% à +0,7%. Celle-ci devra se faire en priorité dans les polarités existantes afin de renforcer l'armature, réduire les déplacements et rapprocher les services des habitants. Par ailleurs, tous les résidents devront pouvoir avoir accès à une offre d'équipements et de services adaptée à leurs besoins et équitablement répartie sur le territoire.

L'armature urbaine est aujourd'hui structurée de manière hiérarchique avec plusieurs niveaux de polarités. La plus importante – le cœur d'agglomération – est composée de la ville de Rumilly. Ce cœur d'agglomération est renforcé par les communes limitrophes de Vallières-sur-Fier et de Sales qui jouent un rôle de relais en équipement et services pour les communes aux alentours. Le second niveau de polarité est représenté par les autres communes, y compris le bourg de Marcellaz-Albanais, qui au sein de ce niveau de l'armature, présente des densités supérieures, du fait de sa structure urbaine.

Concernant Marcellaz-Albanais, ce bourg a vu sa population fortement augmenter ces dernières années avec la réalisation de son « éco-bourg », qui a permis notamment le développement de l'habitat collectif et de commerces de proximité (épicerie, boulangerie, boucherie). Ajouté à son niveau d'équipement (bibliothèque, dojo, ...), cette commune se distingue bien comme un bourg au sein de la polarité « communes hors pôle d'appui » du SCoT. De nombreux logements sont par ailleurs déjà projetés (environ 100 logements collectifs dans le cadre de la poursuite de la concession d'aménagement de l'éco-bourg. Suite à ces constructions projetées, la commune souhaite modérer davantage son développement, pour prioriser le renforcement des équipements (salle des fêtes, équipements sportifs, ...) nécessaires à l'accompagnement de ces nouveaux logements. Cela explique donc que les objectifs soient peu différenciés sur cette commune par rapport aux communes-villages.

Des espaces préférentiels de densification sont mis en place, à partir des critères suivants :

- Présence des commerces
- Implantation des équipements, notamment des écoles et équipements sportifs => aménités à desservir en mode actifs (piétons, vélos).
- Et de se situer à une distance éligible à pied à ces équipements/services.

Inversement, et pour assurer le respect des objectifs quantitatifs de production de logements, les objectifs de densification sont minorés dans les périphéries et hameaux. Le PADD vise ainsi une densité de l'ordre de 20 logements/ha maximum sur ces secteurs, alors que le PLUiHM actuel permet dans certains cas des densités de l'ordre de 30 logements/ha voir plus (secteurs UC1 avec CES de 0,30 par exemple).

Organiser, diversifier et programmer la production de logements pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire et dans une optique de maitrise du développement (Axe 1)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

L'objectif du PADD est de conserver cette armature urbaine tout en renforçant le rôle des bourgs et du cœur d'agglomération. Le développement territorial devra, en effet, privilégier un renouvellement urbain des périmètres préférentiels de densification (centre-ville, centres-bourgs, centres-villages) ainsi qu'une intensification des fonctions et services plutôt qu'un étalement urbain. Ceci, dans un souci de rééquilibrage des dynamiques démographiques, commerciales et de services entre centres et périphéries. En effet, le diagnostic mentionne, par exemple, une croissance démographique inégale sur le territoire, plus importante dans les communes de la frange Est du territoire. Tenant compte de ce diagnostic, nous incitons dans le PADD sur le maintien de l'équilibre « pole d'appui » et « autres communes », en limitant plus fortement le potentiel foncier sur ces derniers afin de prioriser les potentiels fonciers du pôle d'appui.

Pour respecter les objectifs quantitatifs de production de logements, le PADD vise à corriger le biais identifié au PLUiH de 2020, à savoir les importantes possibilités de construire offertes « au coup par coup » sans programmation anticipée (OAP par exemple). Ainsi, dans les bourgs et les villages, le PADD vise à favoriser un règlement qui assume et accompagne une densification au cœur de la centralité et sur des programmes encadrés. Inversement, le coup par coup doit se limiter à des petites opérations (habitat individuel essentiellement).

Pour répondre aux problématiques d'accès au logement, existant sur l'ensemble des communes, le PADD introduit l'obligation de prévoir une part de logement social sur l'ensemble des communes.

Rénover les logements et lutter contre les logements vacants (Axe 1)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Cette orientation vise à anticiper et à favoriser le développement de l'habitat dans le respect de la morphologie des tissus locaux. Elle cherche aussi à favoriser la remobilisation du parc existant pour recyclage ou pour réhabilitation à vocation d'habitat. Enfin elle vise à favoriser le renouvellement du patrimoine foncier pour l'habitat.

Il s'agit ici de poursuivre une action engagée de longue date face à l'importance des besoins : d'abord adhérente à Info Energie, puis au Service public de la performance énergétique de l'habitat et enfin au Service public de la rénovation de l'habitat, Rumilly Terre de Savoie souhaite poursuivre le conseil et l'accompagnement à la rénovation de l'habitat à destination des porteurs de projets.

Cibler les réponses à apporter aux besoins locaux en logements (Axe 1)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Cette orientation vise à fluidifier les parcours résidentiels en organisant et soutenant la production locative, à améliorer la possibilité des ménages jeunes et familiaux d'accéder à la propriété et enfin à répondre aux besoins spécifiques des jeunes, des personnes âgées et publics fragiles.

Cette orientation se justifie par une tension locative persistante. Elle traduit aussi le besoin d'augmenter la rotation de l'offre de logements dans un contexte de ralentissement du rythme d'urbanisation. Elle décline ainsi une volonté de renouvellement de la population pour accueillir les nouveaux entrants économiques, les familles avec jeunes enfants et garder les familles monoparentales.

Par ailleurs, le reclassement de Rumilly en zone A (et de plusieurs Communes en zone B1) nécessite d'encadrer la production de logements locatifs intermédiaires pour lesquels les opérateurs témoignent d'une forte appétence que le territoire souhaite orienter vers les localisations et les opérations adaptées.

L'action vise également la poursuite de la politique de rééquilibrage du peuplement du parc locatif social engagée par le territoire avec l'installation de la Conférence intercommunale du logement (CIL) et l'adoption du 2e plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs en 2024.

Enfin l'action répond aux objectifs du Scot du Bassin Annécien de développer l'offre sociale et d'en assurer la pérennité.

Piloter la politique locale de l'habitat (Axe 1)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Cette orientation vise à suivre et ajuster la politique locale de l'habitat en s'appuyant sur une observation ciblée et récurrente en articulation avec l'urbanisme. Elle implique également de constituer et d'animer les instances et évènements permettant de piloter régulièrement la politique de l'habitat.

Cette orientation se justifie par la nécessité de partager l'actualité des projets d'urbanisation entre les Communes et l'intercommunalité et de faire de la politique de l'habitat une matière privilégiée du lien Intercommunalités / Communes. Elle recherche l'acculturation de tous les élus aux enjeux et problématiques de la politique de l'habitat.

Les instances de rencontre avec les acteurs de l'habitat visent à améliorer la connaissance de l'actualité du marché résidentiel et à recueillir le retour d'expérience des acteurs de l'habitat dans la mise en œuvre des projets d'urbanisation selon le corpus de règles défini par la PLUi-HM.

Conforter l'activité économique et l'emploi sur le territoire (Axe 1)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Rappel des principaux constats :

- Un territoire en déficit d'emploi : actuellement autour de 61emplois/100actifs.
- La création d'emploi boostée par l'économie présentielle (commerces/services) dû à une forte croissance démographique mais qui risque de s'essouffler avec la réduction de la croissance.
- Une enveloppe foncière dédiée à l'activité productive peu crédible vis-à-vis de l'effort à fournir sur la création d'emploi (projection d'une densité d'emploi très supérieur à ce que le territoire accueille)
- Un tissu d'entreprise très concentré créant une dépendance à quelques grands comptes et filière
- Une concurrence accrue des intercommunalité voisines pour l'accueil des entreprises
- Une difficulté pour les entreprises de recruter sur le territoire, compte tenu des difficultés rencontrées pour se loger (prix de l'immobilier).

Dans un contexte de raréfaction du foncier d'activités, le PADD vise la mise en place des dispositions pour favoriser le renouvellement du foncier économique déjà bâti :

- S'appuyer sur l'étude mix'cité 3 et permettre au règlement de travailler la verticalité même pour l'industrie (étages)
- Faciliter la mutation des secteurs industriels pour permettre les implantations d'autre type d'activité productive (artisanat)
- Questionner les fonciers ciblés pour de l'activité, leur emplacement, leur taille
- Lier la stratégie de production de logement avec celle de production de foncier pour de l'activité économique notamment pour loger les travailleurs proches de site de production dans de bonne condition. Il s'agit aussi de venir réduire les trajets pendulaires logement=>travail

En réponse à ces enjeux, cette orientation vise à faciliter le renouvellement urbain du foncier économique déjà bâti, à prioriser le développement économique en extension à proximité des logements à produire, donc dans le pôle d'appui, et à proscrire l'extension des zones commerciales.

Complémentairement, les élus ont souhaité travailler sur l'attractivité des zones économiques, en les considérant comme de véritables espaces de vie : ponctuellement, une mixité fonctionnelle sera recherchée, pour renforcer les aménités urbaines.

Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques (Axe 1)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- Poursuivre le confortement de l'offre en équipements pour la population.
- Anticiper le déploiement total de la fibre par la réalisation en anticipation des fourreaux de raccordement sur les nouvelles constructions.

Cette orientation vient notamment énumérer les principaux projets, sans pour autant se vouloir exhaustif. Il est précisé que les dispositions règlementaires pourront être adaptées pour ces projets structurants.

Poursuivre la revitalisation du cœur de ville de Rumilly (Axe 1)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Cette orientation est issue de la démarche « petites villes de demain ».
Le centre-ville de Rumilly constitue un gisement foncier non négligeable pour la production de logements. Plusieurs OAP de renouvellement urbain sont pas ailleurs mises en place sur ce secteur.

Accompagner la vitalité des centres-bourgs et des centres-villages (Axe 1)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Le renforcement des centralités de proximité est un enjeu majeur pour limiter les besoins en déplacements. Plusieurs communes disposent d'un appareil commercial développé (Marcellaz-Albanais, Hauteville-sur-Fier, Vaulx, Vallières-sur-Fier, Sales). Il convient donc d'assurer leur pérennité : la création de commerce sera donc recherchée préférentiellement sur ces sites plutôt que sur des communes aujourd'hui dépourvues de d'offre commerciale. Les objectifs de production de logement peuvent y être plus importants que sur d'autres communes (confortement des aires de chalandise) et les connexions avec les communes moins appareillées sera recherché.
En revanche, et pour répondre au plus près aux besoins, des relais commerciaux ponctuels seront possibles sur les autres communes, sans toutefois constituer une centralité, sous-entendu un groupements de cellules commerciales, susceptibles de fragiliser l'équilibre économique des centralités existantes.

AXE 2 / S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PRESERVER L'IDENTITE DU TERRITOIRE AINSI QUE SES MILIEUX

Préserver les dynamiques écologiques du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue… mais aussi noire (Axe 2)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Cette orientation répond à plusieurs enjeux, issus de l'état initial de l'environnement :

- Des espaces agricoles et naturels (terrestres, aquatiques de zones humides) encore bien préservés à certains endroits de la commune et qui sont le support d'une biodiversité riche et en mouvement.
- Une urbanisation et des infrastructures de transport qui perturbent ponctuellement les déplacements de la faune.

Le territoire de Rumilly Terre de Savoie est riche de ce "capital" naturel, dont la préservation constitue aujourd'hui à la fois une nécessité, notamment pour la qualité du cadre de vie et une obligation légale.

Ce choix permet de préserver l'environnement global du territoire, le grand paysage dans son ensemble, les espaces naturels reconnus d'intérêt patrimonial – communautaire et les activités agricoles en place, garantes de l'ouverture et de l'entretien des espaces en bordure des urbanisations.

Par rapport au PLUiH de 2020, l'identification des éléments « perturbateurs » pour la biodiversité et les continuités écologiques sont mieux identifiés, notamment la pollution lumineuse et la trame verte en milieu urbain.

Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale du territoire, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels (Axe 2)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Les enjeux paysagers se portent essentiellement aux abords des enveloppes urbaines, ce sont ces coupures paysagères entre les différents pôles/hameaux qui permettent de percevoir la lisibilité des différents espaces urbains mais aussi de percevoir la splendeur du grand paysage.

La -problématique d'étalement urbain se pose pour le développement résidentiel. Le diagnostic habitat fait état d'une part importante de logements individuels sur le territoire (59%). Pour restreindre cet étalement résidentiel, le PADD vise d'une part à prioriser l'offre nouvelle en logements dans les enveloppes déjà urbanisées mais vise aussi d'autre part à stopper la construction de nouveaux logements en extension en dehors des espaces préférentiels de densification.

L'agriculture est garante de l'entretien de ces paysages. Son dynamisme à long terme est dépendant de la préservation des espaces de fauches et de pâtures les plus propices.

Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations / Encourager la diversification de l'agriculture en faveur des circuits courts (Axe 2)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Intégrer le rôle des exploitations agricoles dans la qualité des paysages et dans la fonctionnalité écologique du territoire.*

- *Limiter les pressions urbaines sur les espaces agricoles*

Le territoire a su encore préserver son identité rurale en dépit des développements urbains de ces dernières décennies. Les grandes plages agricoles existantes sont identifiées dans le diagnostic du territoire en ce qu'elles participent de l'identité de l'Albanais et qu'elles jouent un rôle paysager, environnemental et économique pour le territoire.

Les secteurs agricole, pastoral (sommet du Clergeon) et forestier participent pleinement à l'équilibre économique de la communauté de communes, mais aussi plus largement du bassin de vie :

- Directement en tant qu'activité productive fondée sur des modes spécifiques et traditionnels d'exploitation, lié au contexte montagnard et qui induisent des contraintes particulières.
- Mais aussi, indirectement comme jardinier du paysage et comme "levier" principal du développement touristique.

Le PADD va plus loin que les orientations retenues en 2020 : les espaces agricoles à enjeux identifiés par le diagnostic agricole mis à jour sont préservés.

La pérennisation de exploitations a fait l'objet de nombreux échanges notamment avec la Chambre d'Agriculture et les citoyens lors des réunions publiques. Ainsi, le PADD va dans le sens d'une plus grande souplesse pour l'implantation de bâtiments agricoles en limitant plus strictement les secteurs agricoles « sensibles ».

Améliorer le confort climatique au sein des espaces urbains et développer les espaces de nature en ville (Axe 2)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Le PADD propose des orientations répondant à des problématiques partagées par l'ensemble des communes du territoire : une nature en ville pas assez présente pour réduire les ilots de chaleur ; une urbanisation faisant parfois « tâche » sur un paysage remarquable ; une opposition des formes urbaines (habitat ancien et contemporain) sans travail d'aménagement qualitatif préalable. Parmi les orientations que nous proposons en tenant compte des constats du diagnostic, citons par exemple le « maintien des principaux cônes de vue sur le grand paysage » ou encore la préservation et le maillage des parcs, jardins et autres espaces verts afin de de développer un réseau végétalisé d'intérêt local.

Le bien-être et la santé des habitants sont aussi des enjeux majeurs pour le territoire qui peut - grâce à la rédaction du PLUi-HM.

Les émissions de gaz à effet de serre qui représentent un risque d'autant plus important que par une réaction en chaine, les émissions de GES accélèrent le changement climatique lui-même producteur de risques naturels (ex : inondation). Il s'agira donc de limiter grandement l'empreinte carbone des activités, notamment lors des opérations d'aménagement urbain « en préservant les principaux puits de carbone existants (...) en limitant les prélèvements de terre et en encourageant la mutation du bâti existant ».

L'Etat Initial de l'Environnement diagnostique plusieurs risques d'origine naturelle auxquels le territoire est exposé à différent niveau d'intensité selon la localisation. Pour prévenir et réduire l'exposition au risque inondation, nous proposons notamment dans le PADD de « réduire l'imperméabilisation des sols », « définir une gestion alternative des eaux pluviales dans une logique amont-aval » ainsi que de « maitriser les ruissellements ». Les feux de forêt représentent aussi un enjeu qui devrait prendre de l'importance dans les années à venir (en lien avec le réchauffement climatique). Ce risque est proportionnel au taux de boisement. Pour prévenir et réduire le risque incendie, nous proposons *« définir des limites franches entre les espaces urbanisés et la forêt et de lutter contre le développement de l'habitat dispersé »*, de telle façon à réduire le risque (exposition des personnes).

Le PADD prévoit une gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales visant à limiter les rejets dans les cours d'eau. Cette mesure participe à la prévention des risques naturels.

Concernant la prévention des pollutions des sols et des milieux aquatiques, différentes mesures sont proposées, parmi lesquelles la protection des bandes tampons le long des cours d'eau (ripisylves et espaces enherbés)

En plus des risques naturels, les risques industriels sont aussi présents sur le territoire selon l'Etat Initial de l'Environnement. Ainsi, nous avons choisi dans le PADD d'inscrire la nécessaire prises en compte de ses risques, leur prévention et leur réduction. Parmi eux : les Installations Classées Pour l'Environnement soumises à autorisation ; les lignes à Haute Tension ; les canalisations de matières dangereuses ; les sites et sols pollués ainsi que les nuisances sonores.

Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine (Axe 2)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Les leviers déjà esquissés dans le PLUiH de 2020 sont maintenus voire renforcés.

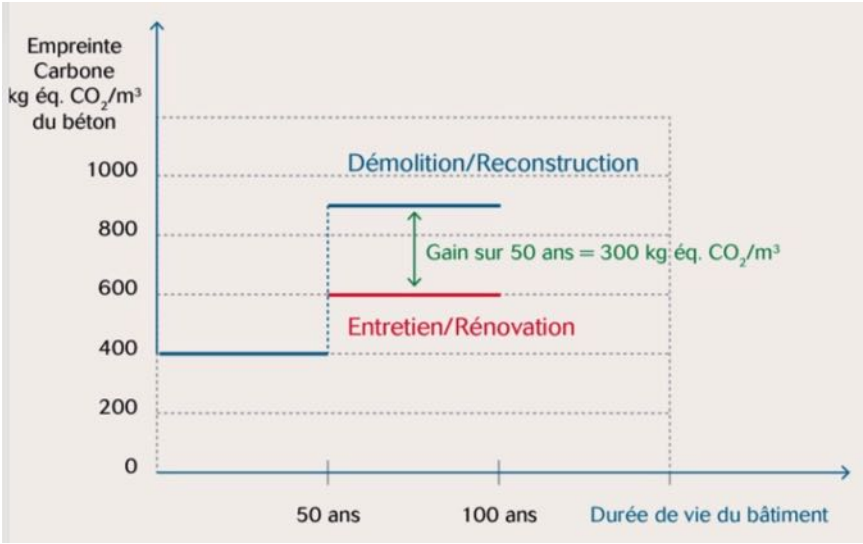
Valoriser le territoire passe ainsi par une identification fine du patrimoine local afin d'encadrer son évolution dans le respect de l'histoire du territoire.

Le PADD se donne aussi les moyens d'assurer la mise en valeur du bâti patrimonial. L'objectif étant bien ici d'éviter que ces témoignages du passé puissent disparaitre à terme.

Au regard des remontées communales de l'application du PLUiH de 2020, le PADD vient préciser que le repérage (ainsi que la règle associée) doit être contextualisé aux typologies (maisons fortes, anciennes granges, ...).
Le PADD introduit aussi la nécessité de mieux protéger les cœurs de hameaux, témoins de l'histoire agricole du territoire.

Le confort climatique fait partie des thèmes abordés en préservant des espaces verts de respiration dans les secteurs urbains denses.

Enfin, le PADD vise à mieux encourager le travail sur le bâti existant, comme alternative à la démolition-reconstruction. L'objectif est ici de limiter l'empreinte carbone du développement urbain et de limiter le volume des déchets à recycler.



Principe comparatif de l'empreinte carbone entre la rénovation et la démolition-reconstruction

Accompagner la densification en promouvant des formes urbaines adaptées et en prenant en compte le bâti existant (Axe 2)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

L'urbanisation des communes est contrainte par la topographie ainsi que par les enjeux agricoles. Ces contraintes importantes conduisent la commune à réfléchir sur la densification et le renouvellement de son enveloppe urbaine. La communauté de communes souhaite que le développement urbain de son territoire soit qualitatif. Elle porte donc une attention particulière à la qualité architecturale des constructions sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine.

Promouvoir la découverte du territoire (Axe 2)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Cette orientation est dans la continuité des dispositions du PLUiH de 2020.

L'accent est toutefois mis sur les projets nouveaux connus, telle que la véloroute des 5 lacs.

AXE 3 / TENDRE VERS UN MODELE PLUS SOBRE EN RESSOURCES ET S'ARTICULANT AUTOUR DES MOBILITES ALTERNATIVES A LA VOITURE

Organiser la production de logements autour des réseaux de mobilité du quotidien, existants et à venir (Axe 3)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Pour limiter les déplacements motorisés pour les besoins du quotidien, il convient de mieux « flécher » les secteurs d'accueil de population : ainsi, les possibilités de densification sont revues dans cette optique : il sera moins possible de densifier sur les secteurs plus éloignés des réseaux de transports en commun. Pour accompagner ce processus, les OAP « centrales » devront aussi prévoir des continuités piétonnes facilitant ce mode de déplacement.

Repenser une mobilité durable globale à l'échelle du Grand Territoire, pour réduire la dépendance à la voiture et favoriser les mobilités alternatives en direction de Rumilly et du Grand Annecy (Axe 3)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Ces orientations sont liées aux attendus du volet Mobilité du PLUiHM. Elles permettent la traduction ensuite dans le POA Mobilité, voire les OAP.

Pour rappel, le secteur du transport constitue un poste énergivore du territoire et le plus grand émetteur de gaz à effet de serre. Dans le cadre de la transition énergétique, le PADD vise à encourager des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. C'est dans la perspective de réduire les émissions de gaz à effet de serre, que nous proposons de favoriser des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle notamment par des aménagements adaptés, une lutte contre l'autosolisme, le développement d'un maillage d'itinéraires modes actifs, la création d'aires de covoiturage ou en transformant des aires officieuses en aires officielles.

Assurer une gestion durable de la ressource en eau, quantitative et qualitative (Axe 3)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

L'État Initial de l'Environnement révèle que l'adéquation besoin /-ressource en eau potable est en déséquilibre quantitatif. L'inadéquation des besoins et de la ressource disponible en eau potable est tout d'abord causé par une présence réduite voir nul de ressources souterraines majeures, Cette dépendance du territoire aux précipitations pourrait à l'avenir s'avérer très problématique alors que les épisodes de sécheresse seront de plus en plus marqués avec le changement climatique, et que la hausse des températures accentuera l'évapotranspiration. Le maillage avec les territoires voisins permet toutefois d'assurer la réponse aux besoins.

C'est face à ces alertes que nous avons choisi d'inscrire dans le PADD plusieurs orientations sur la préservation de la ressource en eau.

Le PADD insiste sur la nécessité de lutter contre l'assèchement des sols en privilégiant les espaces verts de pleine terre dans les projets de construction, ce qui a aussi pour effet de limiter le recours aux réseaux d'eaux pluviales. Les ripisylves (boisements accompagnant les cours d'eau) sont aussi visées pour leur rôle central dans la recherche d'un bon état écologique des cours d'eau.
De plus, les capacités de développement offerts par le PLUiHM sont adaptées à la baisse pour être compatibles avec la ressource.

Échelonner le développement en fonction de la disponibilité de la ressource en eau et des possibilités d'assainissement (Axe 3)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Il s'agit ici d'une orientation dans la continuité des objectifs de la révision et du fil conducteur du PADD. Pour tenir compte de la mise en demeure de plusieurs installations d'assainissement collectifs, ou en passe de l'être, le PADD vise à mieux réguler la création de logement en les conditionnant à l'amélioration des systèmes d'assainissement.

Cette clé d'entrée permet par effet ricocher de réguler aussi la mobilisation de la ressource en eau potable, même sur le bilan ressource/besoin structurellement déficitaire sera quant à lui corrigé essentiellement via les bouclages avec les intercommunalités voisines.

Tendre vers une diminution de 50% minimum du rythme de consommation d'ENAF, soit un rythme de 7 ha/an maximum sur la période 2025-2031 et viser une artificialisation des sols de 3,50 ha/an maximum entre 2031 et 2038 (Axe 3)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Se référer directement aux chapitres I.2.16 à I.2.21 du présent tome.

Zoom sur l'application de la loi Climat et Résilience

L'objectif de diminution de 50% de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers sur 2021-2031 par rapport à celle observée sur 2011-2021 ne s'applique pas directement au PLUi avant 2027 puisque c'est aux documents supérieurs (SRADDET et SCoT) de traduire au préalable cet objectif à l'échelle de leur territoire. En revanche, le PLUiHM devra s'inscrire dans cette dynamique et viser cet objectif.
Ainsi, l'objectif du rythme annuel de 7ha / an sur la période 2021-2031 restant à couvrir (soit 2025-2031) pourra intégrer le reliquat éventuel d'une consommation minorée sur 2021-2024. Après mise à jour de la consommation foncière ante-débat PADD, la consommation effective a effectivement été minoré ed'environ 7 ha.

Aussi pour s'inscrire dans la dynamique de la loi Climat et Résilience et pour afficher clairement la volonté de la commune de mettre un frein à l'urbanisation excessive, **le PADD affiche l'ambition de réduire de 50% le rythme annuel de consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers**. **Bien entendu, la consommation réalisée entre mi 2021, le débat PADD et l'arrêt projet est intégré dans cet objectif.**

Pour la mobilisation de foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet, le PADD annonce clairement que l'urbanisation sur du foncier non bâti correspond au dernier moyen à soulever si les gisements fonciers dans l'enveloppe sont insuffisants en surface ou non mobilisables. En effet le PADD priorise la mobilisation du foncier déjà bâti.

Accompagner la nécessaire transition énergétique et la sobriété (Axe 3)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Aussi, la question de la sobriété énergétique est posée. En effet, la question de l'isolation par l'extérieur des bâtiments, de la pose de panneaux solaires/photovoltaïques se posent régulièrement lors de l'instruction des demandes d'urbanisme. Il convient de faciliter les rénovations énergétiques et de promouvoir la sobriété énergétique. Toutefois, les dispositions doivent être adaptées aux enjeux paysagers notamment pour les constructions d'intérêt. Le PADD vise à trouver un équilibre : ainsi, des ouvertures sont mises en place pour la rénovation de ces dernières mais sous conditions.

Comme évoqué ci-dessus, le PADD choisit de favoriser l'exploitation des gisements d'énergie renouvelables, comprenant essentiellement le bois et le solaire. Nous avons souhaité détailler dans les orientations du PADD des propositions d'implantation afin que la production d'ENR soit la plus efficiente et ne viennent pas abîmer les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Limiter les déchets et favoriser le recyclage (Axe 3)

Nota : dans un souci de bonne appropriation du cheminement de construction du PADD par le public, l'orientation générale et les actions qui en découlent sont issues de constats explicités directement dans le PADD.

Conformément à la loi de transition énergétique qui impose une réduction de 10% des déchets ménagers et assimilés produits entre 2010 et 2015, nous visons donc à *« inciter la réduction des déchets, via des dispositifs publics (mise en place de points de collecte des biodéchets, ...) »*.

Pour répondre aux attendus du SCoT et limiter l'empreinte carbone de la poursuite du développement urbain, le PLUiHM s'inscrit dans la recherche de sites adaptés pour l'exploitation de carrières, d'Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) et de plateformes de recyclage de matériaux.

3. OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÈGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU

AXE 1 – RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS DU TERRITOIRE

ORIENTATION GÉNÉRALE N°1	**Renforcer l'armature urbaine du territoire, à l'échelle du piéton, autour d'un pôle d'appui et d'un réseau de centres-villages/bourgs**
Moyens retenus au PADD	• Conforter le pôle d'appui du territoire • Définir des espaces préférentiels de densification sur les autres communes Dans ces espaces : • Encourager la densification du foncier bâti existant comme alternative à démolition-reconstruction Pour la construction neuve • Privilégier des formes urbaines qui ne soient pas en rupture avec la morphologie urbaine environnante • Limiter le développement urbain dans les périphéries et hameaux hors espaces préférentiels de densification
Traduction réglementaire	• La délimitation des secteurs UA et des secteurs UB est revue en fonction des périmètres des espaces préférentiels de densification • Le secteurs UA des 3 communes bourgs est supprimé et fusionné avec les secteurs UA des autres villages pour mieux tenir compte des morphologies urbaines actuelles (R+2+combles maximum) • Les secteurs UC1 sont supprimés au bénéfice soit du secteur UB3 (dans l'espace préférentiel de densification) soit du secteur UC2 lorsque sotie hors espace préférentiel de densification, où l'objectif est de « limiter le développement urbain ». • Des règles alternatives sont mises en place pour permettre l'extension limitée du bâti existant (dérogation au coefficient d'emprise au sol, au coefficient d'espaces éco-aménagés, ...).

ORIENTATION GÉNÉRALE N°2	**Organiser, diversifier et programmer la production de logements pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire et dans une optique de maitrise du développement**

Moyens retenus au PADD	• Être en capacité de produire environ 265 logements par an sur la période 2025-2038
	• Orienter cette production de logements sur les espaces préférentiels de densification
	  ○ Environ 60 % des nouveaux logements sur les communes du pôle d'appui
	  ○ Environ 40% des nouveaux logements sur les autres communes
	• Favoriser l'installation des jeunes et des jeunes ménages et apporter une réponse aux différents parcours résidentiels (Logement social, diversifier l'offre de logement sur le territoire, ..)

Traduction réglementaire	• Environ 93 ha sont reclassés en zone agricole ou naturelle pour réguler la production de logements. • De nombreuses OAP supplémentaires sont mises en place sur les potentiels fonciers identifiés dans l'étude du potentiel de densification de espaces urbanisés (tome 1 du rapport de présentation). • Ces OAP permettent d'atteindre un niveau de densité compatible avec une mixité sociale

	• Des servitudes de mixité sociale et des emplacements réservés pour logement social sont mis en place. • La servitude de taille minium des logements, existante sur le centre-ville de Rumilly est maintenue mais assouplie (65% de T3 et plus au PLUiH de 2020 contre 50% de T3 et plus au projet de PLUiHM révisé), pour tenir compte de l'évolution règlementaire qui rend moins attractif l'investissement locatif qui favorisait les petits logements et donc qui ne permettait pas de répondre aux enjeux de maintien des population familiales au centre-ville.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°3	**Rénover les logements et lutter contre les logements vacants**
Moyens retenus au PADD	• Anticiper et favoriser le développement de l'habitat dans le respect de morphologie des tissus locaux • Favoriser la remobilisation du parc existant pour recyclage ou pour réhabilitation à vocation d'habitat • Favoriser le renouvellement du patrimoine foncier pour l'habitat
Traduction réglementaire	• Les OAP contiennent des orientations sur les formes urbaines, en vue d'assurer une densification adaptée au contexte urbain. • Le découpage entre les secteurs de densification verticale (UB1) de Rumilly sont revus en fonction des capacités des réseaux de voirie et des contextes urbains. • Le maintien de la règle de calcul de la hauteur sur les façades uniquement permet de faciliter la mobilisation des combles. • Des dérogations sont mises en place pour le coefficient d'emprise au sol et le coefficient d'espaces verts de pleine terre, dans le but de favoriser l'évolution du bâti existant. • Une règle dérogatoire à la hauteur (+0,5 m) est maintenue en vue de permettre l'édification d'étages droits. • Les secteurs de mixité sociale ont été définis de telle façon à ce qu'ils ne constituent pas un frein au renouvellement urbain du centre-ville de Rumilly ; Lorsque les règles de volumétries ne permettent pas d'atteindre une programmation d'environ 15-20 logements, il n'est pas imposé de mixité sociale, permettant ainsi de faciliter le renouvellement urbain.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°4	**Cibler les réponses à apporter aux besoins locaux en logements**
Moyens retenus au PADD	• Améliorer la possibilité des ménages jeunes et familiaux d'accéder à la propriété (Accession aidée) • Fluidifier les parcours résidentiels en organisant et soutenant la production locative (LLS, PPGD, Logement locatif intermédiaire, ...) • Répondre aux besoins spécifiques des jeunes, des personnes âgées et publics fragiles
Traduction réglementaire	• La rédaction de la servitude de mixité sociale priorise le logement locatif social mais permet aussi la réalisation de logements en accession aidée. • La servitude S59 à Rumilly correspond à une résidence pour jeunes actifs, ce qui a justifié une adaptation du mode de calcul en différenciant le taux entre le nombre de logement et la surface de plancher concernée. En effet, ce type de résidence présente des taille de logements inférieures à la moyenne d'une opération. • Des emplacements réservés sont mis en place à Rumilly avec des logements locatifs intermédiaire, facilités par le classement de la Ville en zone A.

	• La servitude de mixité sociale permet aussi **à la marge** la production d'accession sociale de type PSLA, pour répondre aussi à ce type de besoin. • Pour encore mieux tenir compte des besoins du territoire, le règlement autorise aussi la production de logement social en zone UE, qui présente l'avantage d'être constitué de foncier maitrisé par la collectivité.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°5	**Piloter la politique locale de l'habitat**
Moyens retenus au PADD	• Suivre et ajuster la politique locale de l'habitat • Constituer et animer les instances et évènements permettant de piloter régulièrement la politique de l'habitat
Traduction réglementaire	• Ces dispositions sont traduites dans le Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POA-H).

ORIENTATION GÉNÉRALE N°6	**Conforter l'activité économique et l'emploi sur le territoire**
Moyens retenus au PADD	• Considérer les espaces urbains comme un vivier potentiel d'emplois tertiaires et de petit artisanat compatible avec l'habitat ○ Permettre le développement économique, Encourager la mixité fonctionnelle, Renouvellement des friches, mutualisation des parkings,.... • Permettre le confortement des seules zones commerciales existantes • Préserver et optimiser le foncier économique • Mettre en place des Plans de Mobilité Employeurs (PDME) • Viser un développement industriel plus vertueux • Développer la connectivité numérique
Traduction réglementaire	• Suppression des extensions urbaines prévues sur le secteur du Crêt à Rumilly (zone commerciale) • Mise en place de périmètres de centralité où les commerces sont autorisés. • Interdiction du changement de destination des commerces existants, y compris hors Rumilly (nouveauté). • Identification ponctuelle de terrains pouvant accueillir des petits commerces isolés hors périmètres de centralité. • Interdiction des petites cellules commerciales dans les zones commerciales, pour ne pas fragiliser le commerce de centralité • Maintien de la possibilité de présenter une hauteur jusqu'à 20 m en UX1 • En revanche, lorsque des enjeux paysagers sont présents, cette hauteur est minorée à 13m • Assouplissement des règlements propres aux différents secteurs UX pour permettre l'évolution des activités existantes (uniquement) même si non autorisées dans la zone (commerces en zone industrielles par exemple). • Mise en place de secteurs de tille limitée (UX1a) dans les zones UX1, où une mixité fonctionnelle sera recherchée, sous réserve de maintenir une dominante industrielle. Le but est d'améliorer le cadre de travail et donc l'attractivité de ces zones industrielles, en agrémentant les services offerts aux salariés. • Mise en palce de règles facilitant le renouvellement urbain des zones industrielles (non règlementation du stationnement, pas de règles quantitatives d'espaces verts, assouplissement des règles de retraits, ...). • Parallèlement, mise en place d'une OAP dédiée au recyclage du foncier économique, en vue du renforcement de son attractivité et de son confort climatique.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°7	**Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques**
Moyens retenus au PADD	• Anticiper les besoins futurs et prévoir des réserves foncières • Permettre la mise aux normes et le confortement des équipements existants • Favoriser l'accessibilité des équipements et des espaces publics • Renforcer l'armature des services et équipements • Favoriser le développement des services et équipements aux familles • Permettre le branchement de véhicules électriques • Développer et conforter le raccordement au service très haut débit de l'ensemble du territoire
Traduction réglementaire	• Mise en place d'un nouveau secteur UE « stade des Grangettes » pour permettre le confortement de cet équipement structurant, notamment autour de l'animation les jours de match (restauration, ...). • Maintien des zonages UE sur les autres communes, ***dédiés aux équipements publics structurants***, avec des possibilités de construire importantes et des règles adaptées sur l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'émergence de projets d'envergure et potentiellement marqueurs pour le territoire. • Sécurisation de la destination des équipements isolés, par un classement systématique en UE (cimetière, aire de jeux, station de traitement des eaux usées) • Obligation de prévoir de ***espaces pour le compostage*** (règlement écrit). • Obligation de prévoir les branchements nécessaires assurant un ***raccordement aux réseaux de communications électroniques***. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants (règlement écrit).

ORIENTATION GÉNÉRALE N°8	**Poursuivre la revitalisation du cœur de ville de Rumilly**
Moyens retenus au PADD	**Réaménagement Urbain** • Embellir les espaces publics dans une logique de lutte contre les îlots de chaleur • Créer des zones piétonnes • Identifier et préserver les linéaires commerciaux • Rénover le bâti ancien • Limiter le dévelopement urbain périphérique • Tirer parti de la reconstruction du collège du Clergeon sur la plaine du Bouchet **Mobilité et Accessibilité :** • Rééquilibrer le partage de la chaussée entre les modes et assurer la sécurité de tous les usagers • Renforcer l'accessibilité du centre de Rumilly en modes actifs • S'appuyer sur les trames vertes et bleues pour développer des aménagements de déplacement piétons/cycles qualitatifs • Connecter le centre bourg de Vallières-sur-Fier au centre-ville avec un cheminement piétons/cycles sécurisé • Revoir la politique de stationnement en centre-ville • Réguler les livraisons dans le centre de Rumilly afin d'assurer le bon fonctionnement de l'approvisionnement et réduire les conflits d'usage • Renforcer le rôle de la gare comme pôle multimodale rayonnant sur le centre urbain en favorisant l'activité tertiaire aux abords • Améliorer la lisibilité de la hiérarchisation routière

	• Transformer la rocade de Rumilly en boulevard urbain
Traduction réglementaire	• Mise en place d'une OAP « Trame Verte Urbaine du centre-ville élargi de Rumilly », en vue d'accompagner son embellissement. • Mise en place de plusieurs OAP à proximité de la gare pour favoriser la densification et le renouvellement urbain. • Mise en place d'une OAP dédiée aux politiques de mobilités et de stationnement. • Minoration des exigences en stationnements sur les OAP n°2 et n°10, compte tenu de la proximité de la gare et de l'offre en parkings publics à proximité. • Interdiction du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux du centre-ville • Mise en place d'un emplacement réservé le long de la route de Genève pour connecter le chef-lieu de Vallières-sur-Fier avec le centre-ville de Rumilly • Mise en place d'un secteur 1AUE dédié à la reconstruction du collège du Clergeon • Reclassement de nombreux terrains en zone non constructible sur les coteaux, afin de prioriser la densification du centre-ville.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°9	**Accompagner la vitalité des centres-bourgs et des centres-villages**
Moyens retenus au PADD	• Favoriser la préservation et le développement des commerces et services déjà implantés • Compléter ce maillage des centralités locales • Rééquilibrer le partage de la chaussée entre les modes et assurer la sécurité de tous les usagers • Poursuivre la valorisation des espaces publics et l'amélioration de la place des piétons • Organiser l'offre de stationnement • Garantir des solutions de mobilité à tous les habitants
Traduction réglementaire	• Mise en place de périmètres de centralités à Vaulx, Sales, Marcellaz-Albanais, Hauteville-sur-Fier • Identification des tènements pouvant accueillir des commerces dans les autres communes • Mise en place d'une OAP Mobilités, avec les principes de maillages cycles entre les communes. L'accent est mis notamment sur la facilitation des connexions depuis les centres-villages des communes peu structurées avec les périmètres de centralités les plus proches.

AXE 2 / S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PRESERVER L'IDENTITE DU TERRITOIRE AINSI QUE SES MILIEUX

ORIENTATION GÉNÉRALE N°1	**Préserver les dynamiques écologiques du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue… mais aussi noire**
Moyens retenus au PADD	• Préserver des pressions urbaines les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques • Maintenir les perméabilités nécessaires aux déplacements de la faune • Préserver les zones humides • Préserver l'ensemble des espaces constituants de l'armature écologique du territoire • Veiller à préserver le réservoir de biodiversité du Val du Fier • Restaurer/créer des mares et petits milieux aquatiques (Crosagny). • Préserver et/ou restaurer l'espace de bon fonctionnement des milieux aquatiques

Traduction réglementaire	• ***Les ZNIEFF de type sont identifiées par une trame spécifique (réservoir de biodiversité)*** où les travaux autorisés devront permettre la conservation des habitats naturels et des populations d'espèces de faune sauvage qui effectuent tout ou partie de leur cycle de vies dans cet espace, à travers des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation proportionnées à leurs effets défavorables. • ***Les corridors écologiques et les continuités écologiques identifiées dans l'État Initial de l'Environnement sont bien repérsé*** au règlement graphique • ***Les zones humides sont repérés et protégés.*** • ***Les espaces de bon fonctionnement*** sont pris en compte dans le cadre de l'OAP thématique A • ***Les pelouses sèches sont repérées et protégées.*** • ***Les ripisylves des cours d'eau sont repérées et protégées.*** • ***La lutte contre les essences exotiques envahissantes est intégrée dans l'OAP thématique A.*** • ***Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique A vient compléter les prescriptions environnementales du règlement.*** Elle permet aussi de conforter la biodiversité en milieu urbain (clôtures perméables, recommandations sur l'éclairage pour renforcer la trame noire, ...).

ORIENTATION GÉNÉRALE N°2	**Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale du territoire, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels**
Moyens retenus au PADD	• Préserver et mettre en scène les espaces et sites paysagers structurants et caractéristiques de Rumilly Terre de Savoie • Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels pour anticiper l'impact paysager des extensions urbaines • Stopper l'urbanisation en extension des hameaux et des secteurs les plus enclavés • Pour les groupements bâtis isolés : priorité aux enjeux agricoles avec arrêt de l'urbanisation linéaire, densification limitée • Préserver l'identité et la lisibilité des villages et hameaux au sein du grand paysage • Protéger et mettre en valeur les fronts bâtis remarquables • Mettre en scène des fenêtres paysagères permettant la découverte des paysages • Marquer l'entrée Sud de Rumilly
Traduction réglementaire	• Mise en place d'une OAP « Entrée Sud » de Rumilly • Classement des plages agricoles paysagères en secteur agricole « sensible » • Reclassement de 93 ha en zone inconstructible, dont 65 ha d'espaces agricoles à enjeux. • Maintien des Espaces Boisés Classés en contre-bas du Clergeon et du Défilé du Val de Fier. • Identification des cœurs de hameaux en secteur UH, permettant d'adapter les règles à leurs caractéristiques et notamment en respectant l'aspect traditionnel des constructions (servitude au titre de l'article L151-19 du Cod de l'urbanisme). • Mise en place d'une OAP thématique « gestion des franges urbaines et rurales »

ORIENTATION GÉNÉRALE N°3	**Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations / Encourager la diversification de l'agriculture en faveur des circuits courts**

Moyens retenus au PADD	• Prendre en compte les différentes valeurs des espaces agricoles • Préserver des accès aisés aux terrains d'usage • Tenir compte de la valeur paysagère de certains espaces • Permettre et encadrer la diversification des pratiques agricoles, y compris sur des petits terrains
Traduction réglementaire	• Modification des possibilités d'implantation des activités de diversification agricole, en les limitant aux bâtiments pouvant changer de destiantion (gites, ferme-auberge), conformément à la doctrine de la CDPENAF. • Assouplissement du règlement applicable au secteur AS, en permettant le confortement des activités agricoles existantes. • Diminution des emprises des secteurs AS, pour faciliter els projets agricoles (1268 ha au PLUiH de 2020 contre 1102 ha au projet de PLUiHM) • Reclassement de constructible en A de 65 ha de terrains agricoles à enjeux • Complémentairement, passage de terrains à usage agricole de N en A (Bloye, Rumilly, ...). • Meilleur encadrement des dépôts de terre en zone agricole • Adaptation du règlement relatif aux habitations, en lien avec la doctrine de la CDPENAF.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°4	**Améliorer le confort climatique au sein des espaces urbains et développer les espaces de nature en ville**
Moyens retenus au PADD	• Limiter l'artificialisation des sols • Prendre en compte le confort climatique • Limiter l'empreinte carbone du développement urbain • Privilégier une gestion du stationnement qui limite l'imperméabilisation ou qui soit résiliente • Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire et des populations aux pollutions, nuisances, risques naturels et technologiques • Prendre en compte les risques de manière générale (sismiques, feux de forêt, ...)

Traduction réglementaire	• ***Les règles d'éco-aménagement mises en place*** dans la révision sont :
	  ○ Les coefficients d'espace verts de pleine terre.
	  ○ Les coefficients d'espace éco-aménagés
	  ○ L'obligation de planter les espaces libres
	  ○ Les servitudes « Espaces végétalisés à Valoriser » qui permettent de conserver notamment les cœurs d'îlots verts
	  ○ Le règlement du PLU prévoit aussi que les règles de retraits, d'emprise au sol et d'espaces verts de pleine terre doivent s'appliquer lot par lot au sein d'un lotissement, et aussi vis-à-vis du surplus bâti existant le cas échéant.
	• ***Les parties enterrées des constructions sont mieux encadrées*** pour limiter les exhaussements et donc l'émergence de site de stockage des terres :
	  ○ Le règlement interdit les sous-sols dans les bandes de recul
	  ○ Les dispositions générales des OAP visent à privilégier l'emprise des sous-sols sous l'emprise au sol du bâtiment, permettant de maximiser les espaces de pleine terre. Pour rappel, le pleine terre joue un rôle important dans le stockage du carbone.
	• ***Le règlement du PLU prévoit que les remblais soient interdits en zone agricole et naturelle*** (sauf si directement lié à l'amélioration des pratiques agricoles).
	• ***Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique A traitant de la Trame Verte, Bleue et Noire*** est mise en place, permettant

	d'assurer la bonne mise en œuvre des règles. Par exemple, le règlement fixe un pourcentage d'espaces verts de pleine terre à respecter et l'OAP thématique A contient une fiche action, véritable guide pratique pour sa mise en œuvre. • ***Le règlement du PLU prévoit des règles alternatives pour encourager l'évolution du bâti existant plutôt que de démolir et reconstruire (extensions, ...).*** En cas de démolition, la reconstruction devra se conformer au règlement. • ***Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique G traitant de la trame Verte Urbaine du centre-ville élargi de Rumilly*** est mise en place, permettant d'atteindre des objectifs de confort climatique, sans toutefois de règle quantitative au règlement. En effet, les configurations parcellaires du centre-ville rendent peu pertinentes les règles strictes du règlement. • ***Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique D traitant du recyclage du foncier économique*** est mise en place, permettant d'atteindre des objectifs de confort climatique, sans toutefois de règle quantitative au règlement. En effet, la diversité des configurations et des natures d'activités rendent peu pertinentes les règles strictes du règlement. • Dérogations au règlement pour ***autoriser la surélévation de certains rez-de-chaussée*** lorsque cela est imposé par le PPRN.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°5	**Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine**
Moyens retenus au PADD	• Maintenir la qualité urbaine et paysagère en préservant la composition générale et le bâti caractéristique des entités historiques • Identifier et conserver les bâtiments et constructions d'intérêt • Identifier et conserver les bâtiments et constructions d'intérêt. Pour cela il conviendra d'identifier les différents objectifs de protection • Valoriser le petit patrimoine isolé, en zone agricole et naturelle
Traduction réglementaire	• Ajout d'un nuancier intercommunal en annexe du règlement, différenciant à la fois les constructions traditionnelle s et les constructions contemporaines. • Maintien du double repérage « bâti remarquable » et « bâti traditionnel d'intérêt » mais mise à jour du repérage : correction d'erreur, ajout, ... L'ensemble des évolutions est mentionné en annexe du tome 3 du rapport de présentation. • ***Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique B traitant de la rénovation des anciennes granges*** est maintenue. • Le dispositif règlementaire sur les bâtiments d'intérêt est largement complété pour assurer la protection, et encadrer la rénovation/sobriété énergétiques. • Les extensions limitées des anciennes granges est aussi rendu possible, sous réserve d'une intégration soignée. • ***Les cœurs de hameaux sont désormais identifiés par un secteur spécifique (UH)*** pour limiter leur densification et conserver ainsi leur morphologie. • ***Maintien des fronts bâtis remarquables*** identifiés au PLUiH de 2020.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°6	**Accompagner la densification en promouvant des formes urbaines adaptées et en prenant en compte le bâti existant**
Moyens retenus au PADD	• Encourager la réhabilitation plutôt que la démolition-reconstruction • Favoriser le renouvellement urbain du centre-ville élargi de Rumilly • Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire

	• Prendre en compte la densification du foncier bâti existant
Traduction réglementaire	• Mise en place de nombreuses OAP sur les potentiels fonciers identifiés en renouvellement urbain sur le centre-ville élargi de Rumilly. • Levée des freins au renouvellement urbain de ces potentiels fonciers : adaptation des règles de stationnement, des règles de mixité sociale. • Adaptation des délimitations entre les secteurs UB1 (densification verticale) en fonction des capacités des réseaux viaires notamment. • Mise en place de dérogation pour la réalisation d'escalier à l'air libre, pour faciliter la création de logements dans les volumes existants. • Mise en place d'une règle favorable pour le calcul de la hauteur en cas de surélévation du bâti existant • Mise en place de dérogation pour l'évolution du bâti existant, concernant les emprises au sol ou la part d'espace éco-aménagé.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°7	**Promouvoir la découverte du territoire**
Moyens retenus au PADD	• Développer les Infrastructures de Loisirs et de culture • Affirmer la position de Rumilly comme ville porte en direction du PNR des Bauges • Développement de Pistes Cyclables et de Sentiers de Randonnée • Développement de l'Offre d'Hébergement et/ou d'évenementiel • Mettre en scène les fenêtres paysagères permettant la découverte des paysages • Conserver des points de vue et des accès ponctuels sur les cours d'eau structurants : le Fier, le Chéran, la Néphaz et leurs affluents
Traduction réglementaire	• Mise en place de ***STECAL pour des activités de restauration ou d'hébergement insolite*** (Hauteville-sur-Fier notamment). • Confortement du ***STECAL de Chitry*** à Vallières-sur-Fier pour les activités d'événementiel. • Maintien du ***STECAL de Moye pour de l'événementiel.*** • Maintien des ***STECAL des Jardins Secrets (Vaulx) et des Jardins de Lornay.*** • ***Ajout de la possibilité d'implanter un hôtel en secteurs UX3 (porte d'entrée de Rumilly depuis l'A43) et sur les secteurs UX1a,*** en lien avec le tourisme d'affaire.

AXE 3 / TENDRE VERS UN MODELE PLUS SOBRE EN RESSOURCES ET S'ARTICULANT AUTOUR DES MOBILITES ALTERNATIVES A LA VOITURE

ORIENTATION GÉNÉRALE N°1	**Organiser la production de logements autour des réseaux de mobilité du quotidien, existants et à venir**
Moyens retenus au PADD	• Assurer le lien entre urbanisme et mobilité en concentrant l'offre en logement dans les espaces prioritaires de densification • Traiter systématiquement la question de l'accessibilité modes actifs dans les opérations importantes
Traduction réglementaire	• En fixant des objectifs de densification plus fort sur les OAP des communes de la frange Est du territoire, par rapport aux communes non desservies directement par le J'YBus. • ***Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique F traitant du maillage des mobilités actives*** est mise en place. • ***Les dispositions générales des OAP obligent la constitution de continuités piétonnes.***

	• ***Obligation de réaliser des stationnements vélos dans les programmes*** (règlement écrit) • Mise en place ***d'emplacements réservés pour assurer les continuités modes actifs***

ORIENTATION GÉNÉRALE N°2	**Repenser une mobilité durable globale à l'échelle du Grand Territoire, pour réduire la dépendance à la voiture et favoriser les mobilités alternatives en direction de Rumilly et du Grand Annecy**
Moyens retenus au PADD	• Renforcer l'attractivité de la gare de Rumilly en tant que pôle de déplacements multimodal • Étudier l'opportunité et la faisabilité de la réouverture de la halte ferroviaire de Marcellaz-Hauteville • Améliorer l'accès et le confort des arrêts de lignes interurbaines J'ybus (J4 et J5) en lien avec l'agglomération d'Annecy • Aménager des aires de mobilité avec covoiturage
Traduction réglementaire	• Maintien d'une ***OAP spécifique sur la halte ferroviaire d'Hauteville-sur-Fier*** • Maintien d'une ***OAP spécifique sur l'arrière gare de Rumilly avec un renforcement de l'offre en stationnement.*** • ***Minoration des obligations en stationnement pour les programmes d'habitat à proximité de la gare de Rumilly*** (règlement écrit) • Sécurisation des emprises de ***la ligne SNCF par un classement en secteur UE.*** • Le POA-Mobilité vise la ***création d'aires de mobilités.***

ORIENTATION GÉNÉRALE N°3	**Assurer une gestion durable de la ressource en eau, quantitative et qualitative**
Moyens retenus au PADD	• Agir, dans le cadre des projets, vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant le libre écoulement des eaux, la rétention à la source • Privilégier l'usage d'essences végétales locales et économes en eau dans les projets • Privilégier l'infiltration des eaux pluviales dans les projets d'aménagement • Poursuivre la politique visant le bon état écologique des cours d'eau • Préserver la ressource en eau disponible et mobilisable
Traduction réglementaire	• ***Un schéma directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) est réalisé*** en concomitance avec la révision du PLUiHM. Il est annexé au PLUiHM révisé. • La révision du PLUiHM ***diminue les possibilités de construire par rapport au PLUi de 2020.*** • ***Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique E traitant des Cycles de l'Eau*** est mise en place • Les périmètres éloignés de protection de captage sont protégés par des secteurs Agricoles Sensibles • Les périmètres d'aires d'alimentation de captage faisant l'objet de risque de pollution (Sion, Saint-Eusèbe) sont repérés à titre informatif. • Le règlement impose la mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales de toiture • Le règlement des eaux pluviales impose l'infiltration sur les sites de projets, pour limiter le recours aux réseaux, qui assèche les sols • La taille des piscines est limitée à 24 m2 pour limiter les consommations d'eau. • Les ripisylves des cours d'eau sont protégées au règlement écrit, notamment pour assurer leur rôle de dépollution, de support de biodiversité et de frein à la propagation des essences invasives. Parallèlement l'OAP thématique A donne des compléments en vue d'assurer la bonne mise en œuvre des règles émises.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°4	**Échelonner le développement en fonction de la disponibilité de la ressource en eau et des possibilités d'assainissement**

Moyens retenus au PADD	• Différer l'ouverture à l'urbanisation dans l'attente de l'amélioration des capacités d'assainissement des eaux usées
	• Assurer une capacité d'accueil compatible avec la ressource en eau
	• Ne pas renforcer les secteurs présentant les entraves suivantes :
	  ○ Un investissement trop important pour y développer les réseaux
	  ○ Une capacité épuratoire des sols trop faible en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement
	• Améliorer les performances de l'assainissement
	• Renforcer les stations de traitement des eaux usées

Traduction réglementaire	• Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est mis en place dans les OAP pour les secteurs 1AU en fonction de l'avancée des travaux de renforcement du réseau d'assainissement collectif • Sur certaines communes, pour renforcer le dispositif, certains terrains en U au PLUiH de 2020 et présentant un potentiel logmeent imporant, ont été reclassés en 1AU pour leur appliquer l'échancier d'ouverture à l'urbanisation. • Sur les communes en tension vis-à-vis de l'assainissement collectif, des périmètres de constructibilité limitée ont été mis en place sur les zones urbaines, avec l'objectif de ne pas augmenter les Équivalents Habitants (EH) desservis dans l'attente de l'avancée des travaux de renforcement du réseau d'assainissement collectif.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°5	**Tendre vers une diminution de 50% minimum du rythme de consommation d'ENAF, soit un rythme de 7 ha/an maximum sur la période 2025-2031 et viser une artificialisation des sols de 3,50 ha/an maximum entre 2031 et 2038**
Moyens retenus au PADD	• Définir un échelonnement d'ouverture à l'urbanisation
Traduction réglementaire	• L'analyse du potentiel de densification des espaces urbains, a permis de dégager la majeure partie des fonciers nécessaires à la mise en place du projet. • Le PLU limite le foncier constructible en extension en compatibilité avec le SCoT du Bassin Annecien. Se référer complémentairement au chapitre I.2.21 du présent tome.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°6	**Accompagner la nécessaire transition énergétique et la sobriété**
Moyens retenus au PADD	• Faciliter la rénovation des bâtiments existants • Renforcer l'efficacité énergétique du bâti et leur adaptation au changement climatique • Limiter le recours aux énergies non renouvelables : rechercher la sobriété énergétique dans les nouveaux projets • Adapter les formes urbaines afin de limiter la consommation d'énergie des logements • Encourager la filière « bois-énergie » et mettre en œuvre un schéma de desserte forestière • Encourager le recours aux énergies renouvelables • Tenir compte des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEnR) et notamment des projets de réseaux d'énergie
Traduction réglementaire	• ***Mise en place de règles dérogatoires*** pour faciliter l'évolution du bâti existant. • ***Mise en place de dérogations sur les retraits pour l'ajout d'isolation par l'extérieur, jusqu'à 50 cm*** (30 cm prévus par défaut dans le code de l'urbanisme), afin de permettre les matériaux biosourcés. • ***Les panneaux solaires peuvent être prévus en surimposition des toitures. Ils sont aussi autorisés au sol.*** • ***Les exploitaitons forestières sont autorisées en zone N.***

ORIENTATION GÉNÉRALE N°7	LIMITER LES DÉCHETS ET FAVORISER LE RECYCLAGE
Moyens retenus au PADD	• Inciter la réduction des déchets, via des dispositifs publics • Lutter contre les décharges sauvages et réduire les transports routiers de matériaux • Soutenir les initiatives locales de réparation et de réutilisation • Organiser la valorisation des déchets inertes
Traduction réglementaire	• Mise en place ***de secteurs Nm, dédiés au recyclage des matériaux issus du BTP.*** • Mise en place ***de secteurs Nr, dédiés aux stockages de terres*** (type ISDI par exemple). Parallèlement, ils sont proscrits dans les zones agricoles, exceptés si nécessaires à l'activité agricole. • Mise en place de périmètres prioritaires pour étudier la faisabilité de carrières, selon des critères précisant le schéma régional des carrières. • Mise à jour des prescriptions relatives au traitement des déchets (annexes sanitaires)

4. Les dispositions retenues en matière de transports et de déplacements dans le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation

Au titre de l'article L151-47 du Code de l'urbanisme, Le plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de mobilité poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Il comprend :
1° Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports ;
2° Le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) du PLUi-HM, définit la vision globale à l'échelle de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie, avec des zooms spécifiques sur les secteurs identifiés comme prioritaires, notamment le centre-ville de Rumilly.

Les dispositions du PADD et leur traduction dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA Mobilité) sont explicités directement dans le POA.

La traduction des actions du POA-M dans les pièces opposables du PLUiHM

Orientation stratégique 1 du POA-Mobilité / Apaiser le cœur de Rumilly, améliorer l'accessibilité des équipements en modes actifs et définir une politique de stationnement	
OAP	→ OAP thématique F / Mobilités / thématique « mobilités actives »
Règlement	→ les exigences en stationnement ne sont plus quantifiées pour les réhabilitations/extensions dans le centre-ancien. De même, les exigences en stationnement sont fortement minorées en cas de construction neuve. → Le potentiel de mutualisation est bien pris en compte, sur les OAP n°2 et n°10 de la ville de Rumilly, où la proximité de parcs de stationnement public (et de la gare), ont permis de minorer les exigences règlementaires.

Orientation stratégique 2 du POA-Mobilité / Apaiser les chefs-lieux, améliorer leur accès en modes actifs et y organiser la mobilité autour d'aires de mobilité ;	
OAP	→ OAP thématique F / Mobilités / thématique « mobilités actives » → Dispositions générales des OAP sectorielles impose les continuités modes actifs
Règlement	→ certains emplacements réservés pour des aires de mobilité sont mises en place (Thusy). → Emplacements réservés pour continuités piétonnes

Orientation stratégique 3 du POA-Mobilité / Proposer un maillage cyclable du territoire	
OAP	→ OAP thématique F / Mobilités / thématique « mobilités actives »
Règlement	→ le règle autorise explicitement les aménagements cyclables en zone agricole et naturelle. → le stationnement des vélos est rendu obligatoire dans les opérations de logements. → des emplacements réservés sont mis en places pour les continuités modes actifs (véloroute des 5 lacs, ...).

Orientation stratégique 4 du POA-Mobilité / favoriser les pratiques de l'intermodalité	
OAP	→ OAP sectorielle n°6 de Rumilly / secteur Gare → OAP sectorielle n°7 de Rumilly / secteur arrière-gare → OAP sectorielle n°5 sur Hauteville-sur-Fier / halte ferroviaire
Règlement	→ minoration des règles de stationnement pour l'habitat sur les OAP n°2 et n°10, à proximité de la gare de Rumilly. → minoration des règles de stationnement pour les bureaux et les commerces sur le secteur UB1a, correspondant à l'arrière gare, à Rumilly.

Orientation stratégique 5 du POA-Mobilité / Accompagner le changement de comportement dans le cadre de la transition énergétique.
→ Cette orientation ne relève pas de l'aménagement, donc n'est pas directement transposable dans les pièces opposables du PLUiHM.

CHAPITRE I.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.2.1. Le découpage du territoire en zones

Le code de l'urbanisme dans son article L. 151-9 indique que : « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

L'explication porte sur les éléments qui ont conduit à la délimitation des zones prévues par le code de l'urbanisme, leur nomenclature (déclinaison des zones et des secteurs), les motifs des ensembles urbains (typologie de bâti existante, attendue…) et les limites de zones (un cours d'eau, une voirie, la dernière maison,…).

Le règlement graphique du PLU est la **traduction spatiale des grandes ambitions du PADD**, à savoir :

- Renforcer la cohésion territoriale et la mixité sociale
- Renforcer l'attractivité économique du territoire
- Préserver et développer la qualité de l'environnement et du cadre de vie des habitants

Le projet de zonage **prend particulièrement en considération certains enjeux ou nécessités**, et notamment :

- **La nécessité d'assurer la compatibilité du PLUiHM avec le SCoT du Bassin Annécien** qui fixe un cadre au développement du territoire de Rumilly Terre de Savoie. Le zonage traduit des orientations du DOO du Scot et plus particulièrement les suivantes :
    - L'organisation de l'accueil des activités économiques avec des zones et sites d'envergure régionale ou intercommunale et l'organisation du développement commercial sur le territoire (zones commerciales, périmètres de centralité, commerce de proximité hors centralités).
    - La préservation des espaces agricoles stratégiques et de l'environnement (maitrise du développement urbain, réduction de la consommation foncière, protection de la trame verte et bleue, des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques)
    - Les principes de développement de l'habitat sur la base de l'organisation territoriale et de ses niveaux de polarités (dans et hors Pôle d'appui) : objectifs de production de logement, objectifs de densification et de diversification des formes urbaines, principe de non-extension des hameaux, …
    - Les enjeux forts sur certaines communes qui sont contraintes par les capacités de leurs réseaux d'assainissement

- **La nécessité d'assurer une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels et de s'inscrire dans la trajectoire du ZAN**. Pour cela, la priorité a été donnée à :
    - La production de logements en intensification urbaine au sens du Scot, par résorption de la vacance, mutation et reconversion de bâtiment existant par changement de destination ou non, renouvellement urbain, potentiel en divisions parcellaires ou encore par la mobilisation de petites dents-creuses de moins de 2500 m2.
    - L'optimisation des espaces libres situés au sein des espaces bâtis. Le zonage a notamment délimité dans les tissus urbains constitués des secteurs de taille et de configuration suffisantes, permettant de délimiter des OAP dans lesquelles sera notamment exigé une densité minimale

et des prescriptions qualitatives visant à optimiser le foncier, diversifier les formes urbaines,...

- La non extension du tissu urbain (en dehors de quelques zones à projet). Sur ce point, le zonage a veillé à respecter les limites des enveloppes urbaines sans extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Les limites de zones correspondent en général aux limites de parcelles, mais ce n'est pas une obligation. En fonction de la situation ou de la nature du terrain, les limites du zonage ne coïncident pas avec le parcellaire. Elles s'appuient alors de préférence sur des limites physiques par exemple une haie, clôture, un accès...

- **La prise en compte des spécificités des communes**, avec une déclinaison du zonage adaptée aux différents tissus urbains (UA, UB, UC, UH).
  De plus, le dimensionnement des zones constructibles de chaque commune a été pris en compte en croisant les objectifs de production de logements du SCoT alloués pour chaque typologie de communes, avec les capacités de densification des communes. Ainsi, certains secteurs non bâtis de taille importante situés dans les enveloppes urbaines, ont pu être maintenus en zone agricole ou naturelle en fonction de l'usage des sols, afin de ne pas dépasser les objectifs de production et de limiter le prélèvement d'ENAF.

- **Les enjeux environnementaux** (risques majeurs, éléments constitutifs de de la trame verte et bleue, enjeux paysagers...) et **enjeux agricoles**, ont été bien entendu des supports pour délimiter le zonage et notamment les secteurs des zones A et N en fonction des enjeux et du projet.

L'adoption des grands objectifs établissant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a des conséquences directes sur le zonage du PLU. Le territoire intercommunal est partagé en **4 types de zones** :

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone urbaine comprend les secteurs suivants :

Les secteurs urbains mixtes (UA, UB, UC, UH)

Ils correspondent aux secteurs urbains mixtes à dominante d'habitat, en mixité possible avec certaines activités économiques et équipements. La délimitation et les règles associées à chacun des secteurs répondent en particulier aux principes d'optimisation de l'espace et du fonctionnement urbain, ainsi que de protection des espaces montagnards, exigé par la loi montagne. A l'appui des orientations du PADD, les secteurs UA, UB, UC et UH sont différenciés en fonction de la densité autorisée, des fonctions autorisées, des sensibilités environnementales ou paysagères présentes en leur sein ou à leurs abords, et cumulant un ou plusieurs de ces trois critères.

- **des secteurs préférentiels de densification :**

  - **Secteur UA1,** secteur du centre-ville fonctionnel de Rumilly

  - **Secteur UA1a,** correspondant au centre historique de la Ville de Rumilly

  - **secteur UA1b,** correspondant à l'extension de la trame historique du centre historique de Rumilly

  - **secteur UA2,** secteurs des centres de bourgs ou de villages

  - **secteur UB1,** secteurs d'urbanisation de densité forte, aujourd'hui situés exclusivement sur la Ville de Rumilly avec des bâtiments collectifs allant du R+3 au R+5+combles (sous-secteurs UB1a, UB1b et UB1c).

- **secteur UB2,** secteurs d'urbanisation mixtes, de densité moyenne à forte, et dans lesquelles sont recherchés les logements collectifs de type R+2+combles

- **secteur UB3,** secteurs d'urbanisation mixtes, de densité plus modérée, dans le pôle préférentiel de densification et dans lesquelles sont recherchés la densification du tissu pavillonnaire existant, avec des formes urbaines allant du petit collectif à l'intermédiaire.

- **des secteurs plus périphériques, en dehors des espaces préférentiels de densification :**

  - **secteur UC,** secteurs d'urbanisation à vocation essentiellement résidentielle, en dehors du pôle principal de densification, qui regroupe le tissu contemporain à dominante de villas individuelles et sur lesquels les enjeux paysagers priment sur la densification. Les règles permettent les réhabilitations et les extensions limitées du bâti existant, les annexes, mais les nouvelles habitations par divisions parcellaires ou mobilisation d'un foncier non bâti sont possibles

  - **secteur UH , secteurs des cœurs de village anciens situés en dehors du pôle préférentiel de densification.**

Le secteur UH identifie :
- les cœurs de périphériques qui sont situés en dehors de l'espace préférentiel de densification
- ou des structures vernaculaires des centres-bourgs, présentant des contraintes d'accessibilités ou des enjeux paysagers qui priment sur les enjeux de densification (rue des Écoles à Marcellaz-Albanais, rue de l'Ancienne Cure à Vallières-sur-Fier).

Les hauteurs autorisées sont moins élevées qu'en UA2 pour conserver une lecture paysagère de hameau.

Les secteurs urbains spécialisés (UX, UE, UT)

■ **UX1, UX2, UX3 et UX4** : zone à vocation d'activités économiques

- **secteur UX1 et UX2,** secteurs dédiés aux activités productives (industrie). La distinction entre les deux secteurs est en lien avec la hauteur maximum autorisée (20 m ou 13 m).
  - **sous-secteurs UX1a,** petits secteurs de mixité des fonctions, pour améliorer les aménités urbaines des zones industrielles et participer ainsi à leur attractivité.

- **secteur UX3,** secteurs dédiés aux activités mixtes, avec une dominante non industrielle (bureaux, services, ...).

- **UX4** : zone à vocation d'activités commerciales. Cette zone correspond aux secteurs dédiés principalement à l'accueil d'activités commerciales d'une certaine taille, complémentaires de l'offre commerciale située dans les centralités.
  - **sous-secteurs UX4a,** petits secteurs dédiés aux petites surfaces commerciales, mais en dehors des centralités urbaines du SCoT. Ainsi, leur emprise est limitée et le règlement est encadré pour éviter de déstabiliser l'offre commerciale des périmètres de centralité. Ainsi, il ne sera pas possible de prévoir des moyennes surfaces sur ces secteurs (plus de 300 m2 de surface de plancher).

■ **UE :** zone dédiée aux équipements publics et collectifs (dont les grands parcs urbains ou équipements sportifs de plein air). Cette zone accueille des ensembles d'équipement' d'intérêt collectif et services publics tels que les sites hospitaliers, de transports terrestres, les pôles d'enseignement, ainsi que des pôle' d'équipements communaux' L'objectif est de permettre le développement d'une offre en équipements, adaptée à l'évolution des besoins d'une population croissante.

Sous-secteurs UEJ : secteurs urbains correspondant aux parcs et jardins de grande superficie. Il s'agit ici d'espaces apparentés à des espaces urbanisés (donc dans les enveloppes urbaines).

Sous-secteurs UEs : secteur spécifique lié au stade des Grangettes à Rumilly, avec un règlement ouvrant les possibilités d'implantations de « commerces et services » en lien avec l'animation autour du stade.

■ **UT** : zone à vocation d'activités touristiques ; elle concerne les secteurs déjà urbanisés, à vocation d'activités touristiques principalement au camping existant à Vallières-sur-Fier. Ce zonage spécifique permet de prendre en compte les usages actuels du sol.

Principales évolutions de correspondances entre le PLUiH de 2020 et le PLUiHM révisé :

ENJEUX DES ZONES DU PLUiHM :

- Soit **DENSIFIER** / accueillir un maximum de nouvelles habitations (proximité des équipements et services), en cohérence avec le bâti alentour.
- Soit **MAITRISER /** permettre de nouvelles habitations, en restant cohérent avec le tissu pavillonnaire existant et ne pas augmenter sensiblement la population de ces secteurs

		Dénomination zonage 2020	Nouvelle dénomination proposée
ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DENSIFICATION	Cœur de ville de Rumilly	*UA1*	UA1
	centralité historique de la Ville	*UA1a*	UA1a
	constructions issues de la trame historique de la Ville de Rumilly	*UA1b*	UA1b
	~~*Cœurs des bourgs*~~	*UA2*	Supprimé → hauteur trop élevée R+3+combles
	Cœur des bourgs et des villages	*UA3*	~~UA3~~ UA2
	Secteur d'habitat collectif très dense de Rumilly	*UB1*	UB1
	Secteur d'habitat collectif très dense de l'arrière gare	*UB1a*	UB1a
	Secteur d'habitat collectif dense des boulevards de Rumilly	*UB1b et UB1c*	UB1b et UB1c
	Secteurs de mutation vers l'habitat collectif ~~des bourgs et villages~~	*UB2*	UB2
	~~Secteurs d'habitat collectif R+2 de la Ville de Rumilly~~	*UB3*	Supprimé → règles similaires au secteur UB2
	Secteurs d'habitat individuel dense et intermédiaire	*UB3a*	UB3~~a~~
	~~Secteurs de développement limité sur les franges urbaines~~	*UC1*	Supprimé → un seul secteur UC de développement limité
	~~Secteurs de développement limité sur les franges urbaines denses de la Ville de Rumilly~~	*UC1a*	Supprimé → passage en UB3
MAITRISER	Secteurs de développement limité ~~sur les hameaux~~	*UC2*	UC~~2~~
	Secteurs urbains de cœurs de hameaux NOUVEAU	*/*	UH
	Secteurs d'équipements publics	*UE*	UE
	Secteurs de zones commerciales	*UX4*	UX4
	Secteurs de zones d'activités économiques	*UX1, UX2, UX3*	UX1,UX2, UX3
	Secteurs de développement touristique	*UT*	UT

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites " zones « AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone à urbaniser comprend les secteurs suivants :

- **1AU indicées :** Zone à urbaniser, à vocation principale d'habitat, ouverte à l'urbanisation sous réserve de respecter des orientations d'aménagement et de programmation et soumise à opération d'aménagement d'ensemble. Les indices A2, B1, B2, B3, X1, X2, E, ..., indiquent la zone urbaine de référence. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.

Le PLUiHM ne comprend aucune zone à urbaniser à long terme en raison d'équipements insuffisants (2AU).

3. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites " zones« A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Le PLUiH comprend :

- **A** : Zone agricole.

- **AS** : secteur agricole présentant des enjeux de sensibilité environnementales. Il s'agit soit des périmètres de protection de captage, soit de sites à enjeux paysagers (lecture paysagère du territoire) et donc où l'implantation de nouvelles constructions est plus limitée. L'objectif est ici de conserver ces espaces dans leur vocation agricole et de les protéger, en raison de leur qualité paysagère, par une limitation très stricte des usages et affectations des sols, constructions et activités qui peuvent y être admis.

- **AX** : secteur agricole correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Chaque STECAL correspondant à un projet nécessitant d'adapter les règles générales de la zone A, un numéro est mentionné pour adapter les règles en fonction (AX1, AX2, AX3, ...).

3. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit d' l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques.

Le PLUiH comprend :

N : Zone naturelle

■ **NE** : secteurs naturels correspondant aux équipements publics (cimetière, station de traitement des eaux usées, aire de jeux, …) implantés sur des sites à dominante naturelle. Le règlement de la zone N limite généralement l'implantation des nouveaux équipements aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. En revanche, pour les communes soumises à la loi Montagne, seuls les équipements incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisés en zone N. Il convient donc de créer des secteurs spécifiques sur ces territoires pour autoriser d'autres types d'équipements Sur ces territoires, ils peuvent donc être apparentés à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

■ **NX** : secteurs naturels correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Chaque STECAL correspondant à un projet nécessitant d'adapter les règles générales de la zone A, un numéro est mentionné pour adapter les règles en fonction (NX1, NX2, NX3, …).

I.2.2. Les secteurs urbains et à urbaniser

Préalable : la stratégie de structuration urbaine retenue par le PLU

Au regard des enjeux urbains propres au territoire (confortement des polarités identifiées, limitation des besoins en déplacements, volonté de réduire la consommation foncière…) et des enjeux écologiques et paysagers, les collectivités se sont engagées dans une démarche de recentrage de l'urbanisation.

Une volonté d'économie de foncier et de pertinence du développement territorial a donc guidé le travail tout au long de la procédure d'élaboration du PLUiHM.
Ainsi, il est retenu d'orienter le développement autour d'une armature urbaine privilégiant :

- Un développement urbain tenant compte de l'armature urbaine définie par le SCoT (principe de confortation des bourgs et de non extension des hameaux…).
- Le confortement de la centralité, à proximité des commerces, services, équipements existants comme pôles principaux de développement et de services (équipements structurants, commerces de proximité, densification du bâti…).
- La volonté d'encadrer les opérations de renouvellement urbain afin de garantir une densité cohérente et une qualité de l'insertion des projets dans le tissu urbain existant.
- La volonté de réduire les possibilités de développement sur les espaces naturels ou agricoles et de limiter cette possibilité de consommation aux besoins effectifs du projet démographique.
- L'affirmation d'une préservation des espaces agricoles et des réservoirs de biodiversité sur le territoire.
- La volonté d'assurer une densité progressive depuis la centralité (plus dense) vers les périphéries (moins denses).
- La recherche de limites claires d'urbanisation, notamment vis-à-vis des espaces agricoles et des continuités écologiques et en tenant compte de la loi Montagne.
- La prise en compte des risques naturels.
- La traduction des stratégies des politiques publiques locales traduites dans le PADD sur les volets habitat, économie, mobilité, énergie…

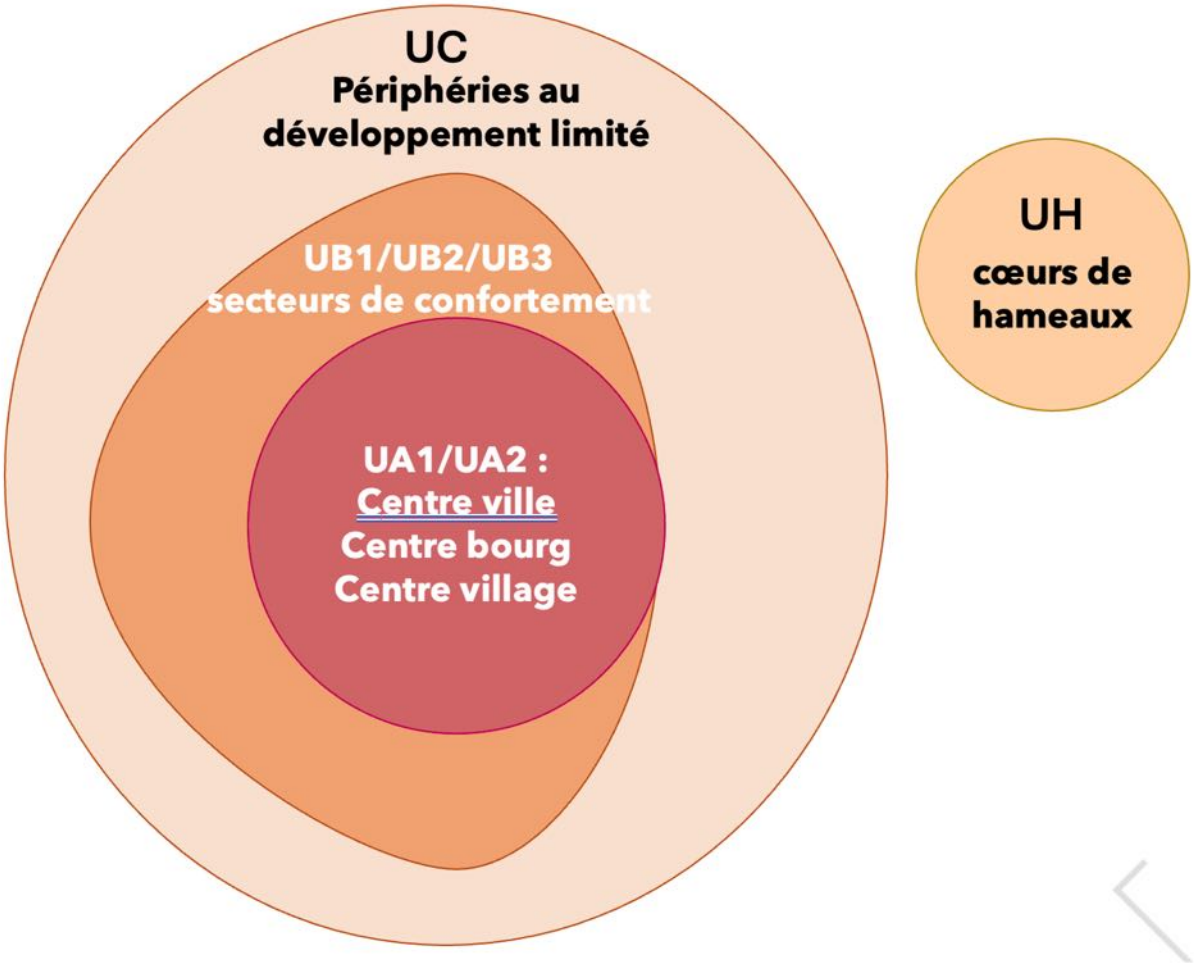


La densité est régulée ici par différents outils :

- **Les reculs d'implantations (articles 4-1, 4-2, 4-3)**
- **Les hauteurs autorisées (article 4-4)**
- **Les emprises au sol autorisées (article 4-5)**
- **Les espaces verts de pleine terre (article 6)**
- **Les espaces aco-aménagés* (article 6)**

La notion d'espace éco-aménagé remplace la notion d'espace non imperméabilisé, pour mieux tenir compte des enjeux d'adaptation au changement climatique des espaces urbains. Ainsi, les toitures végétalisées ne sont pas prises en compte ici et la totalité des espaces de stationnement végétalisés.

1. Les secteurs urbains à dominante d'habitat



Principe d'organisation des zones urbaines à vocation principale d'habitat

Les secteurs UA et UB correspondent aux espaces préférentiels de densification au sein des communes. Ces espaces ont été déterminés à partir de critères croisés :

- Présence éventuelle des commerces
- Implantation des équipements, notamment des écoles et équipements sportifs, qui constituent des aménités à desservir en mode actif (piétons, vélos).
- Délimitation tenant compte d'une distance favorisant les mobilités actives pour se rendre dans les équipements et services de proximité.

Focus sur les mesures d'éco-aménagement retenues dans les secteurs urbains à dominante d'habitat

L'éco-aménagement vise à limiter l'impact environnemental de l'urbanisation. Cela concerne :

- Le maintien de la biodiversité
- Le confort climatique (îlots de chaleur, ...)
- Le maintien des eaux sur site (irrigation des sols, infiltration, recharge des nappes)
- La limitation du recours aux énergies non renouvelables

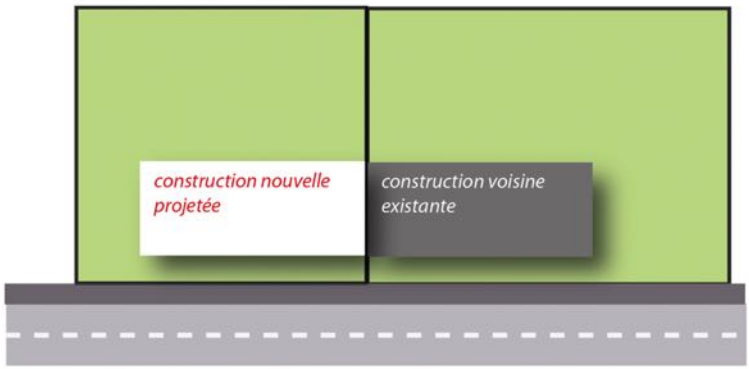
Le projet de PLUiHM intègre plusieurs dispositions répondant à cet enjeu :

	Le maintien de la biodiversité	**Le confort climatique**	**Le maintien des eaux sur site**	**La limitation du recours aux énergies non renouvelables**
Le maintien de la règle de recul de 4 m	Une bande de recul confortée pour l'implantation de haies vives plus favorables à la biodiversité L'ajout d'une règle de retrait sur les fonds de parcelle en UA1 permettra de maintenir un part d'espaces paysagers, et donc d'améliorer le confort cliamtique en centre-ville.	Un tissu plus aéré, avec des impacts sur la création d'ombre portée (ensoleillement en période hivernale), les capacités de rafraîchissement des espaces urbains (meilleure circulation de l'air)	Plus d'espace pour infiltrer les eaux pluviales et éviter le ruissellement sur les parcelles à l'aval	Plus d'aération du bâti : utile pour éviter les masques solaires
Obligation de prévoir de 20% à 60% d'espaces éco-aménagés ou de pleine terre (selon les zones) + dispositions spécifiques prévues dans les OAP : - **végétaliser les stationnements aériens** - **réaliser des aménagements paysagers et à dominante naturelle pour la rétention des eaux pluviales**		Espace vert qui émet peu de chaleur par rapport aux surface minéralisées Absorption des eaux pluviales donc rôle de rafraîchisseur de l'air par évaporation ou évapotranspiration	Plus d'espace pour infiltrer les eaux pluviales et limiter le recours aux réseaux de collecte qui assèchent les sols	
L'obligation de prévoir des récupérateurs d'eau pluviales des toitures			Limiter la pression sur la ressource	
La mise en place de recommandations sur les palettes végétales	Favoriser des espèces endogènes qui participent à la biodiversité			

Synthèse des règles des zones U d'habitat dans les espaces préférentiels de densification, avec en rouge les principales évolutions règlementaires par rapport au PLUiH de 2020 :

UA1/ UA1a / UA1b **Cœur de Ville**	UA2 **Cœur des bourgs et des villages**	UB1/ UB1a / UB1b / UB1c **Secteur de confortement très dense de la Ville**	UB2 **Secteur de densification en mutation vers l'habitat collectif**	UB3 **Secteur de densification vers l'individuel dense et l'intermédiaire**
Extensions / construction neuve / Démolition-reconstruction : - CES : / - Pleine terre : obligation de végétaliser les espaces libres - Limite domaine public : implantation en limite obligatoire - Limite latérale : o UA1 / UA1b : jusqu'en limite possible o UA1a : en ordre continu - Limite fond de parcelle : 6 m - Hauteur façade : o UA1 : 18 m, soit R+5+combles o UA1a/UA1b : 12 m soit R+3+combles	Extensions / construction neuve / Démolition-reconstruction : - CES : / - **Non imperméabilisé Éco aménagé : ~~40%~~ 30%** o **Pleine terre : 20%** - Limite domaine public UH : 5 m ou retrait graphique - Limite latérale et fond de parcelle : D = H/2 et 4 m - Hauteur façade : 9 m soit R+2+combles	Extensions / construction neuve . Démolition-reconstruction : - CES : / - **Non imperméabilisé Éco aménagé : 50%** o **Pleine terre : ~~20%~~ 30%** - Limite domaine public : retrait de 5m - Limite latérale : sur une limite possible selon le cas n°1. Sinon H/2 4m - Distance entre 2 bâtiments : recul de ~~6m~~ 8m - Hauteur façade : o UB1 : 18 m, soit R+5+combles o UB1a : 14 m soit R+4+combles o UB1b : 12,50 m soit R+3+combles o UB1c : 15 m soit R+4+combles	Extensions / construction neuve / Démolition-reconstruction : - CES : / - **Non imperméabilisé Éco aménagé : 50%** o **Pleine terre : ~~20%~~ 30%** - Limite domaine public : 5m - Limite latérale : sur une limite possible selon le cas n°1 Sinon H/2 4m - Distance entre 2 bâtiments : recul de ~~6m~~ 8m - Hauteur : o UB2 : 9,50 m à la sablière soit R+2+attique/combles o UB3 : 7 m à la sablière soit R+1+attique/combles	
UA1 : les éventuels attiques sont aussi autorisés au-delà de la hauteur autorisée dans la limite d'un niveau supplémentaire Interdire les attiques en UA1a et UA1b	Interdire clairement les attiques	Les éventuels attiques sont aussi autorisés au-delà de la hauteur autorisée dans la limite d'un niveau supplémentaire maximum par rapport à la hauteur maximum à la sablière ou à l'acrotère.	Les éventuels attiques sont aussi autorisés au-delà de la hauteur autorisée dans la limite d'un niveau supplémentaire maximum par rapport à la hauteur maximum à la sablière ou à l'acrotère.	

- Cas n°1



Implantation en limite possible :
- ne doit pas dépasser le linéaire existant de la construction voisine
- peut avoir une hauteur de +3m maximum par rapport à la hauteur de la construction voisine en limite

À noter ici que la part d'espaces de pleine terre permet d'accentuer les effets favorables à l'environnement des espaces éco-aménagés (puit de carbone, infiltration, biodiversité).

De plus, en toutes zones : les espaces libres doivent être traités obligatoirement en espaces verts (hors accès, stationnements aériens ne reposant pas sur une dalle, espaces collectifs type aire de jeux). Les stationnements aériens ne reposant pas sur une dalle seront traités en espaces perméables végétalisés.

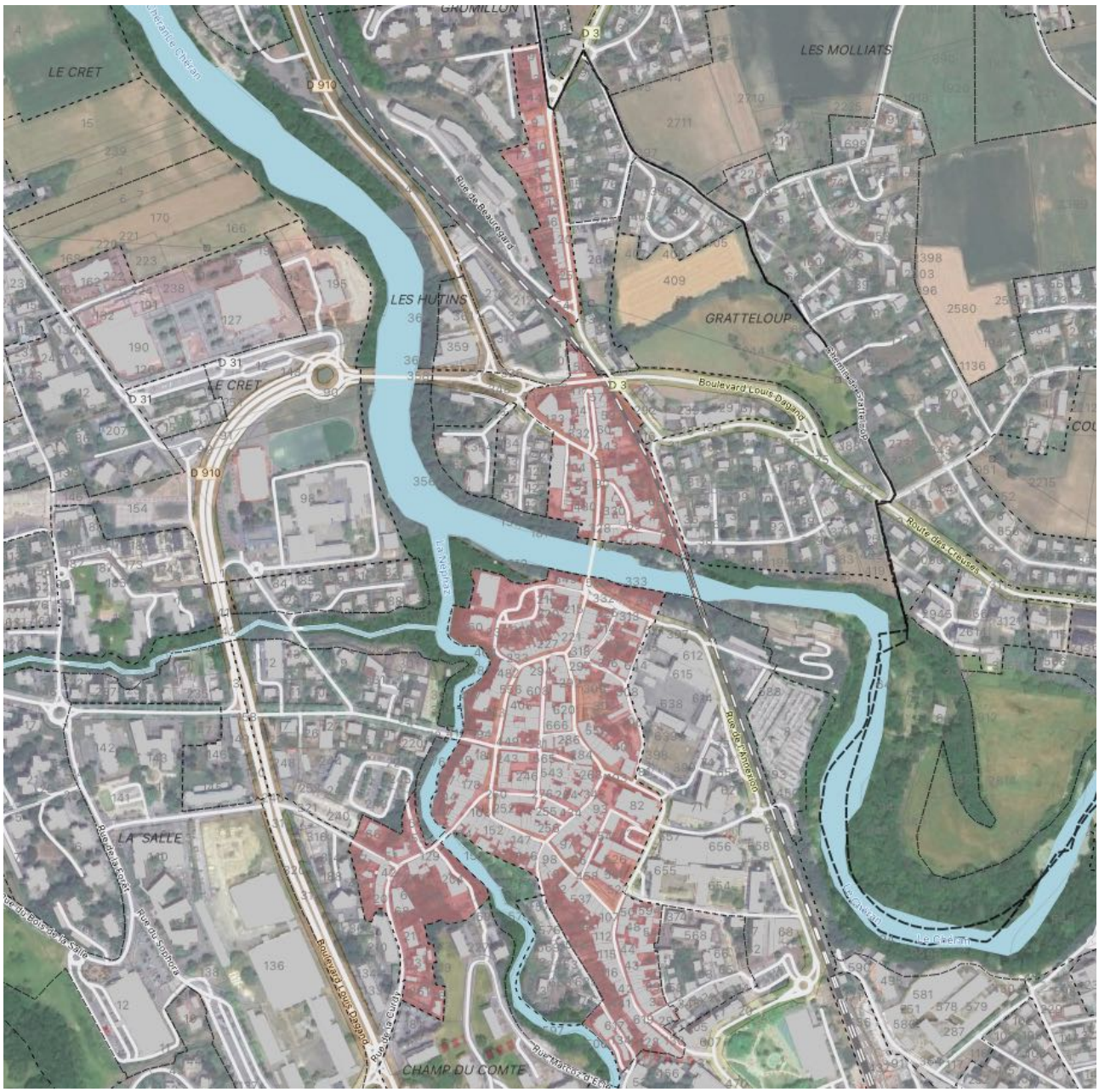
Synthèse des règles des zones U d'habitat en dehors des espaces préférentiels de densification :

UC / UH
Périphérie au développement limité

Extensions / construction neuve / Démolition-reconstruction :
 	
- **CES UC : 20%**
- **CES UH : /**
 	
- **Eco-aménagé UC : 60%**
  o **Pleine terre : 50%**
 	
- **Éco aménagé UH : 30%**
  o **Pleine terre : 20%**
 	
- Limite domaine public UC : 5m
- Limite domaine public UH : 5 m ou retrait graphique
 	
- Limite latérale : H/2 4m
- Distance entre 2 bâtiments : recul de ~~6m~~ 8m
- Hauteur : 7 m à la sablière et 10 m au faitage soit R+1+combles

Interdire clairement les attiques au dessus du R+1

■ Le secteur UA1a (centre-ville ancien de Rumilly)



L'objectif est à la fois :

- De faciliter les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant. Ainsi, il n'est pas fixé de pourcentages d'espaces éco-aménagés à atteindre, tenant ainsi compte des configurations contraintes du parcellaire. En revanche, des règles qualitative sur le traitement des espaces libres sont fixées. Les contraintes liées au stationnement devront aussi être prises en compte.

- De permettre une densification sous forme de petits collectifs rez-de-chaussée + 3 étages + toitures pour tenir compte de la proximité avec les services de la ville.



Les règles d'implantation par rapport au domaine public existant ou futur (par exemple si un emplacement réservé pour élargissement est prévu)

viseront à conserver les ambiances du lieu (implantation en limite ou retrait possible si traitement de la limite par un mur plein par exemple).



Le **secteur UA1a** est aujourd'hui totalement urbanisé. Les règles du PLUiHM visent à permettre une densification cohérente et qualitative de ces secteurs déjà bâtis, de permettre le renouvellement. De nombreuses OAP en renouvellement urbain ont été définies.

S'agissant d'un secteur dense avec de petites parcelles et un foncier fortement contraint, il n'est pas fixé de CES ou d'objectifs quantitatifs d'espaces éco-aménagés. En effet, au regard du parcellaire contraint et de la structuration des secteurs, la mise en place de cet outil paraît peu adaptée.
Si une règle quantitative n'est ici pas opportune, les principes d'éco-aménagement et d'adaptation au changement climatique sont pris en compte différemment, par une OAP dédiée « trame verte urbaine du centre-ville élargi de Rumilly ».

Les règles d'implantation et de recul devront permettre de perpétuer la structuration de ce secteur. Il est permis de respecter l'ordre continu.

Les règles sont en faveur de l'habitat dit collectif, avec des hauteurs de constructions en harmonie avec les constructions voisines.

■ Le secteur UA1b (prolongement de la trame historique du centre-ville de Rumilly)



Ces secteurs UA1b regroupent la trame historique discontinue dans la continuité du cœur de ville. Le règlement est dans l'esprit de celui prévu en UA1a, à la différence que l'implantation en ordre continu n'est pas imposée.

■ Le secteur UA1 (centre-ville contemporain de Rumilly)



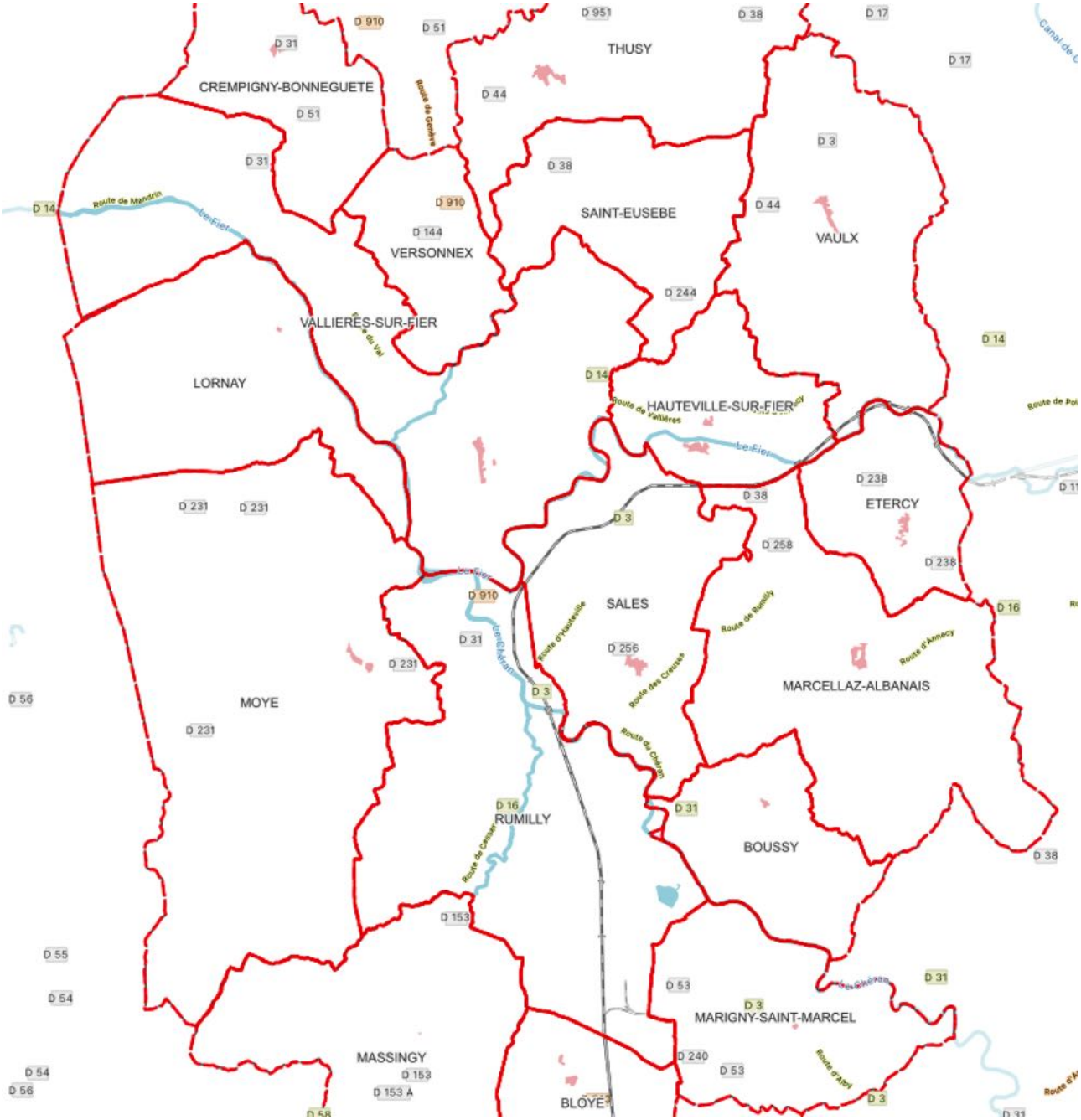
L'objectif est de permettre une densification sous forme de collectifs denses rez-de-chaussée + 5 étages + toitures pour tenir compte de la proximité des services à la population.
Une implantation en limite du domaine public (existant ou futur par exemple si un emplacement réservé pour élargissement est prévu) sera imposée pour conserver les ambiances du lieu et en lien avec l'animation des rez-de-chaussée.



Le **secteur UA1** est urbanisé dans une large mesure. Les règles du PLUiH visent à permettre une densification cohérente et qualitative de ces secteurs déjà bâtis, voire de permettre le renouvellement. Des OAP en renouvellement urbain ont été définies.
Du fait du caractère dense et urbain, il n'est pas imposé des espaces de pleine terre, mais plutôt des espaces éco-aménagés, pour intégrer dans cet éco-aménagement les stationnements perméables par exemple.

Si une règle quantitative n'est ici pas opportune, les principes d'éco-aménagement et d'adaptation au changement climatique sont pris en compte différemment, par une OAP dédiée « trame verte urbaine du centre-ville élargi de Rumilly ».

■ Les secteurs UA2 (centre-bourgs et centre-villages)



Carte des secteurs UA1, UA1p

Le secteur UA2 concerne toutes les communes excepté Rumilly (qui a ses propres caractéristiques et notamment des hauteurs plus importantes). A la différence du PLUiH de 2020, les centres-bourgs ne font pas l'objet d'un

zonage différencié (hauteur de R+3+combles au PLUiH de 2020). En effet, les centres-bourgs et villages présentent les mêmes caractéristiques :

- Une forte densité bâtie,
- Une compacité variable, en fonction de l'organisation (étirement du tissu le long de l'axe historique ou concentration ramassée autour d'un point),
- Une hauteur relative (R+2 en moyenne), une légère variation de l'épannelage (demi-niveaux),
- Un parcellaire étroit qui conditionne un rythme de façade variable et irrégulier (unités bâties étroites) et une continuité sur rue, favorable à l'animation des rez-de-chaussée.

L'objectif des secteurs UA2 est à la fois :

- De faciliter les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant. Ainsi, le coefficient d'espaces de pleine terre est faible (à l'inverse des autres zones), tenant ainsi compte des configurations contraintes du parcellaire.
- De permettre une densification sous forme de petits collectifs rez-de-chaussée + 2 étages + toitures pour tenir compte de la proximité avec les services à la population.

Une implantation en retrait du domaine public (existant ou futur par exemple si un emplacement réservé pour élargissement est prévu) est prévu pour permettre le nécessaire confortement des réseaux en lien avec la densification attendue.



Centre-bourg de Marcellaz-Albanais

■ Les secteurs UB1, UB2, UB3 correspondent aux espaces de confortement des centres

Les secteurs UB correspondent au prolongement de l'urbanisation autour des centres sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements est suffisante pour la réalisation de constructions à caractère résidentiel relativement dense avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes sous condition.

À l'inverse des secteurs UA, les secteurs UB présentent une configuration plus résidentielle avec quelques opérations denses à moyennement denses. Ils accueillent principalement des constructions relativement récentes, implantées en retrait avec de formes architecturales variées.

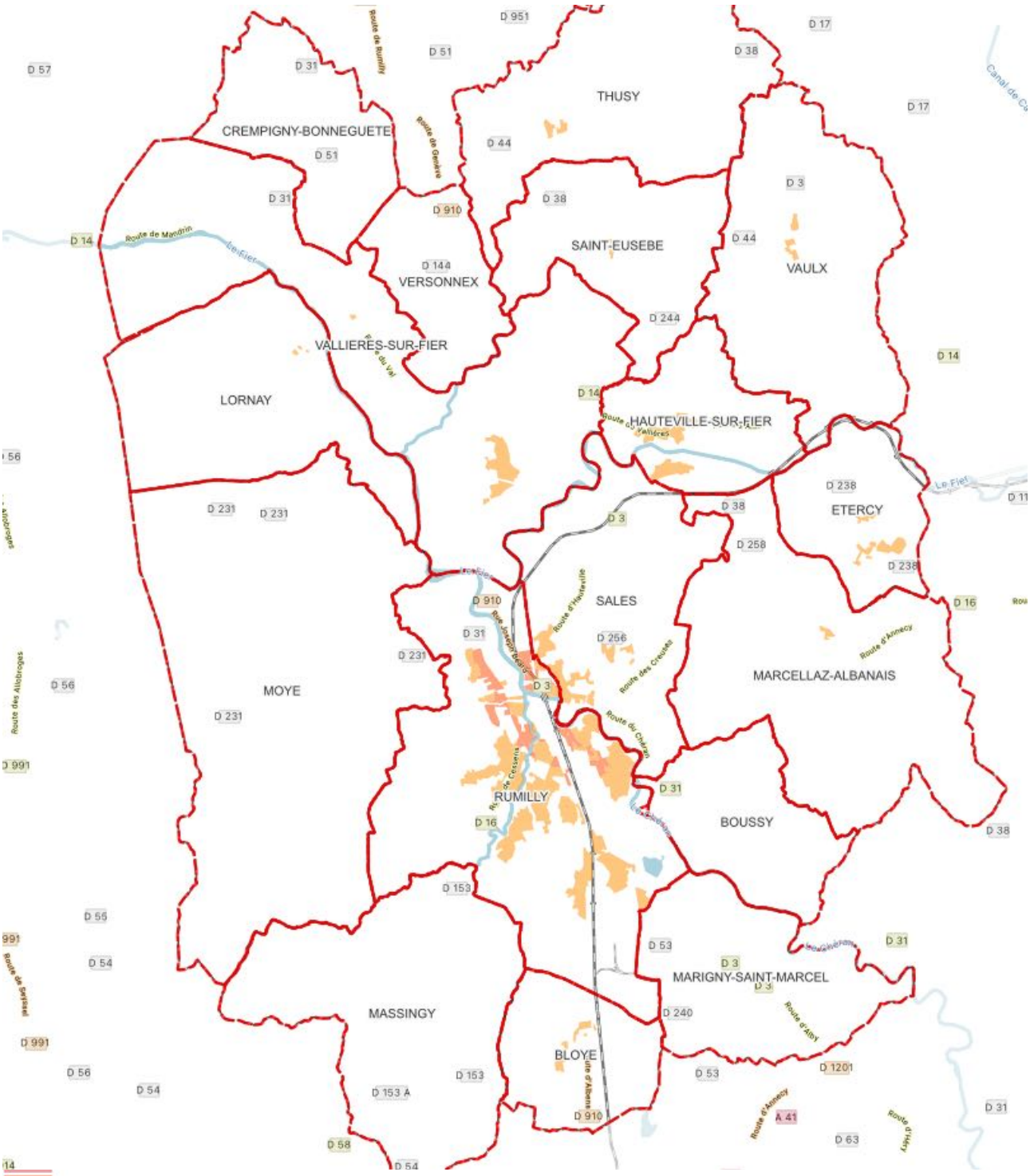
Cette zone comprend des secteurs :

UB1 : L'objectif est de permettre une densification reprenant l'esprit du tissu déjà existant, pour tenir compte de la proximité avec les services de la ville de Rumilly

Cette densification peut s'effectuer sous forme d'habitat collectif dense. La hauteur sera limitée à un rez-de-chaussée + 3 à 5 étages + attique/toiture. Des objectifs d'espaces éco-aménagés et de pleine terre seront imposés pour le confort des habitants.

UB2 : L'objectif est de permettre une densification à proximité des centres-bourgs et des centres-village, sous forme d'habitat collectif, parfois sur terrain non bâti, parfois en remplacement d'une villa, tout en restant adaptée à la morphologie des bourgs et villages. La hauteur sera limitée à un rez-de-chaussée + deux étages + un attique ou une toiture **(petits collectifs).** Des objectifs d'espaces éco-aménagés et de pleine terre seront imposés pour le confort des habitants.

UB3 : L'objectif est de permettre une densification modérée de secteurs à dominante d'habitat individuel notamment pour tenir compte de leur proximité avec les services. En effet, il est préférable de privilégier la production de logements où les usagers peuvent se rendre à pied à l'école par exemple. Cette densification restera toutefois horizontale, pour assurer une bonne intégration dans un environnement urbain essentiellement sous forme d'habitat individuel. La hauteur sera limitée à un rez-de-chaussée + un étage + un attique ou une toiture. Des objectifs d'espaces éco-aménagés et de pleine terre seront imposés pour le confort des habitants.



Secteurs de confortement et de renouvellement du coeur de ville de Rumilly

Secteurs de confortement et de renouvellement du coeur de ville de Rumilly - Ensemble collectif notable

Secteurs de confortement et de renouvellement du coeur de ville de Rumilly - Secteur de densité intermédiaire

Secteurs de confortement et de renouvellement du coeur de ville de Rumilly - Secteur de l'arrière-gare

Secteur de mutation vers l'habitat collectif

Secteur de densification horizontale

La délimitation des différents secteurs UB s'appuie à la fois sur :

- **le tissu urbain existant** : tissu plutôt dense où se mélangent différents types d'habitat et d'autres fonctions urbaines telles que des équipements,...
- **les objectifs assignés à cette zone par le PLUiHM** : espace préférentiel de développement de la densification pour répondre au mieux aux orientations du PADD,
- **leur position dans le territoire communal** : souvent en périphérie directe d'une zone UA1 ou UA2, avec des possibilités de se rendre aisément à pied dans les centralités ou dans les équipements publics, souvent le long d'un axe de desserte suffisamment dimensionné pour accueillir des constructions nouvelles, à proximité d'un arrêt de transport en commun,...

Les règles d'implantations du PLUiH viennent encourager une meilleure optimisation du foncier constructible :

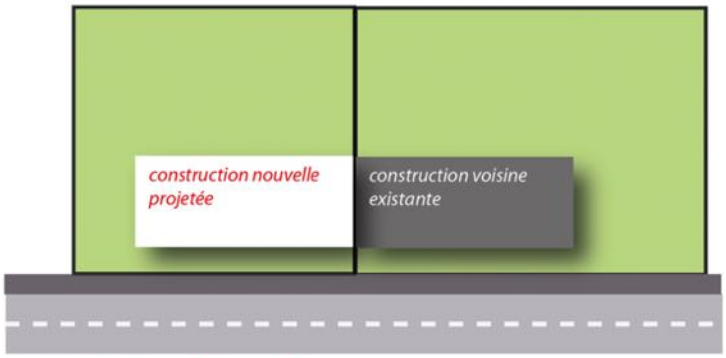
1/ Retrait minimum maintenu à 5 m par rapport à la limite du domaine public (idem PLUiH de 2020)

2/ La possibilité d'implantation sur une limite séparative, sous conditions :

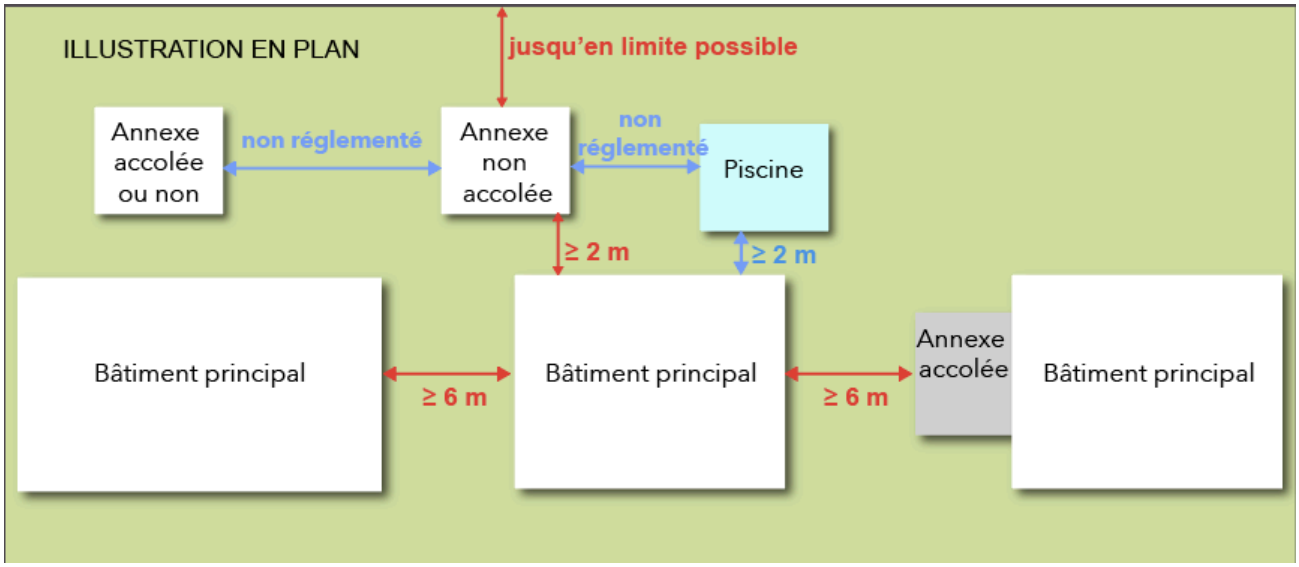
Être accolée à une construction existante → cela permettra de renforcer notamment la sobriété énergétique du bâti

Dans le même esprit d'ouvertures et d'ensoleillement, en cas d'extension côté continuité, un décrochement sera imposé. Ce décroché devra respecter la règlee générale (retrait de 4 m minimum)

- Cas n°1



Autre disposition en lien avec la densification et la diminution de la taille moyenne des fonciers bâtis, la possibilité d'implanter des annexes de faibles emprises dans les bandes de recul est aussi prise en compte :



Nota : les implantations dans les bandes de recul sont limitées à 10 m linéaires (en plus éventuellement des linéaires de façade du bâtiment principal implanté en limite), afin de ne pas venir totalement fermer les ouvertures paysagères au sein du tissu urbain.

3/ Des retraits minorés entre deux constructions au sein d'une seule opération

Il est aussi maintenu une disposition concernant la distance entre les constructions sur un même tènement qui ne doit pas être inférieure à 6 m (contre 8 m minimum si application de la règle par rapport aux limites séparatives).

Cette règle fait l'objet de dérogations possibles selon les cas de figure d'implantation. La règle vise à encadrer la densification des parcelles et à conserver une qualité du cadre de vie des habitants (limitation des vis-à-vis).

Pour des raisons d'efficacité énergétique, la dispositions relative aux ombres portées sur les pièces de vie sont aussi maintenues.

4/ Des hauteurs différenciées

La hauteur des constructions nouvelles est décroissante de UB1 vers UB3. La communauté de communes a retenu une double règle à l'égout du toit et au faîtage pour éviter les toitures trop importantes ; une hauteur différente est fixée pour les toitures terrasses afin de tenir compte de cette caractéristique architecturale.
La hauteur à la sablière est fixée à 9,50 m en UB2 et à 7 m en UB3 pour ne pas pénaliser l'habitabilité des combles ou attique(s) (optimisation du foncier constructible) et aussi pour tenir compte du double calcul de la hauteur terrain naturel / terrain après travaux. En effet, le calcul de la hauteur au Terrain naturel uniquement pouvait être dévoyé par les porteurs de projets en décaissant le TN pour créer un niveau supplémentaire de surface de plancher par exemple. Cela aurait un triple impact :

- Plus de terres issues des chantiers à gérer
- Plus de prélèvement de terre, alors qu'il s'agit de puits de carbone non négligeables
- Une accroche peu qualitative entre le domaine privé et l'espace public



Exemple de décaissement pour réaliser du collectif R+2 avec la règle de 9m par rapport au TN

Le secteur UB2 oriente vers des logements collectifs alors que le secteur UB3 tend à favoriser les logements collectifs horizontaux, intermédiaires ou accolés. En effet, l**e secteur UB3 correspond aux secteurs pavillonnaires, dont la densification au coup par coup doit être encouragée. Les règles visent donc à permettre l'émergence de nouvelles formes bâties, tout en s'intégrant dans ce paysage pavillonnaire.** L'objectif est de tendre vers des densités allant jusqu'à 35 logements/ha.

Hauteurs possibles en UB2







Hauteurs possibles en UB3



R+1+attique



R+1+combles mansardés



Habitat individuel groupé

	
	
Deux niveaux de surface de plancher + duplex *Volumétrie type plot* *Accès par escaliers extérieurs*	*Accès par coursive*

Exemple de volumétries type semi-collectif

Une définition de l'habitat semi-collectif est décrite dans les OAP qui proposent cette volumétrie :

- *Habitat semi-collectif : construction de plus de deux logements agrégés horizontalement ou verticalement avec chacun :*
  - *<u>une entrée privative à l'air libre</u> (plain-pied, escalier, coursive, …)*
  - *<u>des espaces extérieurs individuels</u> aux vis-à-vis limités.*

5/ Au regard de l'enjeu de densification du pôle préférentiel, le CES n'est pas règlementé.

En revanche, un pourcentage d'espaces éco-aménagés (50%) dont 30% en pleine terre est exigé dans les opérations de logements pour conserver un cadre de vie, une qualité des espaces communs et contribuer à la limitation des ilots de chaleur.

À noter que dans les opérations d'habitat collectif (UB1, UB2), une part d'espaces verts communs sont exigé, afin que chaque habitant puisse bénéficier d'espaces d'agréments, même en appartement.
Cette disposition n'est pas reprise en UB3, qui correspond plus à des secteurs d'habitat individuel dense ou d'intermédiaire.

■ Les secteurs UC correspondent aux espaces pavillonnaires en dehors du pôle préférentiel de densification, et où cette dernière doit être limitée.

La délimitation des secteurs correspond aux secteurs résidentiels, pour lesquels le PADD ne prévoit pas de densifications importantes, privilégiant l'accueil de logements nouveaux en UA/UB pour favoriser les modes actifs et préserver le dynamisme des centres villes/bourgs/villages.

L'extension de l'urbanisation en UC s'est réalisée généralement soit en opération de lotissement, soit au coup par coup au grès des disponibilités foncières. Cette zone regroupe principalement des maisons individuelles isolées, plus rarement des opérations d'habitat groupé.

L'objectif est de permettre une densification limitée de secteurs à dominante d'habitat individuel. Cette densification restera adaptée au caractère actuel de la zone, donc soit sous forme de maisons individuelles ou de maisons jumelées.
Des objectifs importants d'espaces verts de pleine terre seront imposés pour garantir le maintien des ambiances actuelles.
La hauteur sera limitée à un rez-de-chaussée + un étage + toiture. A la différence du secteur UB3, les attiques ne sont pas autorisées au-delà de la hauteur de façade, pour éviter une densification trop importante.



Par rapport au PLUiH de 2020, il n'est plus fait de distinction entre UC1 (périphérie des villages) et UC2 (hameaux péreiphiques). En effet, le PADD vise à limiter la production de logement en dehors des espaces préférentiels de densification. Ainsi, les secteurs UC1 sont soit reclassés en UB3 lorsqu'ils sont situés à proximité des éuispeents et services, soit relassés en UC, qui reprend les grandes dispositions de l'ancien secteur UC2 du PLUiH de 2020.

En effet, le zonage UC1 n'est pas reconduit puisque les dispositions règlementaires permettaient une densification importante, alors même qu'il s'agissait de lisières urbaines. A titre d'exemple, le règlement UC1 a permis un programme de 15 logements sur un terrain de 0,45 ha à Bloye, soit une densité de l'ordre de 35 logements/ha :

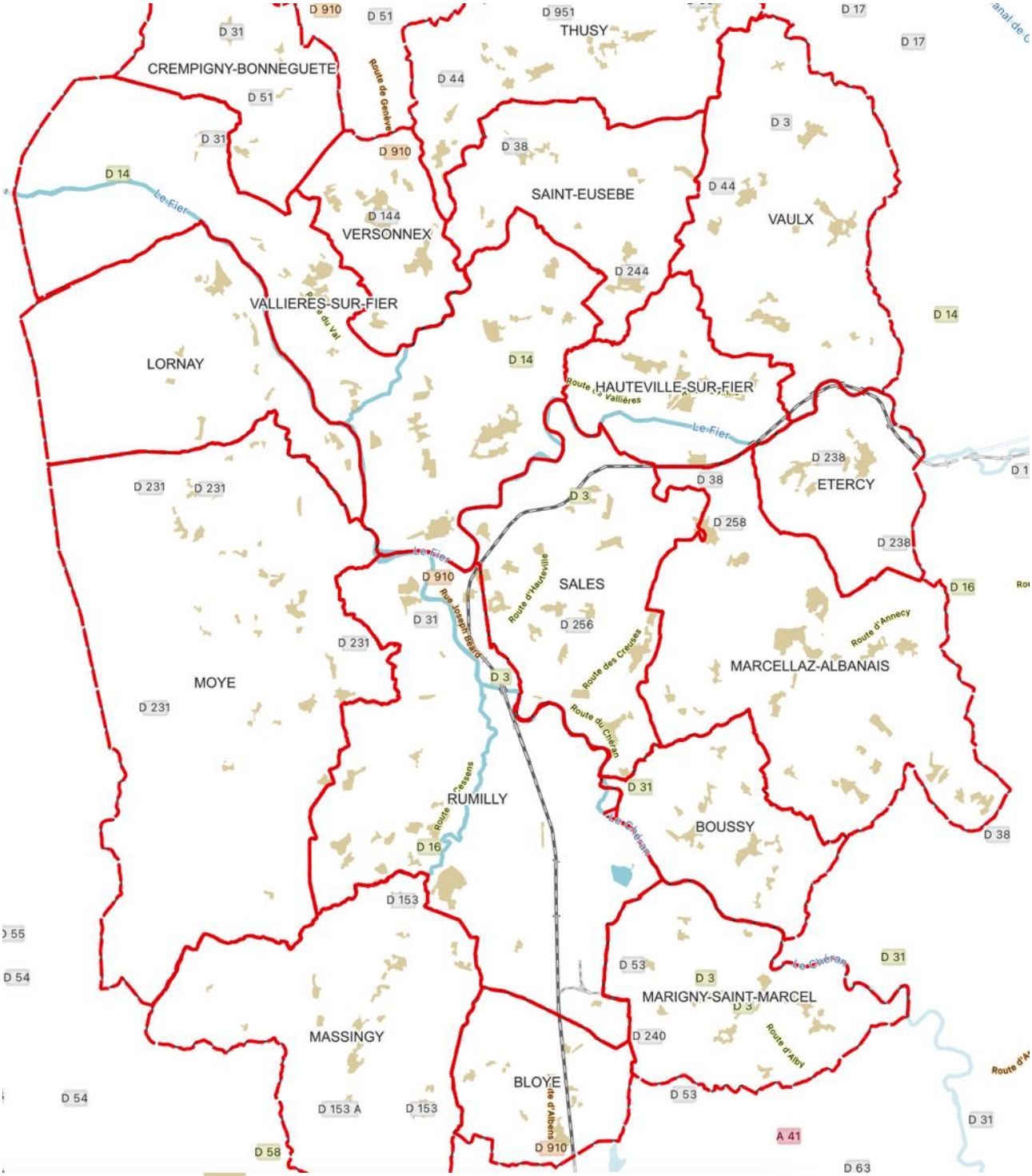


Pour traduire le PADD, ce secteur UC1 est donc redistribué entre le secteur UB3 (si densification souhaitée) et le secteur UC (si densification non souhaitée).

Ces secteurs disposent de très nombreuses possibilités d'urbanisation nouvelle car le tissu est parfois très lâche. Toutefois, compte-tenu des objectifs de densification dans les centralités, le PLU met en place des dispositions règlementaires ne permettant qu'un développement limité voire très limité, afin de maitriser le développement de l'urbanisation à caractère essentiellement résidentiel.

Ainsi, par rapport au secteur UB3, le CES est limité à 0,20, pour limiter l'apport de population hors pôle prioritaire de densification. Ainsi, **le pourcentage d'espaces éco-aménagés (60%) dont 50% en pleine terre est plus important qu'en UB** pour conserver le caractère paysager de ces franges urbaines. A noter ici que le pourcentage d'espaces éco-aménagés est ramené de 70% (secteur UC2 du PLUiH de 2020) à 60% dans le PLUiHM révisé pour tenir compte de la dominante de petits projets individuels où le CES de 20% permet déjà à lui seul de limiter la densité et une marge de 20% supplémentaires pour les aménagements imperméables autour du bâti est souvent constatée dans les projets (annexes hors champs des autorisations d'urbanisme, pergolas, ...).

Les règles d'implantation et la hauteur (excepté pour les attiques) reste la même qu'en UB3, pour les raisons citées précédemment.



Secteur de périphérie urbaine au contact des espaces agricoles et naturels

Le secteur UC concerne la totalité des communes de Rumilly Terre de Savoie quel que soit leur niveau de polarité car ce type de tissu est très répandu sur le territoire. La zone UC se situe soit dans la continuité des bourgs ou des

hameaux, soit dans des secteurs urbanisés éloignés des centres bourgs et excentrés par rapport aux réseaux ou aux équipements.
La délimitation du zonage répond tout d'abord aux enjeux de limitation de la consommation foncière. Le zonage est donc défini au plus près des constructions existantes ; il s'appuie donc sur l'urbanisation effective. La délimitation du zonage se justifie aussi par rapport au parti d'aménagement du PLUiHM (renforcer les centralités) et aux objectifs de production de logements alloués par le SCoT. En effet, des interruptions de la zone UC sur des secteurs de taille importante ont été effectuées pour limiter la consommation d'espaces et une production de logement trop importante en dehors des centralités ou des secteurs de confortation.

De plus, dans chaque commune ou presque, en fonction de la physionomie de la nappe pavillonnaire, de sa taille et du nombre de constructions existantes, des arbitrages se sont posés entre un classement en zone UC ou un classement en zone agricole et naturelle. Pour le classement en zone UC, le critère de la présence de constructions existantes proches les unes des autres a été retenu. De plus, le zonage s'est également appuyé sur les choix opérés lors du PLUiH de 2020.

Ainsi, les secteurs UC peuvent revêtir des physionomies et des tailles très différentes.

■ Les secteurs UH, correspondent aux secteurs urbains des cœurs de hameau

Disséminés sur tout le territoire, ils témoignent d'une urbanisation rurale ancienne et une densité bâtie importante. Ils sont discontinus des centres-bourgs et des centres-villages, et généralement implantés au milieu d'espaces agricoles ou naturels.
Ces cœurs de hameau présentent une valeur patrimoniale, justifiant un dispositif règlementaire adapté, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (interdiction des toitures plates, nuancier de couleur spécifique, ...).
Les constructions nouvelles sont admises mais il reste peu de capacités foncières dans ce tissu resserré.
La délimitation du zonage s'appuie sur la réalité de terrain. Il intègre donc tous les ensembles bâtis anciens homogènes des hameaux, et il est délimité au plus près des constructions pour éviter toutes les extensions urbaines dommageables en termes de préservation de la qualité patrimoniale.

L'objectif est de faciliter les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant. Ainsi, le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé, tenant ainsi compte des configurations contraintes du parcellaire.
Une implantation en limite du domaine public (existant ou futur par exemple si un emplacement réservé pour élargissement est prévu) est aussi autorisée sur certains secteurs pour conserver les ambiances du lieu.



Cœur du hameau de Voudry à Marigny-Saint-Marcel

À l'inverse des zones UA2, les zones UH sont plus éloignées des services de proximité et n'ont donc pas vocation à se densifier autant. Ainsi, en cas de démolition-reconstruction ou de construction neuve sur du foncier non bâti les règles de densité seront plus faibles qu'en UA2 (un étage de moins autorisé).
De plus, lorsque les voies ou les caractéristiques de l'habitat rural le justifie, certaines parties des centres-bourgs ou des centres-villages peuvent etre classés en secteurs UH. C'est le cas

Secteur UH sur le Chef-lieu de Vallières-sur-Fier

Situé à l'ouest de la route de Genève, ce secteur est à la frange de la centralité urbaine, plutôt orientée à l'est de cet axe. Un épannelage progressif entre des volumétries R+1+combles à l'est et R+2+combles à l'est permet de donner plus de lisibilité aux espaces urbains.
De plus la rue de l'Ancienne Cure présente un profil contraint ne permettant pas une densification trop importante.



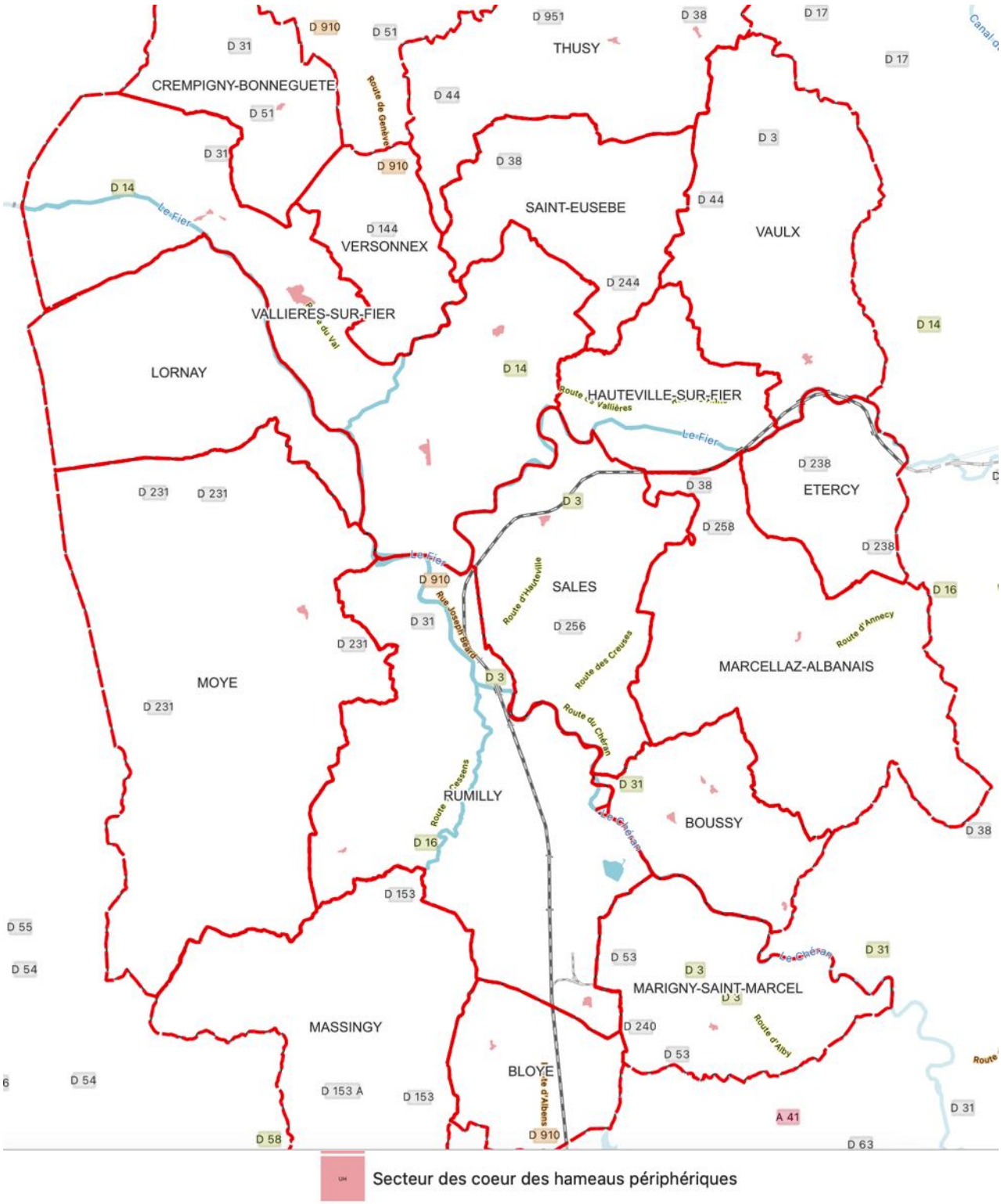
Secteur UH sur le Chef-lieu de Marcellaz-Albanais

Situé à l'ouest de la rue des École, ce secteur constitué d'habitat vernaculaire, témoin de l'histoire agri-pastorale de la commune. Ce tissu relève donc d'une valeur identitaire à conserver. A noter aussi que ce front bâti participe à la mise en scène de l'Église.



De plus, la rue des Écoles présente un profil contraint ne permettant pas une densification trop importante.





Les règles d'implantations sont similaires à celles du secteur UA2, puisqu'on retrouve ici les mêmes contraintes foncières et les mêmes images de tissu aggloméré.
En revanche, plusieurs différences sont introduites :

- La hauteur reste limitée à 7 m à l'égout de toiture (contre 9 m en UA2), puisque la surélévation du bâti existant pour densifier n'est pas prioritaire ici (hors pôle préférentiel de densification)
- Les pourcentages d'espaces de pleine terre sont fixés à 50%, pour maintenir un accompagnement végétal important.

2. Les dispositions d'éco-aménagement retenues dans les secteurs à dominante d'habitat

L'éco-aménagement vise à limiter l'impact environnemental de l'urbanisation. Cela concerne :

- Le maintien de la biodiversité
- Le confort climatique (îlots de chaleur, ...)
- Le maintien des eaux sur site (irrigation des sols)

La révision du PLU intègre plusieurs dispositions répondant à cet enjeu :

	Le maintien de la biodiversité	**Le confort climatique**	**Le maintien des eaux sur site**
Obligation de prévoir des d'espaces verts et de pleine terre (selon les zones) + dispositions spécifiques prévues dans les OAP : - **Végétaliser les stationnements aériens** - **Réaliser des aménagements paysagers et à dominante naturelle pour la rétention des eaux pluviales**	Support au développement de la flore, ...	Espace vert qui émet peu de chaleur par rapport aux surface minéralisées Absorption des eaux pluviales donc rôle de rafraîchisseur de l'air par évaporation ou évapotranspiration	Plus d'espace pour infiltrer les eaux pluviales et limiter le recours aux réseaux de collecte qui assèchent les sols
L'obligation de prévoir des récupérateurs d'eau pluviales des toitures			Limiter la pression sur la ressource

3. Les dispositions facilitant l'évolution du bâti existant (plutôt que la démolition-reconstruction) retenues dans les secteurs à dominante d'habitat

Le règlement prévoit des dispositions spécifiques en vue de faciliter le renouvellement et la mutation du bâti existant. En effet, beaucoup de constructions existantes ne respectent pas les règles de retraits fixés règlement. L'objectif est ici de traduire le droit acquis en terme, d'une part, d'implantation et, d'autre part, de hauteur (dans le cas de l'application de la règle de l'égout de toit) d'une construction existante qui compose déjà le paysage urbain communal. De plus, il est rappelé que l'évolution du bâti existant présente une empreinte carbone moins importante que la construction neuve.
Il convient toutefois d'encadrer cette disposition.

1. La définition du terme « extension », intégrant « la démolition partielle »

Cette notion est clairement définie pour éviter tout problème d'interprétation. Il s'agit d'une évolution d'une construction édifiée, dont la démolition éventuelle n'a pas rendu le bien impropre à son usage actuel. Nous ne sommes donc pas ici dans le cas d'opérations de renouvellement urbain « lourdes », avec par exemple démolition totale d'une construction et son remplacement par un immeuble collectif dense.

2. Dérogations diverses

Le règlement introduit d'autres dérogations pour le bâti existant qui serait amené à évoluer : il est proposé ici de déroger à la règle générale sur les emprises au sol, sur les espaces éco-aménagés et les espaces verts de pleine terre mais de façon limitée (extension de + 20% maximum).

Pour rappel, ces dérogations ne s'appliquent pas en cas de démolition-reconstruction.

3. Les dispositions relatives à la forme urbaine dans les secteurs de densification (UB)

Pour promouvoir des formes urbaines adaptées à la morphologie urbaine des bourgs et des villages, un nouveau dispositif est introduit dans le PLUiHM révisé : les linéaires de façade maximum

- Les proportion hauteur/longueur

Ce linéaire est différencié selon la hauteur autorisée et selon l'armature territoriale du PLUiHM :

- Dans le pole d'appui, le linéaire de façade est limité à 50 m permettant ainsi l'habitat groupé en bande.
- Hors pôle d'appui, l'objectif est de conserver des proportions « hauteur/longueur » rappelant les anciens corps de ferme, avec une lecture plus horizontale. **Ainsi, cette proportion doit rester de l'ordre de 30% minimum hors toiture, soit une longueur de façade de 30 m maximum pour les volumes R+2 (secteurs UB2) et soit une longueur de 25 m maximum pour les volumes R+1 (secteur UB3).**

4. Les secteurs d'équipements publics (secteurs UE)

■ Le secteur UE correspond aux équipements publics et d'intérêt collectif structurants, donc nécessitant un règlement adapté.

A l'instar des autres secteurs dits "spécialisés" (UT et UX), le secteur UE vise à répondre au besoin de mixité fonctionnelle, non pas à l'échelle de la zone, mais à l'échelle de la commune. La définition de ce secteur vise à affirmer la vocation spécifique de certains secteurs de la commune, exiger le maintien de cette vocation, ainsi qu'à les "protéger" de la pression potentielle d'autres occupations.

L'identification du secteur UE répond à plusieurs objectifs induits du PADD. Les règles associées sont adaptées aux contraintes de fonctionnement des équipements, et offrent de fait une certaine souplesse, notamment du point de vue du gabarit, de la densité et de l'aspect architectural des constructions.

L'ambition du projet du PLU vise à agir pour le maintien et la préservation de la qualité de vie des habitants par la capacité d'accès à l'emploi, aux équipements et aux services, et de réponse aux besoins de logements, d'espaces de récréations, etc.
Pour cela, **le PADD** indique que les centralités doivent se construire comme des espaces de vie multifonctionnels et autour d'une mixité de fonctions, et notamment d'accompagner le développement du territoire par un dimensionnement adapté de l'offre en équipements, en services et en aménagement numérique. Le développement de l'offre en équipements (équipements scolaires, loisirs, sportifs ...), doit couvrir les besoins d'une population en légère croissance.

Le PLUiHM identifie donc des secteurs accueillant ou destinés à accueillir des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif. **Les secteurs UE** correspondent aux équipements existants et aussi à leur besoin d'extension ou de confortation pour accompagner le développement urbain. Elles regroupent par exemple des équipements sportifs (gymnase, stade,...), des équipements scolaires (collèges, groupe scolaire...), des salles polyvalentes, des cimetières....
Ce zonage spécifique permet d'identifier les îlots voués à accueillir les équipements structurants pour les communes ou pour le territoire, nécessaires au fonctionnement actuel et à venir. L'objectif de ce classement est d'afficher ainsi clairement la destination de ces sites en n'autorisant que les équipements publics ou d'intérêt collectif. À noter que la construction d'équipements publics est aussi autorisée dans les autres zones urbaines.

Au sein des secteurs UE, sont seulement autorisés la sous-destination hébergement (pour les maisons de retraite, les centres de vacances, ...), la destination **Équipement d'intérêt collectif et services publics, les** logements sociaux et les commerces/services (uniquement dans les périmètres de centralité). La destination équipements d'intérêt collectif et services publics regroupe :

- Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés
- Locaux techniques et industriels publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement
- Établissements de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Autres équipements recevant du public

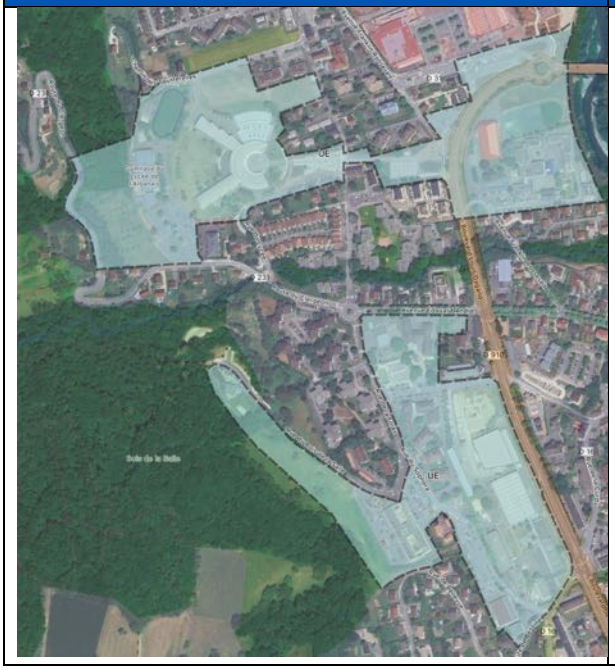




Nota : les logements sociaux sont aussi autorisés afin d'encourager leur réalisation au sein de projets mixtes et répondre aux importants besoins du territoire. Le fait qu'il s'agisse de foncier maitrisé par la collectivité facilite la réalisation de ces programmes.

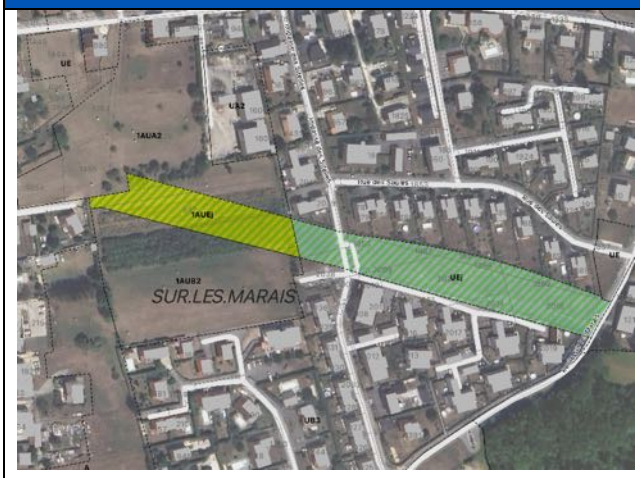
Les règles de volumétries et d'implantations seront souples pour faciliter la réalisation des projets, puisqu'ils seront sous maitrise d'ouvrage publique.
À noter que « les équipements » englobent aussi les maisons de santé : le renforcement de l'offre de santé sur le territoire est une des priorités aujourd'hui au sein du territoire. Le fait de les autoriser en UE permet à la collectivité de pouvoir disposer d'un foncier public pour accélérer la mise en œuvre de ces projets.

Les secteurs UE du PLUiH de 2020 sont donc maintenus afin d'assurer une cohérence entre occupation effective du sol et zonage. Dans une optique de limitation de la consommation foncière, certains secteurs UE ont été diminué, comme à l'amont du centre hospitalier de Rumilly au niveau du Lycée de l'Albanais :

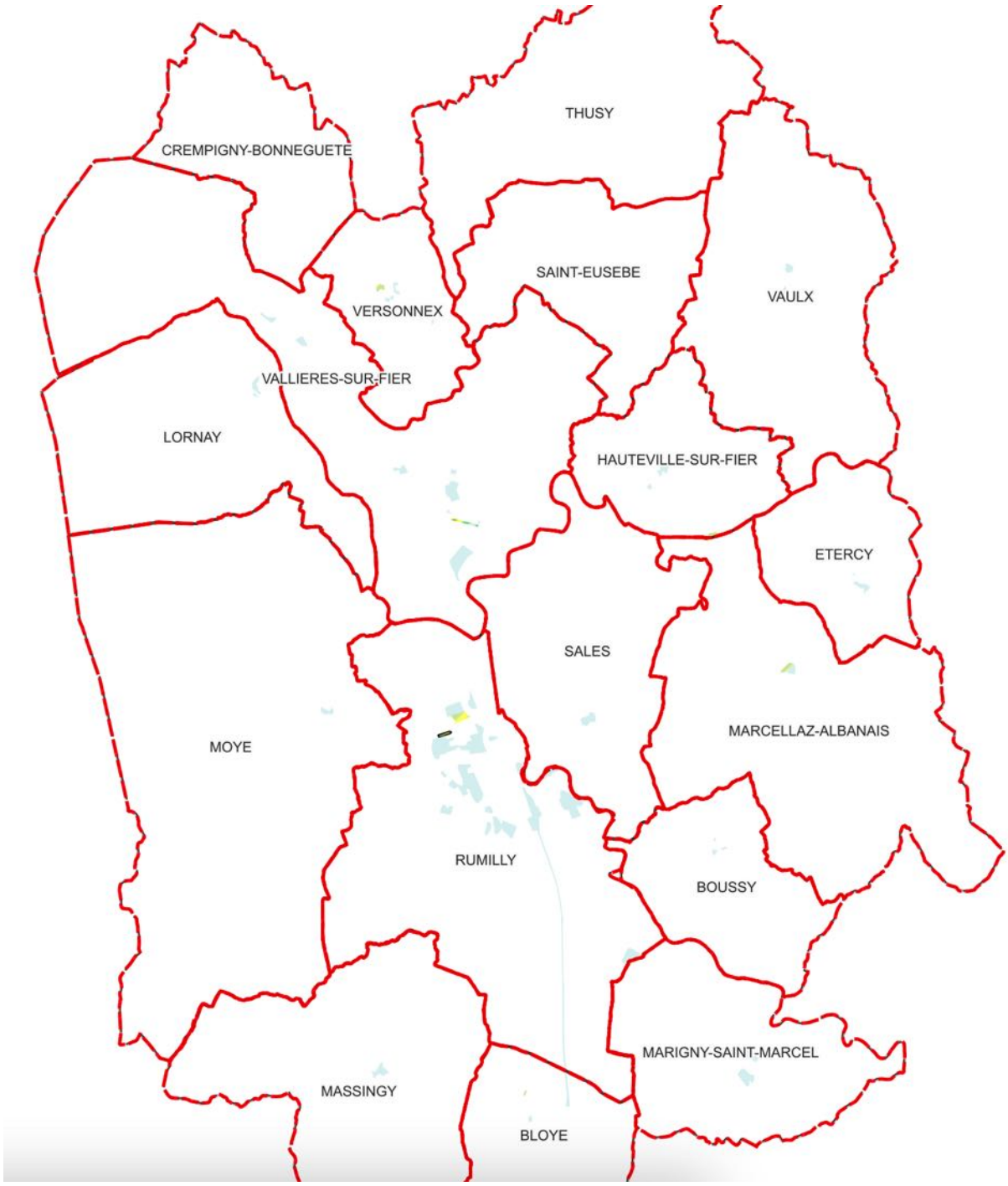
PLUiH de 2020	PLUiHM révisé
	

Deux secteurs spécifiques sont introduits dans le PLUiHM révisé :

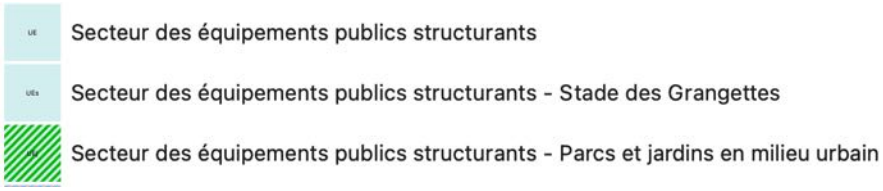
- Les secteurs UEj « parcs et jadins », où leur vocation d'espace récréatif paysager est conformé et sécurisé sur le long terme.
- Le secteur UEs « stade des Grangettes » où les usages du sol autorisés sont étendus sous conditions aux commerces et services pour tenir compte des spécificités des besoins autour de l'animation du stade (jours de match, ...).

Secteurs UEj du PLUiHM révisé	Justification
	**Commune de Vallières-sur-Fier** Ce secteur correspond au parc linéaire existant et qui a vocation à s'étendre au cœur de l'OAP du Chef-lieu. Cet espace ouvert permet d'accompagner la densification du secteur avec des espaces récréatifs, support de gestion des eaux pluviales et accompagnant les vues sur le Grand paysage. 
	**Commune de Rumilly** Ce secteur correspond à un parc paysager au cœur d'un secteur de renouvellement urbain dense (avenue Roosevelt avec des volumétries R+5+combles autorisées). Ce parc viendra donc compléter la trame verte propre à chaque projet (30% d'espaces de pleine terre imposé), avec un espace généreux de 0,50 ha, support d'usages récréatifs.

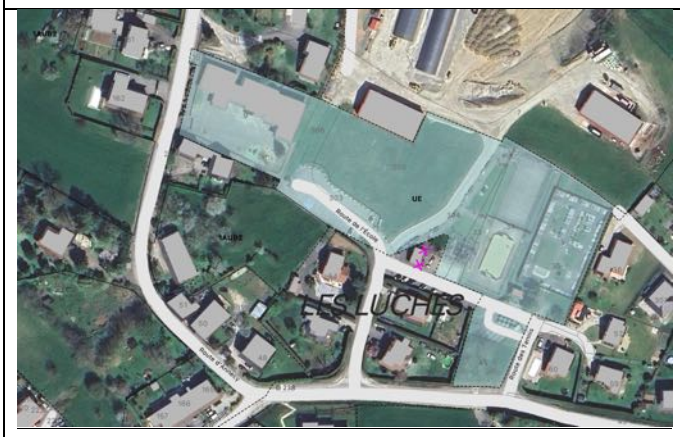
Secteurs UEs du PLUiHM révisé	Justification
	**Commune de Rumilly** Pour accompagner l'animation et la dynamique économique autour du stade, la sous-destination « restauration » est autorisée complémentairement.



Localisation des secteurs UE sur le territoire



La grande majorité des secteurs UE sont situés sur la Ville de Rumilly, illustrant ainsi son rôle au sein de l'armature territoriale, avec un appareil d'équipements publics rayonnant sur l'ensemble de la communauté de communes.

Localisation des secteurs UE	Justification par commune
 	**Commune de Bloye** La zone UE est maintenue le long de la voie ferrée sur les emprises foncières de RFF, de telle façon à permettre le fonctionnement du service public. Un nouveau secteur UE est mis en place au Chef-lieu pour les besoins liés au groupe scolaire. Les objectifs sont précisés dans l'OAP n°1 de Bloye. La zone 1AUE est largement réduite par rapport au PLUiH de 2020 pour se contenter des seuls besoins d'extension de la salle des fêtes. Les objectifs sont précisés dans l'OAP n°2 de Bloye.
	**Commune de Boussy** Les équipements structurants du Chef-lieu sont repérés : - Groupe scolaire et son extension projetée - Future aire de jeux (consommation foncière) - Cimetière et son parking
	Commune de Crempigny-Bonneguête /
	**Commune d'Étercy** Cette polarité d'équipements recouvre l'école, son extension accordée, ainsi que les aires de jeux et le cimetière. A noter que l'extension du groupe scolaire (permis de construire accordé début 2025) correspond à la création d'un restaurant scolaire et d'une salle pour les associations.



Commune de Lornay

Les extensions prévues au PLUiH de 2020 sont supprimées, excepté 175 m2 au nord pour le confortement du groupe scolaire :





Commune d'Hauteville-sur-Fier

Outre les équipements déjà existants, le secteur UE prévoit l'extension du groupe scolaire ainsi que la future caserne des pompiers.



Commune de Marcellaz-Albanais

Un secteur UE est mis en place au niveau du terrain de football existant, classé en Ne au PLUiH de 2020. En effet, le site et son extension de 1 ha (1AUE au PLUiHM révisé) doivent bénéficier d'un zonage adapté aux enjeux.

La commune ne dispose pas aujourd'hui d'équipement sportif adapté aux pratiques scolaires et des associations sportives. Notamment, la pratique des sports de ballon en salle n'est pas possible dans l'actuel groupe scolaire du centre-bourg.

Pour affiner les besoins (outre la mise aux normes du terrain de football existant), est notamment ressorti la nécessité d'une nouvelle salle polyvalente pour accueillir notamment : une salle multisports et une salle des fêtes. Ce site à l'écart des habitations est adapté pour supporter ces usages.



Commune de Marigny-Saint-Marcel

Le secteur UE du PLUiH de 2020 est globalement maintenu. A noter la diminution du secteur UE au nord mais le maintien d'un espace en extension pour le confortement des stationnements publics du Chef-lieu. Ces stationnements permettront notamment d'accompagner la production de logements sociaux prévue sur le Chef-lieu (76 logements sociaux programmés).



Commune de Massingy

Le secteur UE du PLUiH de 2020 est globalement maintenu.



Commune de Moye

Un secteur UE est mis en place sur les équipements sportifs du Chef-lieu (classés en A au PLUiH de 2020). Il s'agit ici de la correction d'une erreur matérielle.



Commune de Rumilly – secteur nord

Les équipements scolaire (collège, lycée) sont classés en UE, comme le site d'implantation du futur collège du Clergeon (1AUE). Dans le PLUiHM révisé est aussi ajouté le site du cinéma.



Commune de Rumilly – secteur centre

Les équipements scolaire (lycée professionnel, groupe scolaire), l'hôpital, la salle cultuelle sont classés en UE.

A noter aussi qu'environ 0,60 ha ont été identifiés en extension sur des ENAF dans le prolongement du centre hospitalier, en vue de son confortement et/ou logement du personnel. En revanche, cette extension se limite aux besoins propres à cet établissement : ainsi, parallèlement cette réduction est diminuée de 0,80 ha :





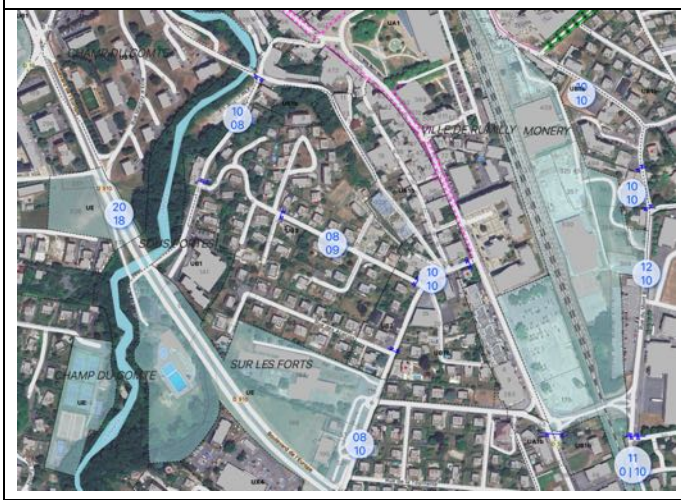
Le secteur de l'Ecle à Rumilly

Ce site était classé en Ne au PLUiH de 2020. Au vue des évolutions règlementaires projetées (limitation plus forte de la constructibilité en Ne), il convenait de reclasser le site en UE, tout en réduisant son emprise à la seule enveloppe urbanisée.

Emprise du secteur Ne du PLUiH de 2020 :



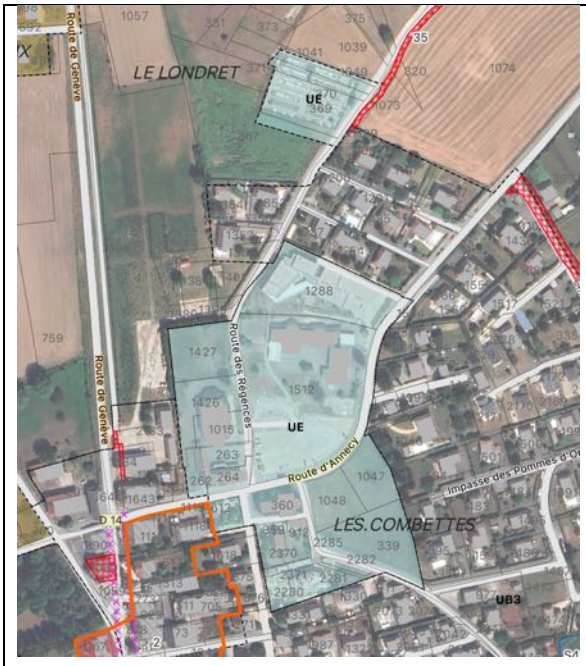
Ainsi, 1,70 ha de secteur Ne est reclassé en zone agricole, hors bois protégés reclassés en N mais protégés au PLUiH de 2020.



Commune de Rumilly – secteur sud rocade

Les équipements existants sont maintenus en UE.

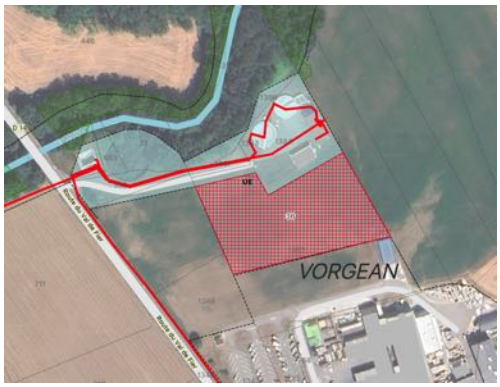
	**Commune de Rumilly – secteur madrid** Le collège du Chéran est maintenu en UE.
	**Commune de Saint-Eusèbe** Le secteur UE du PLUiH de 2020 est maintenu.
	**Commune de Sales** Le secteur UE du PLUiH de 2020 est maintenu. **A noter que l'extension sud sur l'espace agricole est reclassée en zone A : le chemin marque la limite claire d'urbanisation.**
	Commune de Thusy **/**



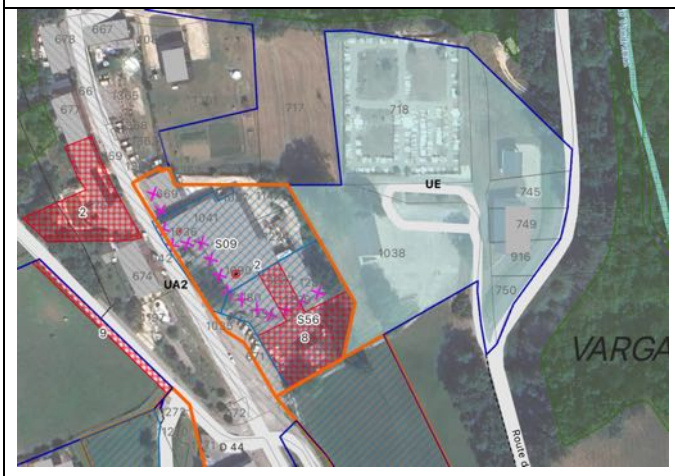
Commune de Vallières-sur-Fier

Le secteur UE du PLUiH de 2020 est maintenu.

Le secteur UE est agrandi au niveau de la station d'épuration, pour permettre le confortement de ce pôle d'équipement avec la relocalisation du centre technique municipal et une mutualisation possible avec les services intercommunaux.



À noter que cette relocalisation doit permettre le renouvellement urbain du site actuel des services techniques au Chef-lieu (emplacement réservé pour 25 logements sociaux).



Commune de Vaulx

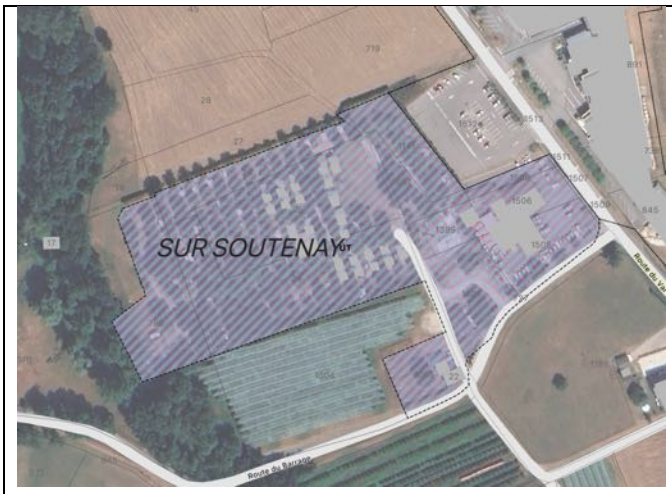
Le secteur UE du PLUiH de 2020 est maintenu.



Commune de Versonnex

Le secteur UE du PLUiH de 2020 est maintenu.

5. Les secteurs à vocation touristique (secteurs UT)



Commune de Vallières-sur-Fier

Le camping de Vallières-sur-Fier est le seul équipement de ce type sur le territoire. En dépit de sa situation excentrée, la reconnaissance d'un statut « urbanisé » doit permettre d'accompagner son développement au sein de son emprise déjà urbanisée.

En effet, l'extension autorisée au PLUiH de 2020 (environ 1,10 ha) est supprimée pour privilégier la prise en compte des enjeux agricoles.





Commune de Vallières-sur-Fier

L'hôtel-restaurant du Pont Coppet est désormais identifié en UT pour conserver sa vocation touristique. En effet, il s'agit de la seule activité de ce type sur la portion nord de la vélo-route des 5 lacs sur le territoire communautaire.



Les règles associées au secteur UT offrent un cadre adapté à la gestion et au développement de ces activités touristiques, en tenant compte de leurs contraintes de fonctionnement et de leurs spécificités (nécessitant pour plusieurs d'entre eux des mises aux normes), mais également des caractéristiques des paysages et de l'environnement bâti dans lesquels ils s'inscrivent.
Notamment, la hauteur maximum est fixée à 6 mètres à la sablière mais le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé, ce qui permet d'envisager des extensions en lien avec des projets de rénovation thermiques ou autres.

Le secteur UT concerne les campings, les hôtels, les résidences de tourisme, les colonies et tous types d'hébergements touristiques. Le changement de destination vers une autre destination est interdit. La commune attache une importance particulière à préserver son tissu hôtelier.

En secteurs UT, les restaurants sont aussi admis.

6. Les secteurs de confortement des activités économiques « productives » (secteurs UX1 et UX2)

La zone a vocation à accueillir des activités économiques artisanales et industrielles.
Les règles de hauteur seront adaptées pour ce type d'activités (20 m sur les zones d'envergure SCoT, 13 m sur les zones d'envergure intercommunale ou de proximité). Un traitement végétalisé sera à prévoir pour assurer leur bonne intégration à l'environnement, mais sans norme quantitative pour faciliter le recyclage de ce foncier.

Ainsi, les règles sont pensées dans une logique d'optimisation du foncier constructible : possibilités d'implantations jusqu'à 3m, excepté s'il s'agit d'une limite avec une zone d'habitat, ...

Les occupations du sol autorisées sont en priorité les activités économiques qui peuvent potentiellement ne pas être compatibles avec l'habitat. Ainsi, les bureaux sont interdits, puisqu'ils ont plutôt vocation à être accueillis en zone urbaine mixte.

Ainsi, conformément à la stratégie de développement économique du territoire et en compatibilité avec le SCoT du Bassin Annécien, la hiérarchisation des zones d'activités peut se caractériser par une classification en trois catégories :

- **La zones d'envergure SCoT (UX1 et 1AUX1)** : Rumilly Sud. Elles seront proposées de façon prioritaire pour les implantations nécessitant de grands tènements afin de permettre le redéploiement de l'activité productive existante et l'accueil de nouveaux établissement ;

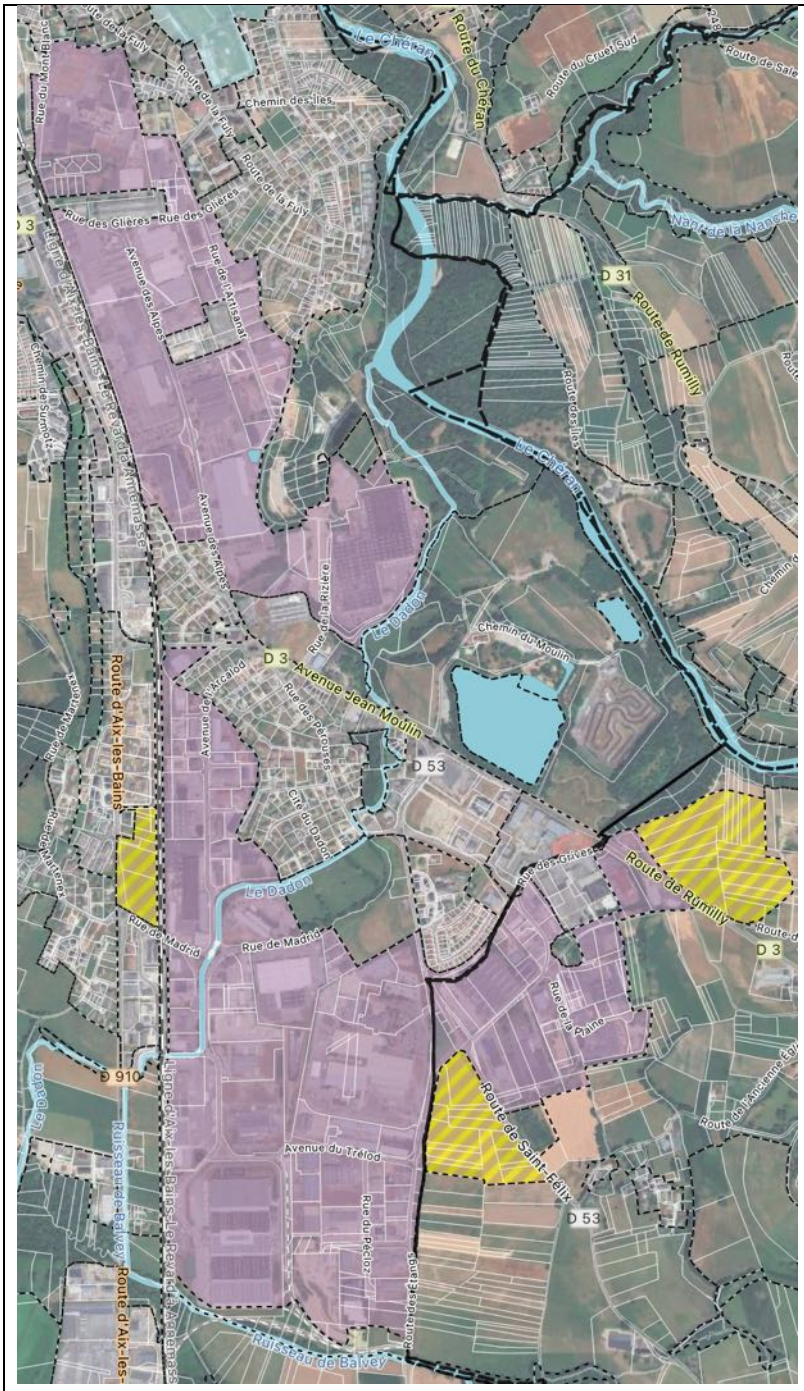
- **La zone d'envergure SCoT à enjeu paysager (1AUX2 des Cornes, 1AUX2 Entrée Sud de Rumilly)** : sur ces secteurs les règles de hauteurs sont ramenées à 13 m pour conserver les vues sur le grand paysage.
- **La zone d'envergure intercommunale (UX2 et 1AUX2 de Vers Uaz à Vallières-sur-Fier)** : une extension est projetée pour conforter l'offre envers les activités artisanales et la petite industrie.
- **Des zones locales (UX2)** : elles concernent l'ensemble des autres zones répondant à des besoins en foncier plus réduits, sur de petites surfaces (TPE et artisanat). Dispersées sur le territoire, elles constituent le maillage complémentaire aux zones principales et secondaires.

Les règles associées offrent un cadre adapté à la gestion et au développement de ces activités économiques (industrie principalement) difficilement insérables en mixité avec l'habitat, en tenant compte de leurs contraintes de fonctionnement et de leurs spécificités. Elles permettent de fait une relative souplesse, notamment du point de vue du gabarit, de la densité et de l'aspect architectural. Le secteur UX1/UX2 admet également, la réalisation de logements/hébergements pour le personnel, de façon accessoire à la dominante principale. La notion d'accessoire est précisée dans le règlement.

Pour tenir compte des besoins spécifiques des entreprises du BTP, notamment celles qui sont implantées dans les secteurs UX1 et UX2, la révision du PLUiHM ajoute la possibilité d'implanter des installations permanentes de transit, regroupement, tri, recyclage, concassage, criblage de matériaux, relevant des rubriques 2515 et 2517 au titre de la règlementation des Installations Classées pour l'Environnement (ICPE).

De plus ces zones peuvent parfois comporter d'autres destinations (commerces par exemple). S'ils n'ont pas vocation à se développer, le règlement du PLUiHM révisé prend en compte cette réalité en permettant à l'existant (uniquement) d'évoluer de façon limitée. Cette démarche est par ailleurs la même dans les différentes zones : par exemple, l'habitat isolé peut faire l'objet d'extensions limitées en zone agricole.

Localisation des secteurs UX1/UX2	Justification par commune
	<u>Commune de Vallières-sur-Fier</u> La zone de vers Uaz est identifiée au SCoT comme une zone d'intérêt intercommunal. Ainsi, son confortement est confirmé dans le PLUiHM révisé, notamment dans une logique d'optimisation de la stratégie foncière : l'effort est concentré sur les zones d'intérêt « SCoT » et d'intérêt « communautaire ».



Commune de Rumilly / Marigny-Saint-Marcel

Les zones d'activités de Rumilly Sud sont d'envergure SCoT. Elles sont donc identifiées en secteur UX1 bénéficiant ainsi d'une hauteur de 20 m.

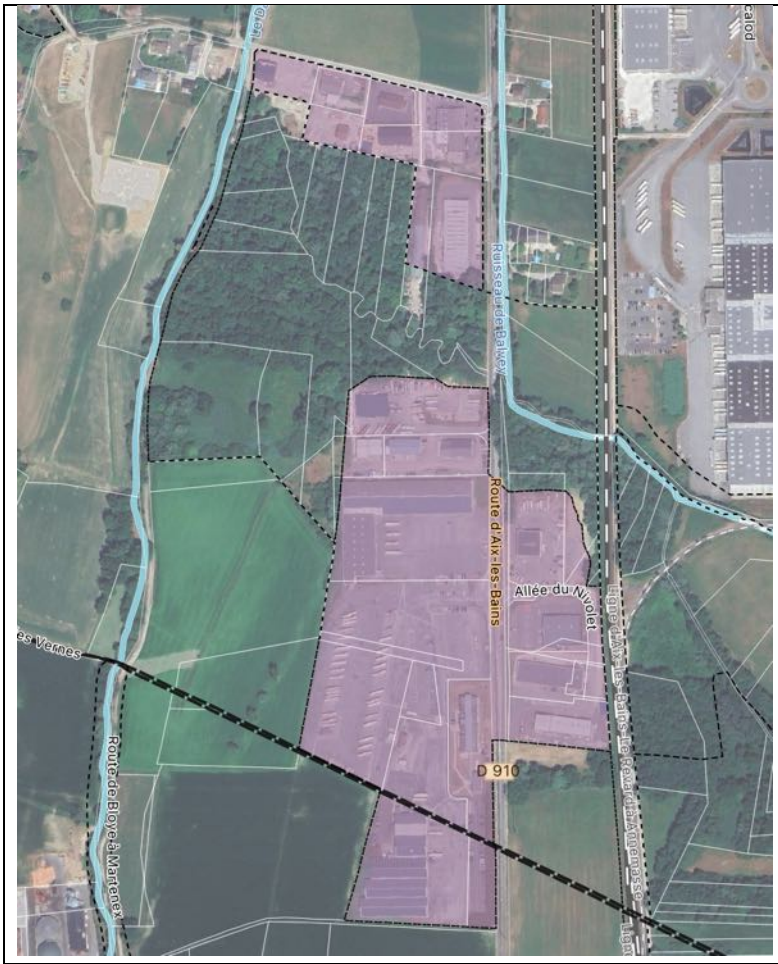
Seuls les sites avec des enjeux paysagers plus importants sont classés en UX2/1AUX2 :

- Entrée Sud de la ville de Rumilly
- Secteur 1AUX2 des Cornes (maintien des vues sur le Grand paysage).

A noter que le secteur 1AUX1 de Hauterive est diminué pour tenir compte des enjeux environnementaux (zone humide dégradée, ripisilve et méandres du Chéran, ...).

Cette zone 1AUX1 a vocation à terme d'accueillir les « gros comptes » complétant ainsi l'offre en foncier économique.

La priorité étant laissée au recyclage du foncier déjà bâti et au développement de la zone de Vers Uaz, l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUX des Cornes et de Hauterive est différée (2031 et 2035).



Zones de proximité / commune de Rumilly / zone de Martenex

Les secteurs aujourd'hui artificialisés sont maintenus en secteur UX2 (pas d'évolution par rapport au PLUiH de 2020).

Comme évoqué, le confortement en extension est privilégié sur les zones d'intérêt SCoT et intercommunal.



Zones de proximité / commune de Sales / zone des Grillettes

Les secteurs aujourd'hui artificialisés sont maintenus en secteur UX2. La partie nord est agrandie pour intégrer des activités existantes (déjà artificialisé).

Comme évoqué, le confortement en extension est privilégié sur les zones d'intérêt SCoT et intercommunal.

Les extensions prévues au PLUiH de 2020 sur l'espace boisé sont supprimées.



Zones de proximité / commune d'Hauteville-sur-Fier / secteur de La Croix

Les secteurs aujourd'hui artificialisés sont maintenus en secteur UX2.

Comme évoqué, le confortement en extension est privilégié sur les zones d'intérêt SCoT et intercommunal. Toutefois, les projets de confortement des activités déjà implantées est prise en compte, engendrant ainsi une consommation d'ENAF.

Les autres extensions prévues au PLUiH de 2020 sont supprimées.



Activité isolée / commune d'Hauteville-sur-Fier / secteur de Hautevillette

Il s'agit ici d'un garage de réparation automobile, relevant donc de la sous-destination « industrie » et dans la continuité de la zone urbaine. Ce terrain était classé en UC2 au PLUiH de 2020. Cette évolution en UX2 vise donc à se conformer aux usages effectifs du sol.



Activité isolée / commune de Vallières-sur-Fier / secteur de la route de Genève

Il s'agit ici d'une activité de BTP, relevant donc de la sous-destination « industrie » et dans la continuité de la zone urbaine. Ce terrain était classé en UX2 au PLUiH de 2020, qui est donc maintenu.



<u>Zones de proximité / commune de Vallières-sur-Fier / secteur du Vorgean</u>

Les secteurs aujourd'hui artificialisés sont maintenus en secteur UX2.

Comme évoqué, le confortement en extension est privilégié sur les zones d'intérêt SCoT et intercommunal. Toutefois, les projets de confortement des activités déjà implantées est prise en compte, engendrant ainsi une consommation d'ENAF (entreprise Chabert).



<u>Zones de proximité / commune de Marcellaz-Albanais</u>

Au regard des enjeux environnementaux propres au site et aux enjeux de sobriété foncière, le secteur 2AUX du PLUiH de 2020 n'est pas reconduite.

7. Les secteurs de mixité dans les zones d'envergure SCoT (secteurs UX1a)

Ces secteurs sont issus de la mise en œuvre du PADD : *« Préserver les zones d'activités industrielles en évitant leur mutation vers des zones commerciales, de services ou d'habitat. Toutefois, il conviendra de permettre le diversification et l'amélioration de leur attractivité ».*

Le règlement associé vise donc à répondre à une double problématique :

- Confirmer la vocation « productive » de ces tènements, en imposant une dominante « industrielle » dans les projets au sein du règlement. En effet, la surface de plancher « commerces et activités de service » ne peut être supérieure à la surface de plancher « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ».
- En ouvrant aux activités de « commerce-services » pour offrir de nouvelles aménités aux salariés (par exemple salle de sports, ...) tout en fixant des conditions au règlement pour éviter de voir émerger une offre concurrentiel du centre-ville.

Ainsi, 4 secteurs ont été identifiés, sur des endroits stratégiques :

Localisation des secteurs UX1a	Justification par commune
	**Commune de Rumilly / route des Glières** Ce tènement se situe dans la continuité de sites industriels majeurs en termes d'emplois. Le développement de services aux entreprises sur ce site est donc pertinent. Il se situe le long de la véloroute des 5 lacs.
	**Commune de Rumilly / rue de la Mission** Ce secteur abrite déjà des activités de services et est au cœur de la zone industrielle. Il se situe le long de la véloroute des 5 lacs.

	**Commune de Rumilly / avenue Jean Moulin** Ce secteur est situé en entrée de ville depuis l'A41. Sa fréquentation est donc propice à une diversification.
	**Commune de Marigny-Saint-Marcel / rue des Grives** Ce secteur est situé au cœur du développement futur de la zone industrielle de Rumilly Sud.

8. Les zones économiques « mixtes » (secteur UX3)

La zone économique « de Madrid » est maintenue en secteur UX3. Par soucis de cohérence, le secteur UX3 est toutefois agrandi sur la route de Saint-Félix, qui accueille déjà des activités de services, voire aussi de l'artisanat, donc l'évolution est permise au règlement écrit.

Localisation des secteurs UX3	Justification par commune
	**Commune de Rumilly / secteur de madrid** Sur cette zone, les activités de services ainsi que les bureaux sont favorisés. A la différence des secteurs UX1a, les nouvelles implantations commerciales ne sont pas autorisées.

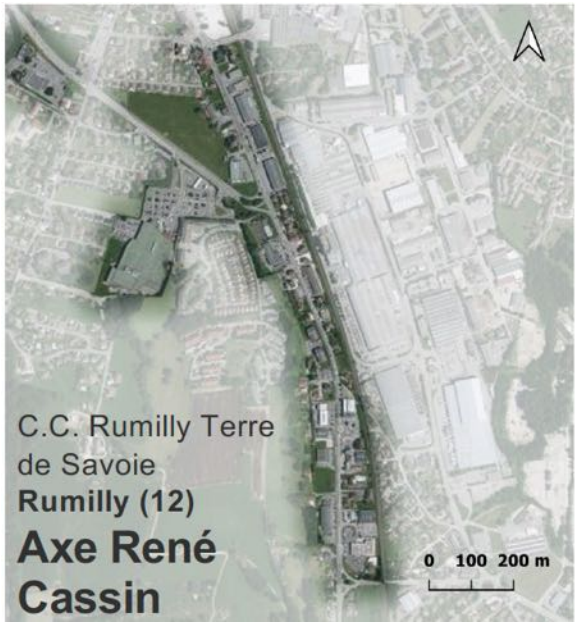
9. Les zones commerciales (secteur UX4)

L'emprise des zones commerciales restent dans l'esprit du PLUiH de 2020. Elle reprend les délimitations des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) du SCoT du Bassin Annécien.

Localisation des secteurs UX4	Justification par commune
	**Commune de Rumilly / entrée sud** Cette zone est identique au PLUiH de 2020.



Commune de Rumilly / axe René Cassin



Extrait du DOO du SCoT (SIP)



Commune de Rumilly / axe boulevard de l'Europe

A noter que 3 parcelles ont été ajoutées au secteur UX4 sur sa frange est (par rapport au PLUiH de 2020), dans le cadre d'un projet de confortement commercial, aujourd'hui en cours.



Extrait du DOO du SCoT (SIP)



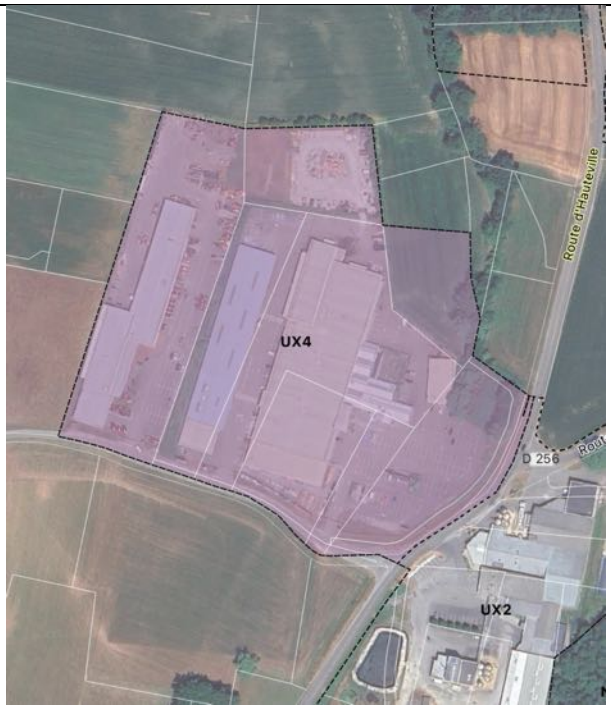
Commune de Rumilly / axe Nord

A noter que la recommandation du SCoT d'étudier une meilleure mixité des fonctions vers le logement est introduit sur ce secteur.

Le cinéma est quant à lui classé en UE.



Extrait du DOO du SCoT (SIP)



Commune de Sales / route du Lavoir

Une petite extension est maintenue dans le cadre du confortement de l'activité existante (pas de nouvelle implantation commerciale).

La fruitière est quant à elle classée en UX2, puisqu'elle relève de la sous-destination « industrie ».



Extrait du DOO du SCoT (SIP)

10. Les activités commerciales isolées (secteur UX4a)

La zone a vocation à accueillir des activités commerciales isolées hors Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) et hors centralités urbaines, pour répondre à des besoins spéciques. Ainsi, le règlement précise bien que les commerces autorisés ne pourront pas être de moyennes ou grande surfaces, qui elles doivent s'implanter dans les secteurs UX4.

Localisation des secteurs UX4a	Justification par commune
	**Commune de Rumilly / entrée depuis l'A41** Ce secteur accueille des petites cellules commerciales. Il s'agit ici de maintenir l'usage du sol observé. A noter que ce secteur était classé en UX4 au PLUiH de 2020, donc avec des possibilités de confortement commercial bien plus importantes que ce qu'offre le secteur UX4a.
	**Commune de Bloye / route d'Aix-les-Bains** Ce secteur accueille des petites cellules commerciales sur un axe très fréquenté. Le maintien de sa dimension commerciale est importante pour la commune, puisque situé à proximité immédiate du Chef-lieu. L'aire de chalandise du Chef-lieu est trop limitée pour permettre la pérennisation d'une offre commerciale. En revanche, couplé à la visibilité offerte par la route d'Aix-les-Bains, cette pérennisation est possible.
	**Commune de Vallières-sur-Fier / route de Genève** Ce secteur a vocation à permettre l'implantation d'un relais commercial **participant à la limitation des besoins en déplacements** depuis Vallières-sur-Fier en directeur des SIP de Rumilly. Pour fonctionner, ce relais a besoin de la visibilité offerte par la route de Genève. A noter qu'il bénéficie d'une bonne accessibilité en transports en commun et à vélo.

11. Les secteurs À Urbaniser

Le PLUiHM ne comporte pasde secteur 2AU.

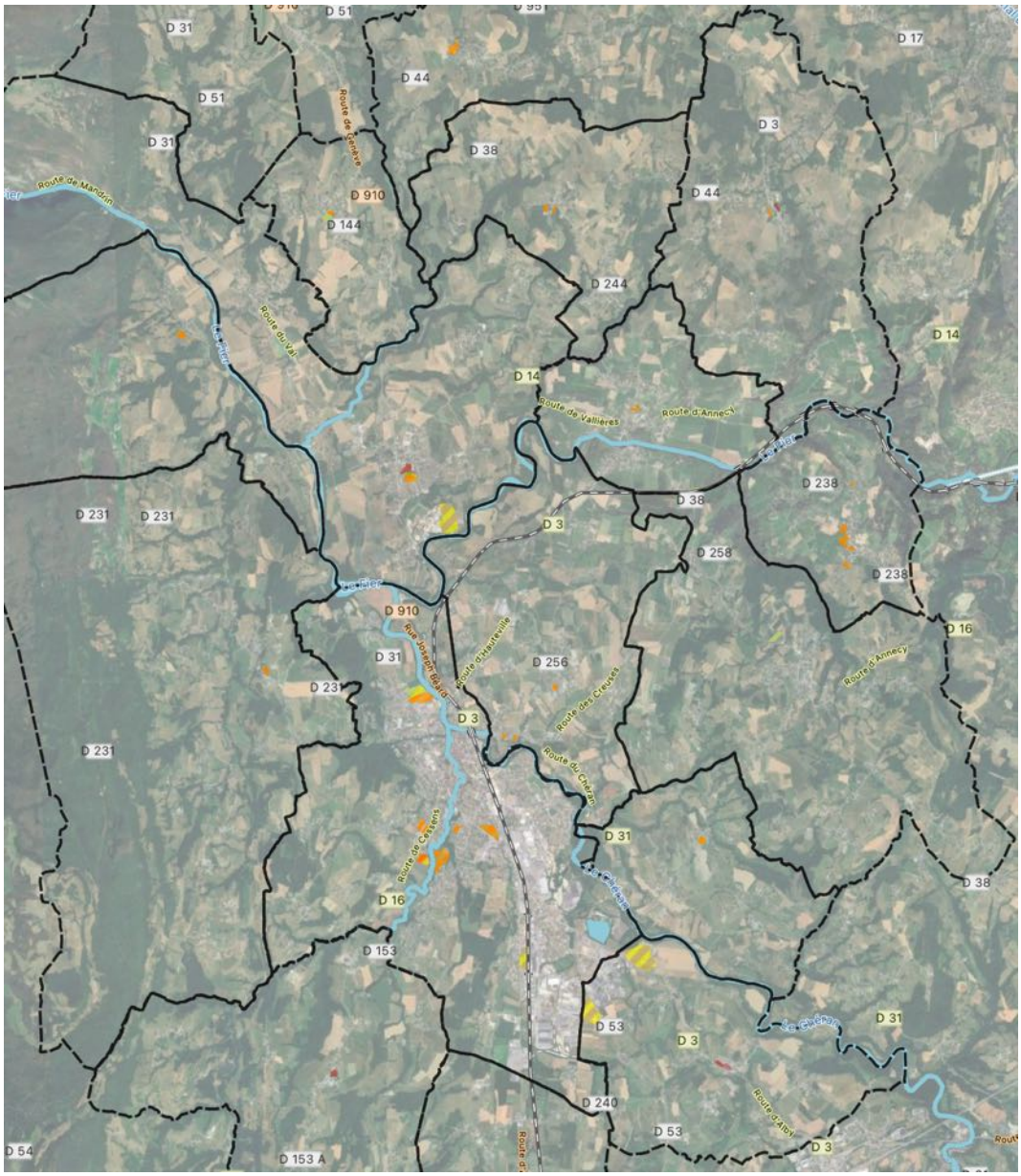
De nombreuses communes disposent de zones à urbaniser sauf Crempigny-Bonneguete, au regard des capacités de construction

Toutes les zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
L'ensemble des zones AU à vocation principale d'habitat se trouvent dans ou à proximité des centralités des communes sur les tènements importants ou stratégiques sur le territoire.

Les sites ont été déterminés en tenant compte de nombreux critères : l'absence de risques, de nuisances, d'enjeux environnementaux, leur localisation à l'intérieur des enveloppes urbaines ou en accroche directe, une desserte piétonne correcte...

Le choix de zonage entre 1AUA et 1AUB relève du niveau de polarité le de la commune et des densités attendues sur son territoire, de la situation géographique dans la commune et des capacités de densification.

Aucun secteur 1AUC n'a été prévu, de telle façon à optimiser la mobilisation des ENAF.



Localisation des secteurs 1AU sur le territoire

12. Synthèse des autres principales dispositions ou évolutions apportés au règlement écrit des zones urbaines :

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol</th></tr>
<tr><th>Zones</th><th>Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020</th><th>Justification de la règle</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Secteurs Urbains Mixtes</td><td>• Les grands équilibres du PLUiH de 2020 sont maintenus.

Toutefois :
• L'artisanat et le commerce de détail est plus encadré pour traduire le PADD, qui traduit lui-même les nouvelles dispositions du SCoT du Bassin Annécien
• Les cuisines dédiés à la vente en ligne sont désormais règlementées et interdites
• La réalisation de logement pour le personnel est imposée dans les projets hôteliers ou autres hébergements touristiques de plus de 2000 m2.
• Les activités industrielles éventuellement existantes peuvent faire l'objet d'évolution.</td><td>Pour l'artisanat et le commerce de détail : cf ci-dessous

Les cuisines dédiées à la vente en ligne sont interdites puisqu'elles ne participent pas à l'animation de l'espace public dans les centralités et peuvent comporter des nuisances dans les secteurs plus résidentiels (flux de circulation, nuisances olfactives, ...)

Les industries déjà implantées peuvent évoluer, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat, dans l'esprit général de la révision qui est de mieux tenir compte des activités existantes.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Les centralités constituent une composante essentielle de l'armature urbaine du territoire. Il convient ainsi de les préserver pour maintenir leur rôle dans la construction des lieux de vie de demain et la structuration de l'Agglomération, dans la continuité de l'orientation suivante du PADD.

Dans les faits, la préservation des centralités ne se résume pas seulement à la protection du commerce existant (via les servitudes de rez-de-chaussée commerciaux) mais également au renforcement de leur mixité fonctionnelle afin de proposer, dans une logique de services et d'espaces de vie concentrés dans un périmètre restreint, des centralités répondant aux différents besoins de la population et permettant de limiter les déplacements.
Les conditions fixées pour l'implantation des « commerces et artisanat de détail » visent à répondre à ces enjeux et sont étroitement liées tant dans leur conception que dans les objectifs qu'elles poursuivent. Elles ont été pensées dans l'optique de maintenir et renforcer le dynamisme et l'attractivité des centralités du territoire.
Pour être opérantes, leurs actions doivent être combinées à une repolarisation des nouveaux logements au plus près des centralités et une densification des tissus urbains constitués. Elles doivent également s'accompagner d'un travail sur les espaces publics et la sécurisation des cheminements piétons ainsi que le prévoit l'orientation suivante du PADD.

Ainsi le projet de territoire porté par le PADD et développé dans cette règle prévoit une structuration du commerce à travers deux types de localisation préférentielle :

• Les centralités qui doivent accueillir les commerces de proximité (moins de 1000m^2 de surface de plancher),

• Les Sites d'Implantations Périphériques (SIP), identifiés en UX4, qui ont vocation à accueillir les Grandes et Moyennes Surfaces du territoire (+ de 300m^2 de surface de vente)</td></tr>
<tr><td>• Limitation de la taille des piscines à 24 m2</td><td>• Cette disposition vise à limiter la pression sur la ressource en eau.</td></tr>
</table>

Secteurs Urbains Spécialisés UE	• Les logements sont fortement encadrés aux seuls personnels des établissements et au logement social • Le secteur UEs autorise sous conditions les commerces et services	• Cette relative souplesse en autorisant le logement sous conditions, tient compte de la spécificité avaline et des difficultés d'accès au logement sur le territoire. • La règle est assouplie pour permettre le confortement de l'activité autour du stade des Grangettes
Secteurs Urbains Spécialisés UT	• Le commerce est désormais autorisé (hors moyenne et grande surface).	• Il s'agit ici de tenir compte des nécessaires adaptations de l'appareil économique du camping. De plus, le secteur UT comprend aussi le bar restaurant du Pont Coppet à Vallières-sur-Fier, ce qui a nécessité d'ajouter cette sous-destination.
Secteurs Urbains Spécialisés UT	• Les hôtels sont autorisés en UX1a sans conditions • Interdiction des équipements sportifs	• A l'inverse des autres sous-destinations « commerces et activités de services », les hôtels sont autorisés dans des projets sans dominante industrielle, pour tenir compte des spécificités propres à ce type d'établissement (surface de plancher importante, nuisances vis-à-vis de l'industrie, ...). • Cette sous-destination engendre des emprises foncières importantes et n'est donc pas prioritaire en secteurs UX.

Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
Secteurs Urbains Mixtes	• La règle sur la mixité sociale est mise en place. • La règle sur les rez-de-chaussée d'activités concerne les commerces mais aussi les autres services ouverts au publics et les équipements	• Voir chapitre I.2.11 • Voir chapitre I.2.6

Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
Secteurs Urbains Mixtes	Voir justifications apportées plus haut. Nota : des dérogations sont mises en place paour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, pour tenir compte des impératifs liés à leur fonctionnement.	
	• Ajout de la souplesse concernant l'implantaiton des annexes non accolées avec un retrait minoré à 3 m oar rapport aux voies (contre 5 m au PLUiH de 220) •	• L'objectif est ici de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle sans empiéter sur le domaine public. Une distance de 3 m suffit pour un

		stationnement en long avec les dégagements nécessaires.
UE **UT**	• Maintien des principales dispositions règlementaires du PLUiH de 2020 • Assouplissement des possibilités d'implantation des annexes en limite séparative, excepté en vis-à-vis direct des zones d'habitat, où les linéaires seront limités comme en secteur urbain mixte (prise en compte des problématiques de vis-à-vis) • Les distances entre les constructions sur une même propriété ne sont plus règlementées.	• Le foncier est limité notamment par les enjeux environnementaux. Ainsi, le PADD vise à optimiser le foncier maitrisé par la collectivité et ainsi limiter la consommation d'ENAF (donc d'intérêt général) En effet, la règlementation des retraits se justifie davantage sur les secteurs d'habitat, où les problématiques de vis-à-vis sont plus prégnantes. La limitation règlementaire est toutefois maintenue en limite avec les zones d'habitat, pour éviter les nuisances.
UX	• La hauteur est diminuée en UX2 • Assouplissement des possibilités d'implantation des annexes en limite séparative, excepté en vis-à-vis direct des zones d'habitat, où les linéaires seront limités comme en secteur urbain mixte	• La hauteur est ramenée à 13 m en UX2, pour tenir compte de l'environnement urbain dans lequel ces secteurs s'inscrivent. • Le foncier économique est limité notamment par les enjeux environnementaux. Le règlement est donc assoupli sur les retraits exigés : ▪ La distance de 4 m et H/2, qui imposait donc dans les fait des retraits plus importants (6 m et plus), est ramenée à une distance stricte de 3 m, permettant des circulations autour des bâtiments (sécurité incendie, ...). ▪ Il n'est plus imposé de retrait entre les constructions sur une même propriété En effet, la règlementation des retraits se justifie davantage sur les secteurs d'habitat, où les problématiques de vis-à-vis sont plus prégnantes. • La limitation règlementaire du PLUiH de 2020 est toutefois maintenue en limite avec les zones d'habitat, pour éviter les nuisances.

Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
Secteurs Urbains Mixtes **UT** **UE**	• Ajout de dispositions encadrant les affouillements liés aux accès aux sous-sols	• Cette disposition est rendue nécessaire avec la dérogation mise en place dans le calcul de la hauteur en excluant les accès aux stationnements sous-sol. Pour éviter tout dévoiement, il convenait de préciser dans quelles proportions les linéaires de façade sous-sol pouvaient être visibles.
	• Prises en compte des exhaussements liés à la mise en œuvre des dispositions du plan de prévention des risques	• Cette adaptation à ne pas faire échec à la mise en œuvre du PPR concernant le risque inondation.
	• Encadrement des murs de remblais et de soutènements, pour limiter les nuisances entre voisins	• Le PLUiH de 2020 encadrait déjà la réalisation des murs de soutènement mais la règle n'était pas claire. Le retrait de 1 mètre est maintenu, mais le principe de distance de la limite = hauteur du mur est introduit pour éviter un effet masque trop important sur le fond voisin. Les murs sont autorisés jusqu'à 1,50 m maximum pour ne pas créer un effet occultant et pour limiter les vues plongeantes sur le fond voisin. Le maintien d'une bande de 1 m entre le mur et le limite séparative permet d'assurer une gestion des eaux pluviales sur le terrain concerné (limitant le ruissellement) et favoriser le traitement paysager de la limite.
	• Ajout de linéaires maximum de façades	• Cette disposition vise à s'assurer du maintien d'un paysage urbain harmonieux et respectueux de l'identité du territoire L'objectif est ici d'assurer le maintien des codes architecturaux du territoire. La règle est plus souple sur le pôle d'appui, où la densification est plus importante, donc avec potentiellement des formes urbaines différentes. Hors pole d'appui, le linéaire de façade autorisé doit permettre de conserver une lecture traditionnelle des façades, avec un rapport hauteur / longueur de 35% minium.
	• Sécurisation de la règle interdisant les toitures pyramides	• Il s'agit ici d'éviter que le faitage ne soit par perceptible. Ainsi, le faitage doit reprenter au moins 30% du linéaire de façade

	• Adaptation des dispositifs de clotures pour permettre les clôtures pleines sous conditions et pour répondre aux des problématiques spécifiques. Les clôtures à claire-voie restent toutefois la norme.	
		Exemple à Crempigny-Bonneguete
		• Il s'agit d'un constat fait ces dernières années, en lien avec la densification du tissu pavillonnaire. Il convenait ici de trouver un compromis entre :
		  • Perméabilité des clotures (biodiversité, paysage urbain)
		  • Gestion des vis-à-vis (intimité)
		  • Prise en compte du bruit
		La quantification du claire voie à 30% est aussi supprimé puisque difficilement applicable. En revanche, des exemples des clôtures incompatibles avec le claire-voie sont introduites dans l'OAP thématique A.

	• Les VMC, pompes à chaleurs, … doivent être accolées à un bâtiment et feront l'objet d'un habillage.	• Cette disposition vise à s'assurer du maintien d'un paysage urbain harmonieux et respectueux de l'identité du territoire
	• Obligation de prévoir un dispositif de récupération des eaux pluviales des toitures	• L'objectif est ici de limiter la pression sur le ressource en eau.
	• Des dérogations sont mises en place paour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.	• Il s'agit ici de tenir compte des impératifs liés à leur fonctionnement.
	• Suppression de la disposition imposant le réemploi sur site des terres excavées dans le cadre des projets	• Cette règle comportait de nombreuses exception (si la taille du terrain ne le permet pas, …) et s'est révélée peut efficiente sur la durée du PLUiH de 2020. Il a été préféré de traiter le sujet des terres excavées en estimant les volumes générés et en définissant en conséquence des sites pouvant accueillir des ISDI.
UX	• Les VMC, pompes à chaleurs, … doivent être accolées à un bâtiment et feront l'objet d'un habillage.	• Cette disposition vise à s'assurer du maintien d'un paysage urbain harmonieux et respectueux de l'identité du territoire

	• Obligation de prévoir un dispositif de récupération des eaux pluviales des toitures	• L'objectif est ici de limiter la pression sur le ressource en eau.
UE	• Les VMC, pompes à chaleurs, … doivent être accolées à un bâtiment et feront l'objet d'un habillage. • Obligation de prévoir un dispositif de récupération des eaux pluviales des toitures	• Cette disposition vise à s'assurer du maintien d'un paysage urbain harmonieux et respectueux de l'identité du territoire • L'objectif est ici de limiter la pression sur le ressource en eau. De manière générale, il apparaît nécessaire de ne pas figer trop strictement les règles d'aspect pour les secteurs d'équipement afin de permettre la réalisation de projet architecturaux marquant ainsi l'identité du territoire au travers de ses équipements.

Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
Toutes zones	• Les espaces non imperméabilisés sont remplacés par les espaces éco-aménagés	• Les deux notions sont proches, mais les espaces éco-aménagés exclues les toitures végétalisées du calcul. En effet, ce type de technique ne permet pas une infiltration dans le sol, mais uniquement une rétention. • Les espaces éco-aménagés visent à permettre une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelles et éviter de solliciter les réseaux, ce qui participe à l'assèchement des sols.
Secteurs Urbains Mixtes	• Maintien de l'esprit du PLUiH 2020	Les % restent globalement dans l'esprit du PLUiH de 2020. Toutefois, la part de pleine terre est majorée en UB (de 20% à 30%) pour mieux prendre en compte la nécessaire adaptation au changement climatique (meilleure efficacité de lutte contre les îlots de chaleur, stockage carbone, …).
UX	• Pas de règle quantitative, sauf en UX4/UX4a	L'objectif est de mieux tenir compte de la diversité des projets industriels ; en revanche des objectifs qualitatifs sont définis via l'OAP thématique D.

Art 7 : Stationnement		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
Secteurs Urbains Mixtes	• Suppression de l'obligation de réaliser 50% stationnements **au sein du volume de la construction principale**	• En effet, cette disposition imposait de fait les sous-sols et donc des couts de construction et une empreinte carbone importants. L'objectif est d'éviter une trop forte visibilité des voitures depuis

		l'espace public : ainsi cette règle est remplacer par l'obligation de couvrir la moitié des places, et donc un habillage limitant leur impact visuel. De plus, cette souplesse permet plus de résilience, à terme, dans l'usage du sol.
	• Pour les constructions de plus de 500 m de surface de plancher, donc l'habitat collectif, les places devront être non closes et il est imposé des espaces de stockages pour chaque logement.	Cette évolution vise à éviter un report du stationnement résident sur l'espace public par un dévoiement de l'usage des garages. Parallèlement à l'obligation des places non closes, il fallait apporter une réponse au besoin, réel, de stockage des habitants.
UX	• Maintien de l'esprit du PLUiH de 2020	L'objectif est d'encourager le renouvellement urbain et de tenir compte de la diversité des besoins. Ainsi, une règle générale n'apparait pas pertinente ici.

Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
Secteurs Urbains Mixtes **UE** **UT** **UEp**	Maintien de l'esprit des règles du PLUiH de 2020 • Il est ajouté à la fois plus de confort pour les déplacements piétons (largeur de 1,50m pour l'espace dédié) et plus de souplesse dans la réalisation, qui peut soit prendre le forme d'un trottoir, soit d'un espace sécurisé. • Les problématiques propres aux cœurs de hameaux vernaculaires est introduit, avec un profil de voirie pouvant être ramené à 4 m.	• Facilitation des déplacements alternatifs à la voiture, en complétant le maillage existant. • Prise en compte des problématiques propres aux structures bâties antérieures au développement de la voiture (profil restreints des voiries).

Art 9 : Réseaux		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
Secteurs Urbains Mixtes **UE** **UT** **UEp**	• AEP : Maintien de l'esprit de l'a règle du PLUiH de 2020, le raccordement au réseau est obligatoire • Eaux Usées : Maintien de l'esprit de l'a règle du PLUiH de 2020. • Eaux Pluviales : Maintien de l'esprit de l'a règle du PLUiH de 2020, promouvant les	• Il est impératif que toute construction puisse être desservie par le réseau public d'eau potable. • Traduction des dispositions prévues aux annexes sanitaires. • Traduction d'une politique environnementale visant à lutter contre l'assèchement des sols.

	systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales. • Réseaux secs : Article nouveau issu de la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, au regard de la portée du PLU sur les questions notamment de déploiement du réseau fibre optique sur le territoire. • Ajout d'un dispositif règlementaire relatif au compostage des déchets verts.	• Il est simplement précisé que les projets doivent anticiper la desserte haut débit en prévoyant les branchements nécessaires même si le réseau ne dessert pas encore le secteur. • Cet ajout permet de traduire les prescriptions techniques du service gestionnaire et validées en Conseil Communautaire.

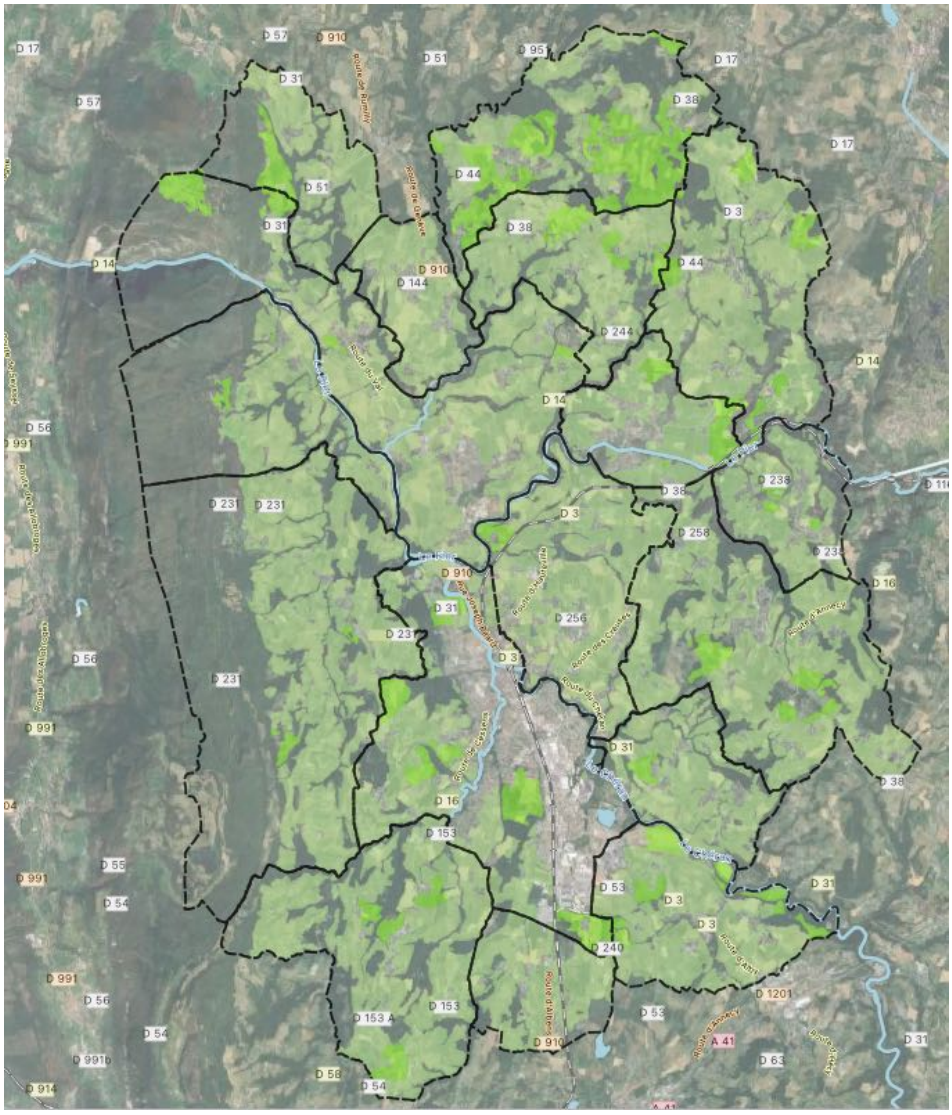
I.2.3. Les secteurs agricoles, naturels et forestiers

1. Les zones agricoles

■ **La zone A comprend les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière.** La zone A a été définie sur la base de la carte agricole réalisée dans l'état initial de l'environnement. Les principales parcelles agricoles à enjeux, ainsi que les exploitations agricoles ont été préservées de l'urbanisation.

La zone A a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Par exception, **seuls peuvent y être admis les bâtiments et installations agricoles à condition que leurs implantations dans la zone soient reconnues indispensables à l'activité agricole**, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

- ■ Unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels.
- ■ Retirer de ses revenus agricoles plus 50% des revenus, et consacrer plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole.
- ■ Justifier de la pérennité / viabilité de l'exploitation.



Les zones A

Depuis la mise en application de la Loi, n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, la gestion de l'habitat isolé est également autorisée (article L151-12 du Code de l'urbanisme). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone A permet l'implantation des exploitations agricoles et du logement des actifs agricoles sous conditions (notamment celles fixées par le SCoT.

Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 1 de la zone A. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où les collectivités ne souhaitent pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants).
Le règlement, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage.

Ainsi, les extensions volumétriques sont autorisées et leur ampleur limitée, **en traduction de la doctrine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers** (CDPENAF) : moins de 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 60 m^2 de surface de plancher supplémentaire. Ces extensions ne doivent pas gêner l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Les annexes sont aussi autorisées, si implantées à moins de 10 m de la construction principale. Une dérogation est introduite pour les garages, en cas de forte pente.
Ces annexes (accolées ou non) sont limitées à 2 annexes maximum ; elles seront d'une superficie cumulée totale de 50 m^2 d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m et une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments. En cas de piscine, elles sont limitées à 24 m2, comme en zone urbaine, pour limiter la pression sur la ressource en eau.
S'il existe plus de 2 annexes liées à la construction existantes, ces dernières peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume existant.

Le règlement apporte une précision par rapport à la doctrine, concernant les panneaux solaires domestiques au sol : ils sont autorisés en sus, mais toujours à moins de 10 m du bâtiment principal.

Les évolutions des constructions à usage d'habitat cités ci- avant ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :
- Ne pas compromettre les activités agricoles.
- Bénéficier d'une desserte par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.

La zone A admet :
- Les locaux techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être justifiés par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage et aux milieux naturels.
- Les évolutions des constructions d'habitation existantes sous les conditions expliquées plus avant.
- Les évolutions des constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L151-19 du C. Urba. (se référer au chapitre I.2.14).
- Les changements de destination des bâtiments au titre de l'article L151-11-2° du C. Urba. (se référer au chapitre I.2.15).
- Le changement de destination des bâtiments repérés **au titre de l'article L151-11-2° du C. Urba.** vers la restauration (dans le cad d'une diversification de l'activité agricole) ou l'habitat.



Le PLUiHM révisé vient apporter une précision sur les mouvements de terre autorisés en zone agricole, pour éviter tout dévoiement et pour affirmer la vocation agricole de la zone A.
Ainsi, ils doivent participer à l'amélioration de l'exploitation agricole, sous réserve d'être en mesure de justifier auprès des autorités compétentes de la nature et des volumes des terres utilisées et de l'utilisation de ces terres pour des impératifs de valorisation des terres agricoles et de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide. De plus, un suivi agronomique et une remise en état agricole des terres est obligatoire. Le potentiel agricole attendu après aménagement doit être supérieur à celui préexistant. L'enfouissement et de dépôt de déchets inertes sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets inertes à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme des matières fertilisantes ou supports de cultures.

Toutefois, au regard des problématiques de pollution que connait une partie du territoire, et de l'impossibilité d'assurer un suivi des terres acheminées, il est probable que cette disposition règlementaire sera peu utilisée.

L'emprise de la zone agricole a largement été revue à la hausse dans le cadre de la révision du PLUiHM du fait :

- Du reclassement de 65 ha d'espaces agricoles à enjeux de U/AU en A
- De la diminution de l'emprise des secteurs AS, reclassé en A
- Du reclassement en A des terrains d'usage agricole et classés en N au PLUiH de 2020 (coteaux de Bloye par exemple).

Enfin la zone agricole du territoire se compose de la zone A générique et de plusieurs secteurs pour lequel une réglementation spécifique est formulée :

1. *LES SECTEURS AGRICOLES SENSIBLES (SECTEURS AS)*

Il s'agit d'un secteur agricole avec une restriction de constructibilité renforcée au regard des enjeux :

- De protection de la ressource en eau
- De maintien des paysages ouverts
- D'accompagnement de la trame verte et bleue

Il s'agit des « plages » ou glacis agricoles de grande valeur paysagère, très visibles depuis les axes de communication, et les principaux sites touristiques et d'habitat, et participant de la valeur émotionnelle et patrimoniale du paysage du territoire.

Ces plages et glacis agricoles présentent une véritable valeur patrimoniale pour le territoire :

- Les prés, les prairies et les champs constituent un ensemble d'espaces ouverts qui à la fois "donne à voir" du paysage et "se donne à voir". Sur un territoire où l'absence d'activité agricole entraîne "naturellement" l'avancé de la forêt, les prés, les prairies et les champs sont autant de respirations précieuses qui valorisent grandement le cadre de vie

- Les lisières des boisements, qui font office d'espace « tampon » entre l'urbain et les boisements, et structurent ainsi la lecture paysagère du site.

De manière générale, l'ensemble de ces espaces agricoles ouverts sont autant de sites qui valorisent grandement le paysage, le cadre de vie du village et la lisibilité des limites de l'espace urbain.

Dans ce secteur AS, toute construction est interdite pour assurer la préservation des terres agricoles, l'ouverture du paysage et la préservation des enjeux écologiques, à l'exception :

- L'évolution des habitations existantes, dans les mêmes conditions que la zone A.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les corridors écologiques existants.
- La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
- Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements (élagages…).
- Les clôtures type agricole destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors

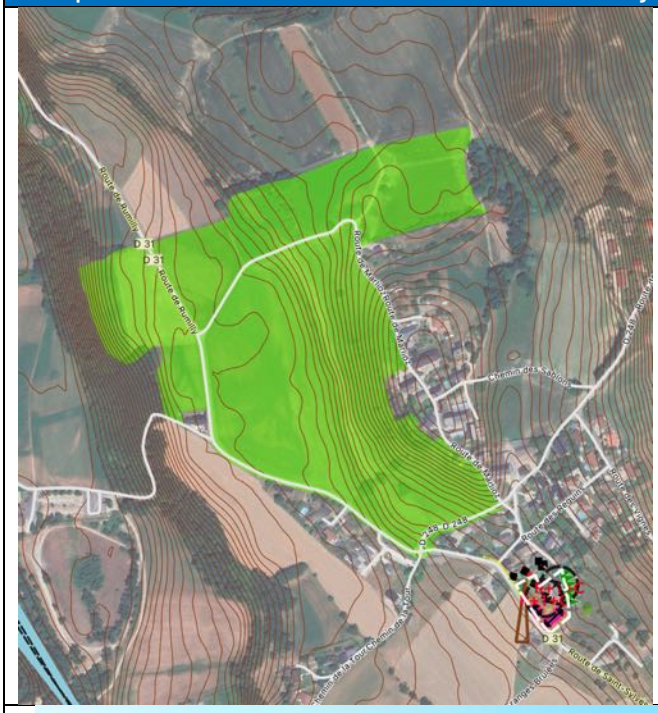
Par rapport au PLUiH de 2020, il a aussi été ajouté la possibilité de confortement des exploitations agricoles déjà existantes. Cette évolution rentre dans la démarche globale observée dans le PLUiHM révisé, à savoir tenir compte des activités déjà présentes dans les différentes zones du PLUi.

L'emprise de ces secteurs AS a largement été revue dans le cadre de la révision du PLUiHM, conformément aux attentes de la Chambre d'Agriculture et des remontées issues de la concertation :

Emprise des secteurs AS au PLUiH de 2020	Emprise des secteurs AS au PLUiHM révisé
1268,8 ha	1102,4 ha (-13 %)

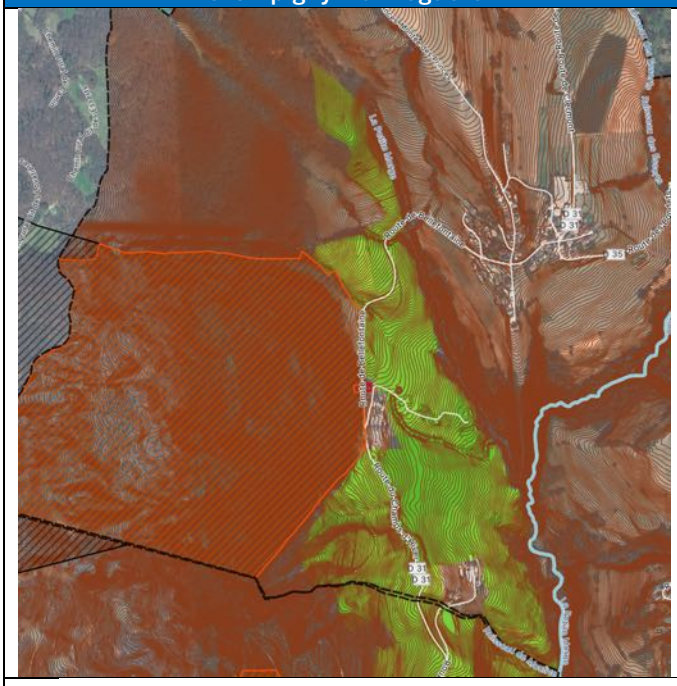
Les secteurs AS sont maintenus pour les raisons suivantes :

Emprise des secteurs AS sur la commune de Bloye	Justification
Absence de secteurs AS	

Emprise des secteurs AS sur la commune de Boussy	Justification
	**Secteur de Marlioz** / ENJEU PAYSAGER La perte d'ouvertures paysagères générée par une urbanisation continue en bord de route est un phénomène très ponctuel sur la commune. C'est pourquoi, la prise en compte de ce phénomène est particulièrement importante si l'on veut conserver la qualité paysagère des parcours actuels. La valorisation des "fenêtres paysagères" animant les parcours quotidiens et la constitution d'une trame piétonne, voire cycliste irriguant les principaux lieux habités sont des objectifs essentiels si l'on veut maintenir la qualité du cadre de vie et asseoir le village de Boussy et ses hameaux dans de nouvelles relations.



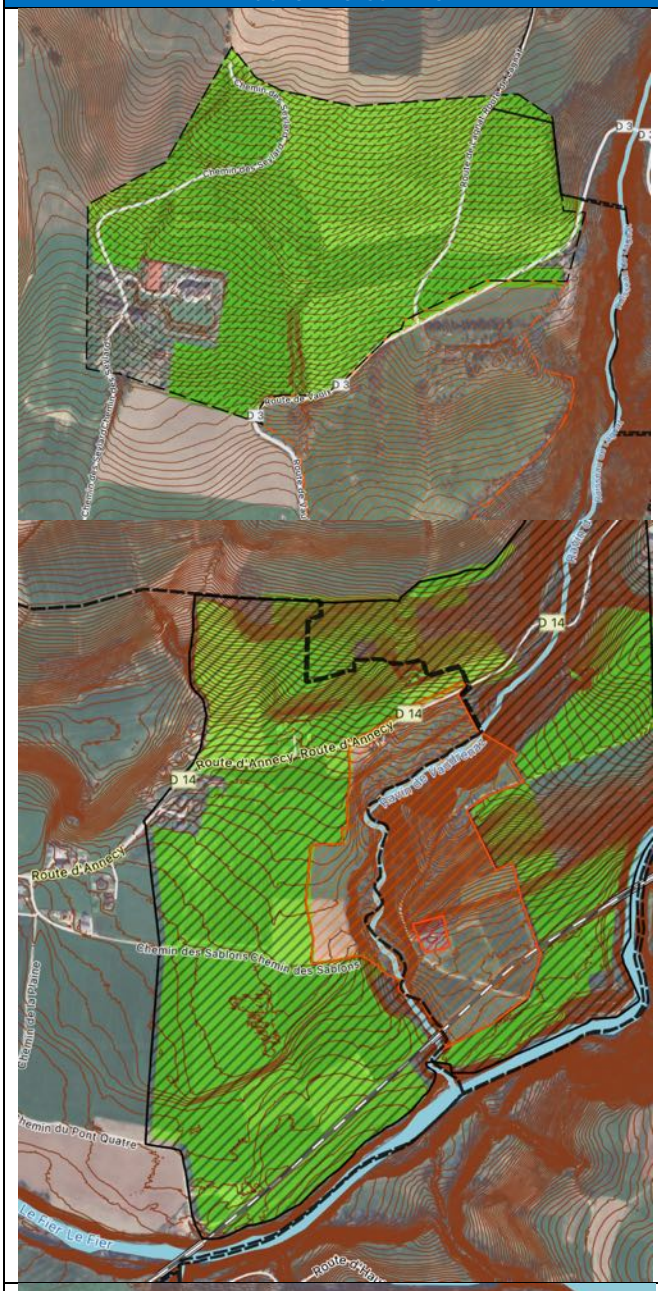
Sous Marlioz, un lieu ouvert accessible à tous aux chemins agricoles

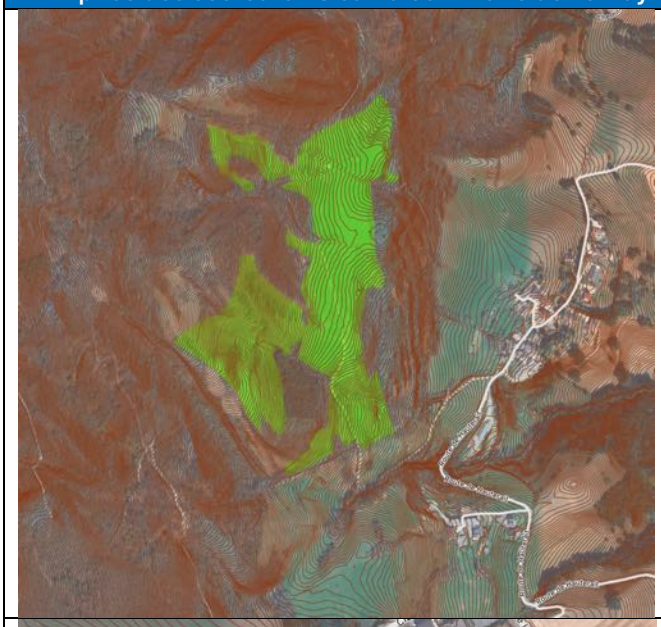
Emprise des secteurs AS sur la commune de Crempigny-Bonneguête	Justification
	**Secteur de la Montagne des Princes** / ENJEU PAYSAGER Les coteaux, les combes et les crêts qui caractérisent le territoire de Crempigny-Bonneguête sont d'autant plus perceptibles que les prés et les champs les mettent en scène. Dans ce contexte paysager largement ouvert sur l'horizon, certaines parcelles agricoles prennent une valeur supplémentaire.

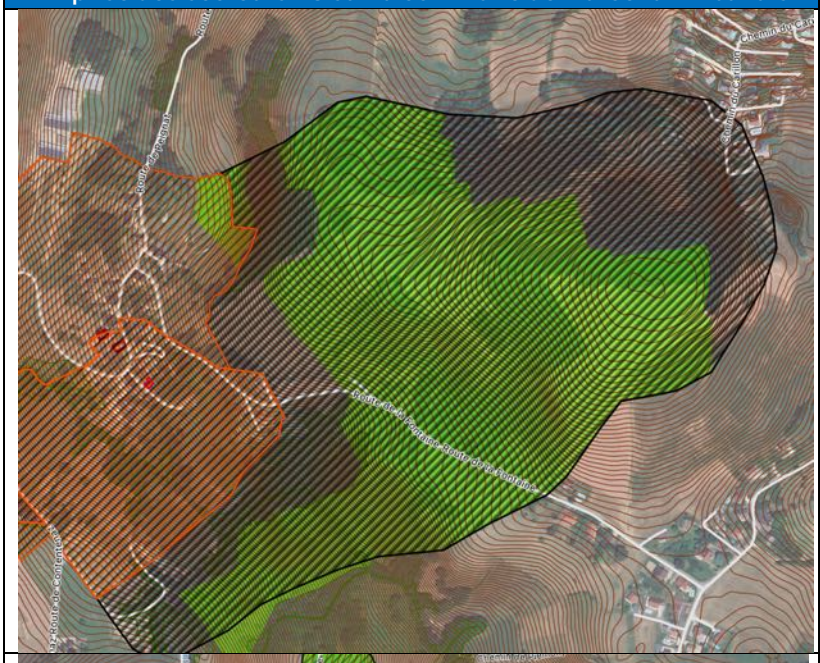
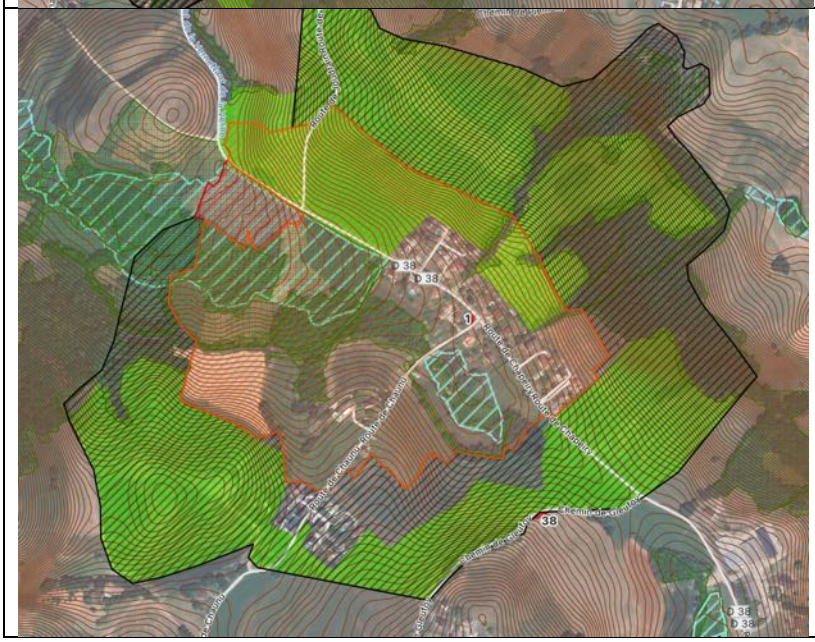


Coteaux en amont de Crempigny : des espaces ouverts mettant en scène les contreforts de la Montagne des Princes

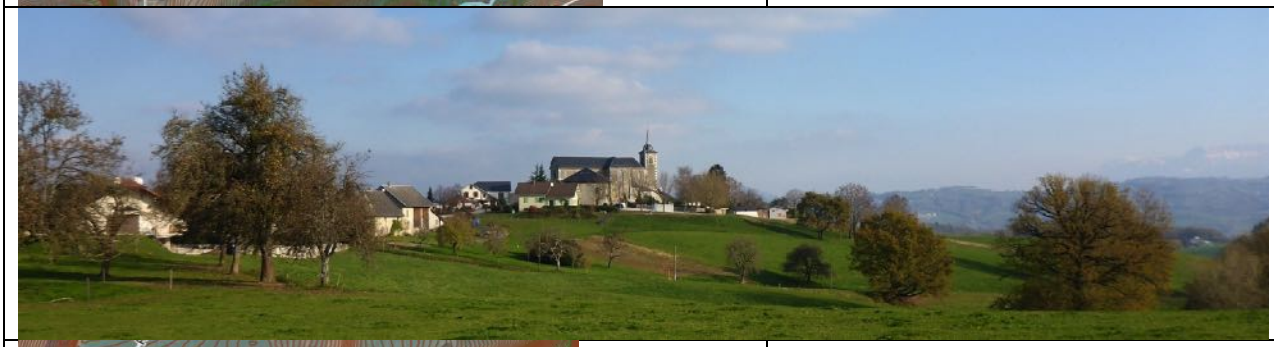
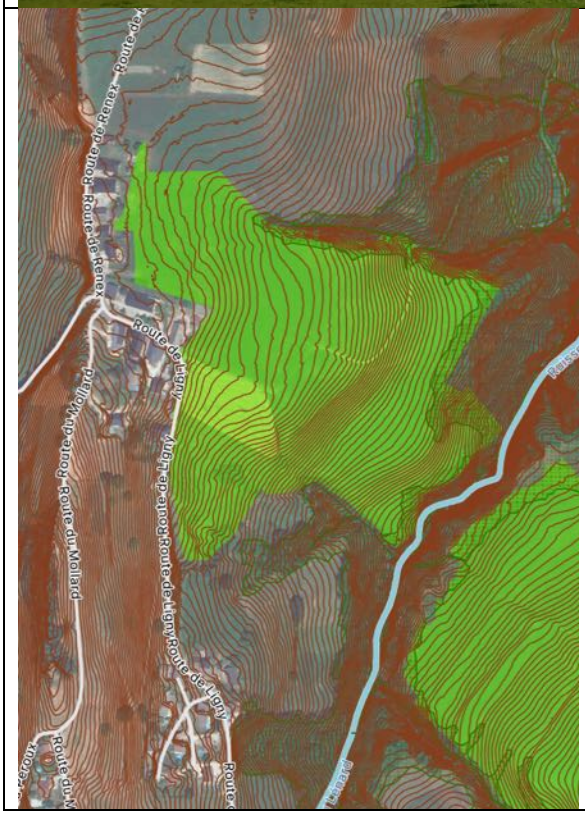
Emprise des secteurs AS sur la commune d'Étercy	Justification
	**Secteur de Rutioz** **/ ENJEU DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU** Il s'agit ici des périmètres (immédiat, rapproché, éloigné) de captage d'eau potable. L'objectif est ici de protéger la ressource en limitant plus fortement l'artificialisation. Seul le confortement des exploitations existantes est possible. A noter que l'exploitation existante est classée en A (idem PLUiH de 2020). Périmètre de protecion éloigné Périmètre de protecion imédiat Périmètre de protecion rapproché
	**Secteur du Chef-lieu** **/ ENJEU DE PROTECTION DE LA ZONE HUMIDE** Le secteur AS du PLUiH de 2020 est diminué pour se limiter à l'espace gravitairement en amont de la zone humide. De nombreux aménagements agricoles ont été réalisés ces dernières années et il convient ici d'assurer la bonne alimentation en eau de la zone humide à l'aval.

Emprise des secteurs AS sur la commune de Hauteville-sur-Fier	Justification
	**Secteur de Hautevillette et secteur des Sablons** **/ ENJEU DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU** Il s'agit ici des périmètres (immédiat, rapproché, éloigné) de captage d'eau potable. L'objectif est ici de protéger la ressource en limitant plus fortement l'artificialisation. Seul le confortement des exploitations existantes est possible. A noter que l'exploitation existante est classée en A (idem PLUiH de 2020). Périmètre de protecion éloigné Périmètre de protecion imédiat Périmètre de protecion rapproché
	**Secteur des Grands Champs** **/ ENJEU DE PROTECTION PAYSAGÈRE** Il s'agit ici d'assurer le maintien de l'écran boisé au niveau de la casse automobile.

Emprise des secteurs AS sur la commune de Lornay	Justification
	**Secteur du Clergeon** / ENJEU PAYSAGER Les clairières agricoles des coteaux du Clergeon sont des motifs paysagers permettant la mise en scène de ce marqueur identitaire fort. Le maintien de leur caractère ouvert participe à cette mise en scène.
	**Secteur du Couër** / ENJEU PAYSAGER Il s'agit ici d'assurer le mise en scène du front bâti patrimonial en amont.

Emprise des secteurs AS sur la commune de Marcellaz-Albanais	Justification
	**Secteur de la Fontaine** **/ ENJEU DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU** Il s'agit ici des périmètres (immédiat, rapproché, éloigné) de captage d'eau potable. L'objectif est ici de protéger la ressource en limitant plus fortement l'artificialisation. Seul le confortement des exploitations existantes est possible. A noter que l'exploitation existante est classée en A (idem PLUiH de 2020). Périmètre de protecion éloigné Périmètre de protecion imédiat Périmètre de protecion rapproché
	**Secteur des Vorges** **/ ENJEU DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU**

Emprise des secteurs AS sur la commune de Marigny-Saint-Marcel	Justification
	**Secteur du Chéran** **/ ENJEU ENVIRONNEMENTAL** Il s'agit ici de préserver les espaces ouverts non artificialisés accompagnant les méandres du Chéran. En effet, ce secteur présente plusieurs réservoirs de biodiversités (ripisylves du Chéran) et les espaces agricoles ouverts sont des relais essentiels pour le fonctionnement de la biodiversité.
	**Secteur du Château** **/ ENJEU PAYSAGER** Il s'agit ici d'assurer le mise en scène du château et de jardins situés en point haut.

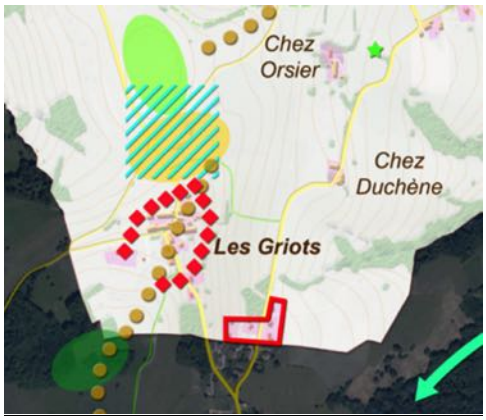
Emprise des secteurs AS sur la commune de Massingy	Justification
	**Secteur du Chef-lieu** **/ ENJEU PAYSAGER** Le Chef-lieu est situé sur une ligne de crête. L'aménagement inconsidéré de ces espaces-charnières, pourrait générer souvent des repères paysagers non choisis.
	
	**Secteur de Pérou** **/ ENJEU PAYSAGER** Le hameau de Pérou est situé sur une ligne de crête, perceptible depuis les coteaux de Boussy. L'espace agricole ouvert en aval participe à sa mise en scène. 



Secteur des Griots
/ ENJEU PAYSAGER

Ce secteur est situé sur une ligne de crête.

L'aménagement inconsidéré de ces espaces-charnières, pourrait générer souvent des repères paysagers non choisis.





Les lignes de crêtes : enjeu paysager fortement perceptible sur Massingy



Vue du versant Est du Clergeon depuis le coteau de Marcellaz-Albanais.
En bas à droite, la plaine industrielle de Rumilly

Emprise des secteurs AS sur la commune de Moye	Justification
	**Secteur du Chef-lieu** / ENJEU ENVIRONNEMENTAL Il s'agit d'un secteur en forte pente, en amont d'une zone humide et d'un cours d'eau.
	**Secteur de la route de Saint-Ours** / ENJEU PAYSAGER Les clairières agricoles des coteaux du Clergeon sont des motifs paysagers permettant la mise en scène de ce marqueur identitaire fort. Le maintien de leur caractère ouvert participe à cette mise en scène.

<table>
<tr><th>Emprise des secteurs AS sur la commune de Rumilly</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td colspan="2">Les motifs emblématiques qui contribuent, pour une part, à la qualité et à l'identification du paysage de Rumilly sont les suivants :

• <u>Les motifs liés au milieu naturel (géologie, cours d'eau, relief, couverture végétale…)</u> :
Le Chéran et le Néphaz notamment par la présence de l'eau, la mise à nu du socle rocheux et par la dynamique végétale susceptible d'accompagner les berges.

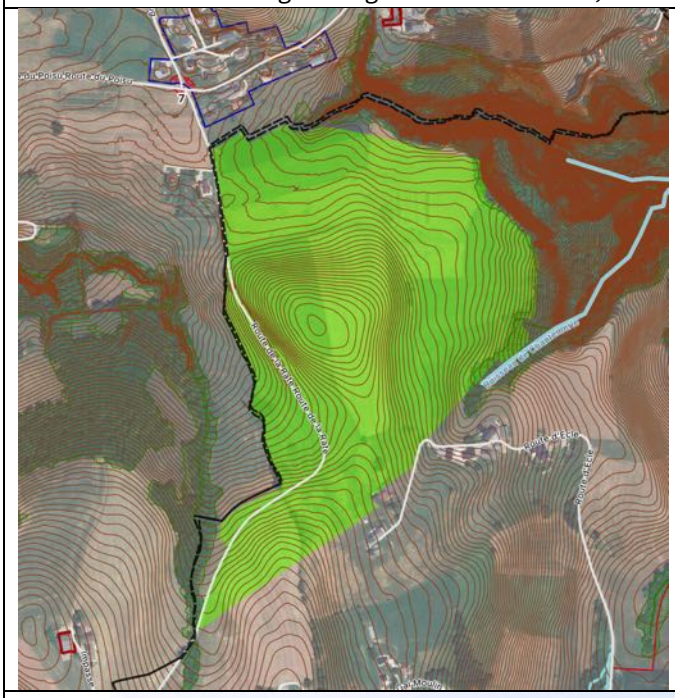
• <u>Les motifs liés au domaine agricole</u> :
- Le glacis agricole de Savoiroux
- Les collines des Grillaudes, de Chez Gavard et de La Grange Rouge
- Les prairies du coteau (Gueron-La Mothe, Le Rendu, Broise, Le Quechez…)
- La plaine agricole du Domaine du Bouchet
- Le ruban agricole de l'entrée Sud.</td></tr>
<tr><td>  </td><td><u>Secteur du Bouchet</u>
<u>/ ENJEU DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU</u>
<u>/ ENJEU PAYSAGER</u>

Il s'agit ici des périmètres (immédiat, rapproché, éloigné) de captage d'eau potable. L'objectif est ici de protéger la ressource en limitant plus fortement l'artificialisation. Seul le confortement des exploitations existantes est possible. A noter que l'exploitation existante est classée en A (idem PLUiH de 2020).

Périmètre de protecion éloigné
Périmètre de protecion imédiat
Périmètre de protecion rapproché</td></tr>
<tr><td>  </td><td><u>Secteur de Savoiroux</u>
<u>/ ENJEU PAYSAGER</u></td></tr>
</table>



Le glacis agricole de Savoiroux, un belvédère incomparable sur la ville

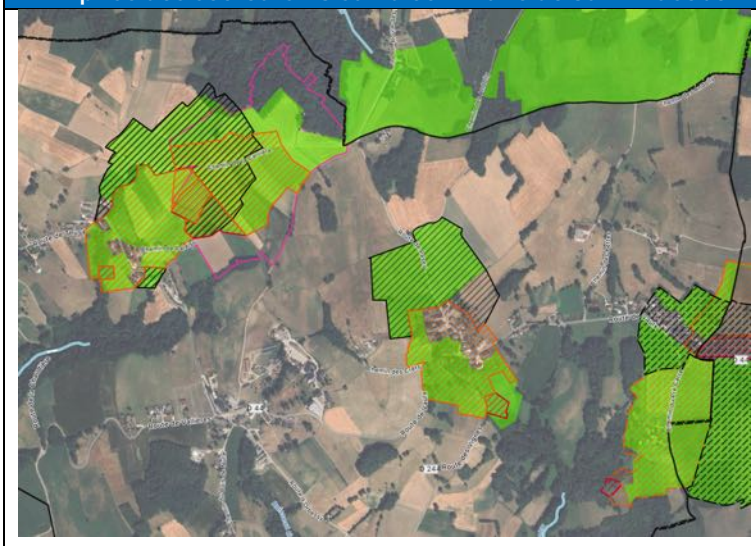


Secteur de l'Ecle
/ ENJEU PAYSAGER

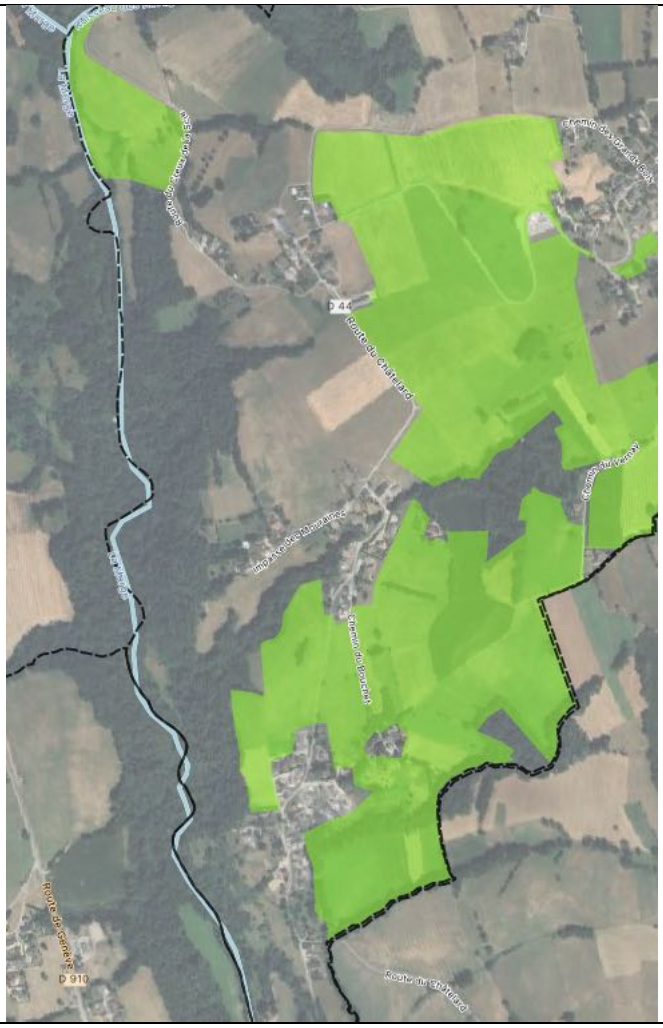
Il s'agit ici d'une ligne de crête en perceptible depuis le centre-ville, permettant ainsi un dialogue visuel entre urbain et rural.



Vues sur les coteaux agricoles depuis le centre-ville

Emprise des secteurs AS sur la commune de Saint-Eusèbe	Justification
	**Secteur nord de la commune** **/ ENJEU DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU** Il s'agit ici des périmètres (immédiat, rapproché, éloigné) de captage d'eau potable. L'objectif est ici de protéger la ressource en limitant plus fortement l'artificialisation. Seul le confortement des exploitations existantes est possible. A noter que l'exploitation existante est classée en A (idem PLUiH de 2020). Périmètre de protecion éloigné Périmètre de protecion imédiat Périmètre de protecion rapproché

Emprise des secteurs AS sur la commune de Sales	Justification
	**Secteur du Pont Coppet** **/ ENJEU DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU** Il s'agit ici des périmètres (immédiat, rapproché, éloigné) de captage d'eau potable. L'objectif est ici de protéger la ressource en limitant plus fortement l'artificialisation. Seul le confortement des exploitations existantes est possible. A noter que l'exploitation existante est classée en A (idem PLUiH de 2020). Périmètre de protecion éloigné Périmètre de protecion imédiat Périmètre de protecion rapproché

Emprise des secteurs AS sur la commune de Thusy	Justification
La commune de Thusy est le point haut du territoire communautaire, avant de « basculer » sur la vallée des Usses. Ainsi, son paysage rural est fortement perçu. Les parties sommitales des buttes et les versants propices à l'exploitation agricole sont occupés par de grands espaces de prairies et de cultures qui permettent le maintien de vastes secteurs dégagés. La qualité de ce paysage réside dans l'équilibre entre les boisements qui cloisonnent l'espace et les vastes ensembles agricoles ouverts. L'urbanisation diffuse de ces coteaux agricoles a marqué un basculement progressif du paysage, qui tend à se banaliser. Les constructions résidentielles, accompagnées des jardins et clotûres associés, cloisonnent à l'excès l'espace et constituent de véritables murs verts dans un paysage traditionnellement ouvert. Ainsi, le PLUiH de 2020 et le PLUiHM révisé sont venus stopper ce mitage. Les secteurs AS viennent accompagner cet arrêt du mitage, en recherchant à maintenir les marqueurs paysagers agricoles encore fonctionnels. **<u>À noter que ces secteurs étaient déjà inscrits au PLUiH de 2020.</u>**	
	**<u>Secteur du Chatelard / Charrière</u>** **<u>/ ENJEU PAYSAGER</u>** Il s'agit ici de la séquence d'approche du Chef-lieu par la RD44, offrant une vue dégagée du village avec en premier plan un paysage de champs en pente douce et de haies d'arbres feuillus ; au second plan apparaît une partie du village avec, comme élément prédominant, le clocher de l'Église



Secteur du Chef-lieu
/ ENJEU PAYSAGER

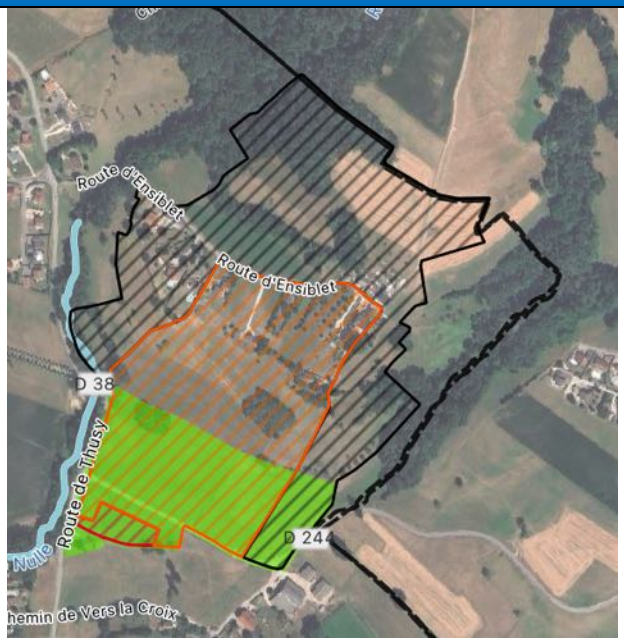
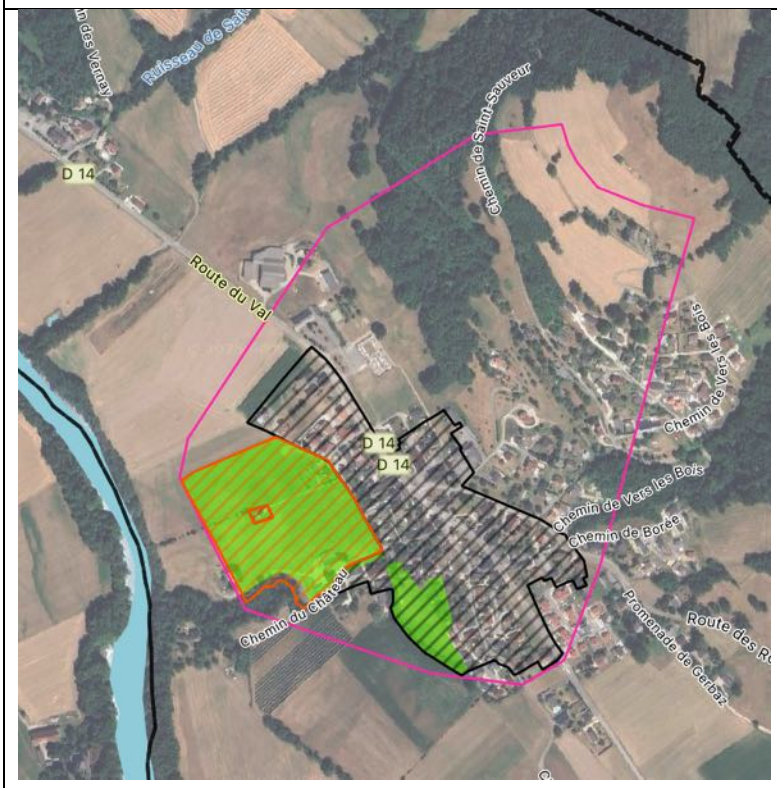
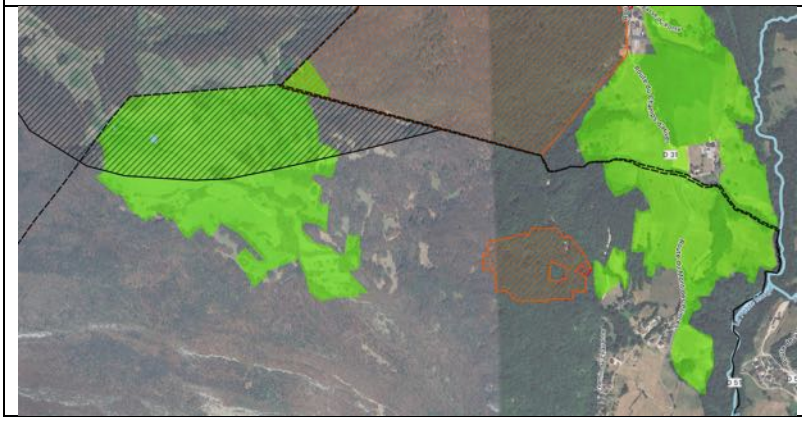
La butte agricole ouverte est un point haut participant à la mise en scène du Chef-lieu.

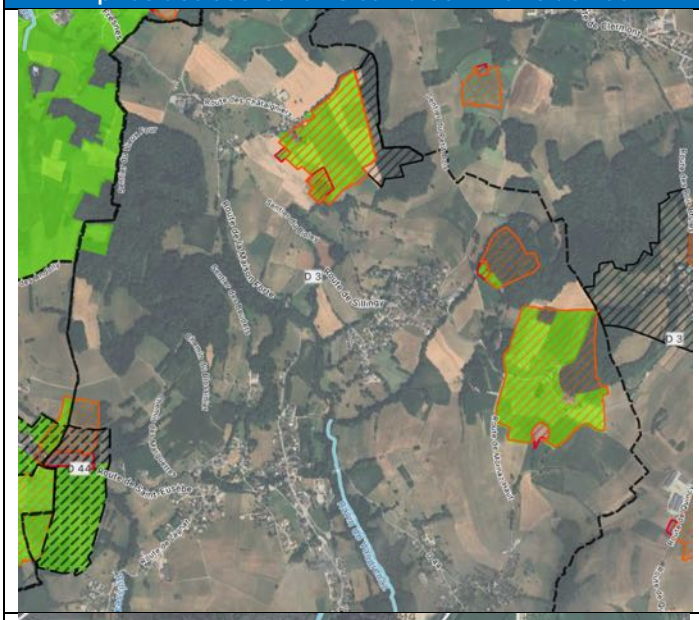
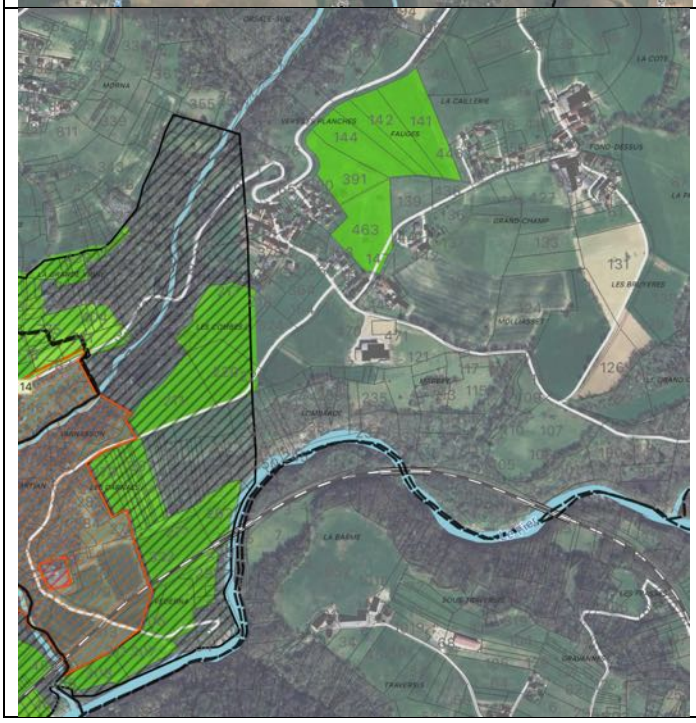


Secteur de Sallongy
/ ENJEU PAYSAGER

La perspective visuelle de Sallongy depuis Le Pezay offre une vue sur le paysage de champs et de bois qui surplombent le hameau.

De plus, cette perspective permet de voir le front bâti et l'ensemble de l'implantation du bâti sur le versant de la colline.

Emprise des secteurs AS sur la commune de Vallières-sur-Fier	Justification
	**Secteur de Chitry** **/ ENJEU DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU** Il s'agit ici des périmètres (immédiat, rapproché, éloigné) de captage d'eau potable. L'objectif est ici de protéger la ressource en limitant plus fortement l'artificialisation. Seul le confortement des exploitations existantes est possible. A noter que l'exploitation existante est classée en A (idem PLUiH de 2020). Périmètre de protecion éloigné Périmètre de protecion imédiat Périmètre de protecion rapproché
	**Secteur de Sion** **/ ENJEU DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU** Il s'agit ici des périmètres (immédiat, rapproché, éloigné) de captage d'eau potable. L'objectif est ici de protéger la ressource en limitant plus fortement l'artificialisation. Seul le confortement des exploitations existantes est possible. A noter que l'exploitation existante est classée en A (idem PLUiH de 2020). Périmètre de protecion éloigné Périmètre de protecion imédiat Périmètre de protecion rapproché **À noter ici l'ajout d'une information graphique relative au risque de pollution sur captage de « Sous Chemiguet » (périmètre rose)**
	**Secteur de la Montagne des Princes** **/ ENJEU PAYSAGER** Les coteaux, les combes et les crêts qui caractérisent le territoire de Val de Fier sont d'autant plus perceptibles que les prés et les champs les mettent en scène. Dans ce contexte paysager largement ouvert sur l'horizon, certaines parcelles agricoles prennent une valeur supplémentaire.

Emprise des secteurs AS sur la commune de Vaulx	Justification
	**Secteur nord** **/ ENJEU DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU** Il s'agit ici des périmètres (immédiat, rapproché, éloigné) de captage d'eau potable. L'objectif est ici de protéger la ressource en limitant plus fortement l'artificialisation. Seul le confortement des exploitations existantes est possible. A noter que l'exploitation existante est classée en A (idem PLUiH de 2020). Périmètre de protecion éloigné Périmètre de protecion imédiat Périmètre de protecion rapproché
	**Secteur de Fond Dessous** **/ ENJEU PAYSAGER** Outre l'enjeu de protection des périmètres de captage, la plage agricole ouverte à l'interface entre les deux groupements bâtis participe à la lisibilité du paysage.

Emprise des secteurs AS sur la commune de Versonnex	Justification
Absence de secteurs AS	

Ainsi, environ 166 ha de secteurs AS sont reclassés en A, puisque leur maintien en AS ne se justifiait pas pour les raisons évoquées plus haut. Notamment, plusieurs secteurs AS correspondaient à des périmètres autour d'anciens captages, aujourd'hui hors services. Le maintien du AS n'était donc pas nécessaire.
Ainsi, la prise en compte des enjeux agricoles est largement améliorée par la présente révision.

2. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉE (SECTEUR AX)

Se référer au chapitre I.2.23 du présent tome.

2. Synthèse des autres principales dispositions ou évolutions apportés au règlement écrit des zones agricoles (hors prescriptions graphiques particulières)

	Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol	
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
A	• Interdiction des remblais sauf si lié à un exploitation et visant à l'amélioration de la qualité des terres	• Suivi de la doctrine de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF
	• Concernant les habitations existantes : des évolutions limitées sont autorisées.	• Les règles reprennent la doctrine e la CDPENAF
	• Concernant les exploitations agricoles, les règles ont été remaniées pour être plus proches des attentes de la Chambre d'Agriculture	• Concernant les exploitations agricoles : les logements liés à l'exploitations sont désormais limités à 1 logement par exploitation de maximum 80 m2 SP.

Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
A	• Non concerné	• Non concerné

Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
A	• Maintien des dispositons du PLUiH de 2020	• Les dispositions du PLUiH de 2020 permettent la mise en œuvre du PADD
	• Ajout de la souplesse concernant l'implantaiton des annexes non accolées avec un retrait minoré à 3 m oar rapport aux voies (contre 5 m au PLUiH de 220)	• L'objectif est ici de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle sans empiéter sur le domaine public. Une distance de 3 m suffit pour un stationnement en long avec les dégagements nécessaires.

Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
A	• Reprise des principale dispositions applicables en zone urbaine	• Par souci de cohérence, les habitations existantes devront respecter les mêmes règles
	• Pas de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.	• L'objectif est ici de faciliter la mise en œuvre des travaux relevant de l'intérêt général ou des services publics

Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**

A	• Pas de nouvelle disposition particulière.	/

Art 7 : Stationnement		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
A	• Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Seuls les stationnements en AB2 sont règlementés, en cas de réalisation de table d'hôte ou de chambre d'hôte.	• Tenir compte de la diversité des projets

Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
A	• Les dispositions ont été adaptées en fonction des règles applicables aux secteurs urbains.	• Il s'agit de règles générales de desserte des zones.

Art 9 : Réseaux		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
A	• Alimentation en eau potable : les règles restent dans l'esprit de la zone U.	
	• Eaux usées : Les règles autorisent l'assainissement autonome.	• L'objectif est ici de prendre en compte le non-raccordement à l'assainissement collectif de certains secteurs de la commune.
	• Eaux pluviales : promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales	• Désormais la gestion des eaux pluviales impose une gestion en amont des eaux pluviales (donc à l'échelle de chaque opération) plutôt qu'un raccordement systématique au réseau ceci afin de gérer au mieux les épisodes de pluies et de limiter les risques d'inondation.

3. Les zones naturelles

■ **La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.** Ont été classés en zone N :

■ les grandes unités boisées et les espaces naturels à enjeux de biodiversité.
■ les réservoirs de biodiversité (hors zones humides et pelouses sèches qui font l'objet de servitudes spécifiques et qui peuvent aussi être présentes en zone A)

■ Les secteurs de bord de cours d'eau

■ Les secteurs soumis à des risques naturels ont été classés en A ou N selon l'occupation des sols.

En outre, dans les zones N, le Code de l'Urbanisme ne limite pas la nature des constructions qui peuvent être admises, contrairement à la zone A. Un découpage plus fin des zones naturelles du territoire a donc été effectué en fonction de la nature de l'occupation du sol analysée dans le cadre de l'état initial du site et de l'environnement. Pour chacune de ces zones, le PLUiHM a déterminé la nature des travaux, ouvrages, constructions susceptibles d'être admis et ce, en fonction du type de protection que ces zones justifient en préservant le maintien du caractère naturel de la zone.

Sont donc distingués au sein de la zone naturelle, justifiés par la réalité de certaines occupations du sol, s'inscrivant dans un cadre naturel dominant, et la prise en compte d'objectifs particuliers du PADD :

- **Secteur Ne :** secteur correspondant aux bâtiments abritant des équipements existants, mais isolés des enveloppes urbaines
- **Secteur Nr :** secteur correspondant aux installations de déchets inertes
- **Secteur Nm :** secteur correspondant aux plateformes de recyclage de matériaux
- **Secteur NX :** secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée dans l'espace naturel

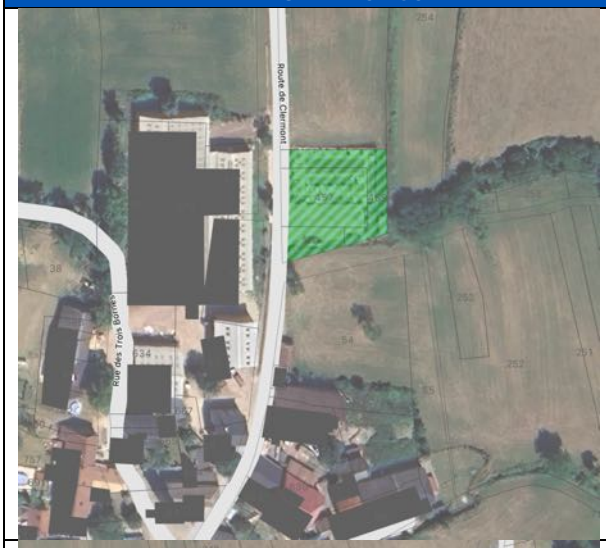
- **Secteur Ngv :** secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée correspondant à l'aire de sédentarisation des gens du voyage

■ **Concernant les secteurs Ne**

Les secteurs Ne regroupent les espaces artificialisés relevant des équipements (aires de jeux, cimetières). De manière générale les bâtiments sont classés en UE (exemple du projet de casernes des pompiers à Hauteville-sur-Fier, classé en Ne au PLUiH de 2020 et reclassé en UE au PLUiHM révisé), excepté s'ils sont déconnectés de la zone urbaines et/ou incompatibles avec le voisinage d'une zone habitée. C'est le cas notamment des Stations de Traitement des Eaux Usées (STEU).

COMMUNE DE BLOYE	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	Cimetière existant Les cimetières sont repérés en N « Équipements » pour tenir compte de cet usage particulier du sol. → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF

COMMUNE DE BOUSSY	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	Salle des fêtes, parkings et terrains liés à la base de loisirs Ce secteur déjà inscrit au PLUiH de 2020 est repris. Il correspond aux usages actuels du sol. → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF

COMMUNE DE CREMPIGNY-BONNEGUÊTE	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	Cimetière existant de Crempigny Les cimetières sont repérés en N « Équipements » pour tenir compte de cet usage particulier du sol. → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF
	STEU existante de Crempigny → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF

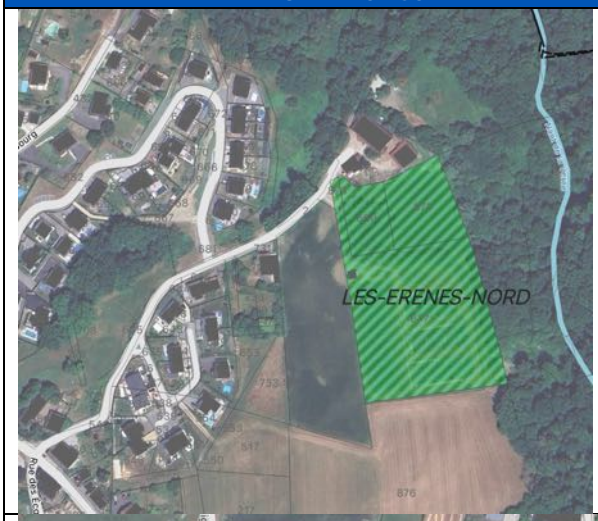
	Cimetière existant de Bonneguête Les cimetières sont repérés en N « Équipements » pour tenir compte de cet usage particulier du sol. → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF

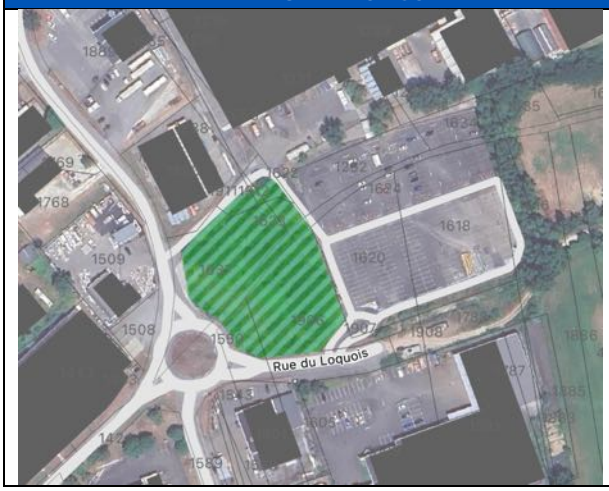
COMMUNE D'ÉTERCY	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	Absence de secteur Ne. En effet, la STEU existante à vocation a être mise hors service avec le raccordement à la STEU d'Hauteville-sur-Fier. Le cimetière, dans la continuité du village, est classé en UE.

COMMUNE D'HAUTEVILLE-SUR-FIER	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	Projet de STEU sur Hauteville-sur-Fier → Ce secteur engendre de la consommation d'Espace Naturel, Agricole ou Forestier (ENAF)
	Cimetière et projet d'extension Les cimetières sont repérés en N « Équipements » pour tenir compte de cet usage particulier du sol. L'emprise des secteurs comprend les éventuels besoins d'extension (voir chapitre I.2.19) → cette extension génère une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF).

	Secteur du parc à l'aval des ruines du Château → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF

COMMUNE DE LORNAY	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	Absence de secteur Ne. En effet, le cimetière, dans la continuité du village, est classé en UE.

COMMUNE DE MARCELLAZ-ALBANAIS	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	STEU existante du Faubourg → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF
	Aire de jeux du Chef-lieu Ce secteur génère ponctuellement une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF).

COMMUNE DE MARIGNY-SAINT-MARCEL	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	Délaissé artificialisé ayant vocation à conforter le stationnement → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF

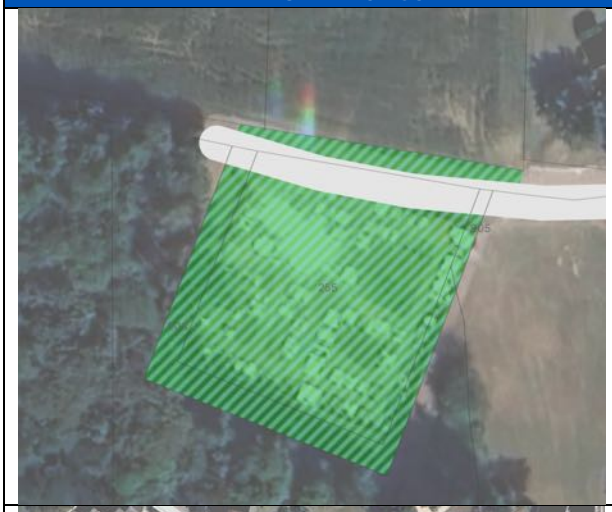
COMMUNE DE MASSINGY	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	Absence de secteur Ne. En effet, le cimetière, dans la continuité du village, est classé en UE.

COMMUNE DE MOYE	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	Cimetière existant Les cimetières sont repérés en N « Équipements » pour tenir compte de cet usage particulier du sol. → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF

COMMUNE DE RUMILLY	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	Aire de grand passage des gens du voyage → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF
	Secteur correspondant à la STEU Valloriv' en cours de construction. Ce secteur génère une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF).
	Centre technique municipal et centre de valorisation des déchets → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF
	Projet d'aire de jeux sur le secteur des Grumillons, pour venir accompagner la densification existante et projetée, par l'intermédiaire d'espaces d'agréments et de sociabilisation. Ce secteur génère une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF).

	Base de loisirs Ce secteur déjà inscrit au PLUiH de 2020 est repris. Il correspond aux usages actuels du sol. → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF

COMMUNE DE SALES	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	Absence de secteur Ne. En effet, le cimetière, dans la continuité du village, est classé en UE.

COMMUNE DE SAINT-EUSÈBE	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	Cimetière existant Les cimetières sont repérés en N « Équipements » pour tenir compte de cet usage particulier du sol. → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF
	Future aire de mobilité / covoiturage existante en entrée de village. → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF

COMMUNE DE THUSY	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	Cimetière existant Les cimetières sont repérés en N « Équipements » pour tenir compte de cet usage particulier du sol. → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF
	Future aire de mobilité / covoiturage projetée en entrée de village. L'objectif est ici de réduire la place de la voiture au cœur du Chef-lieu. Ce site présente l'avantage d'être connecté au Chef-lieu par des cheminements modes actifs sécurisés. Ce secteur génère une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF).

COMMUNE DE VALLIÈRES-SUR-FIER	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	Centrale EDF existante, au niveau du barrage sur le Fier Il s'agit ici de se conformer à l'usage effectif du sol. → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF

	Espace récréatif projeté sur une plateforme artificialisée, pour accompagner la densification du secteur. → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF

COMMUNE DE VAULX	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	Absence de secteur Ne. En effet : - La STEU n'a pas vocation à être confortée (raccordement sur Hauteville-sur-Fier) - le cimetière, dans la continuité du village, est classé en UE.

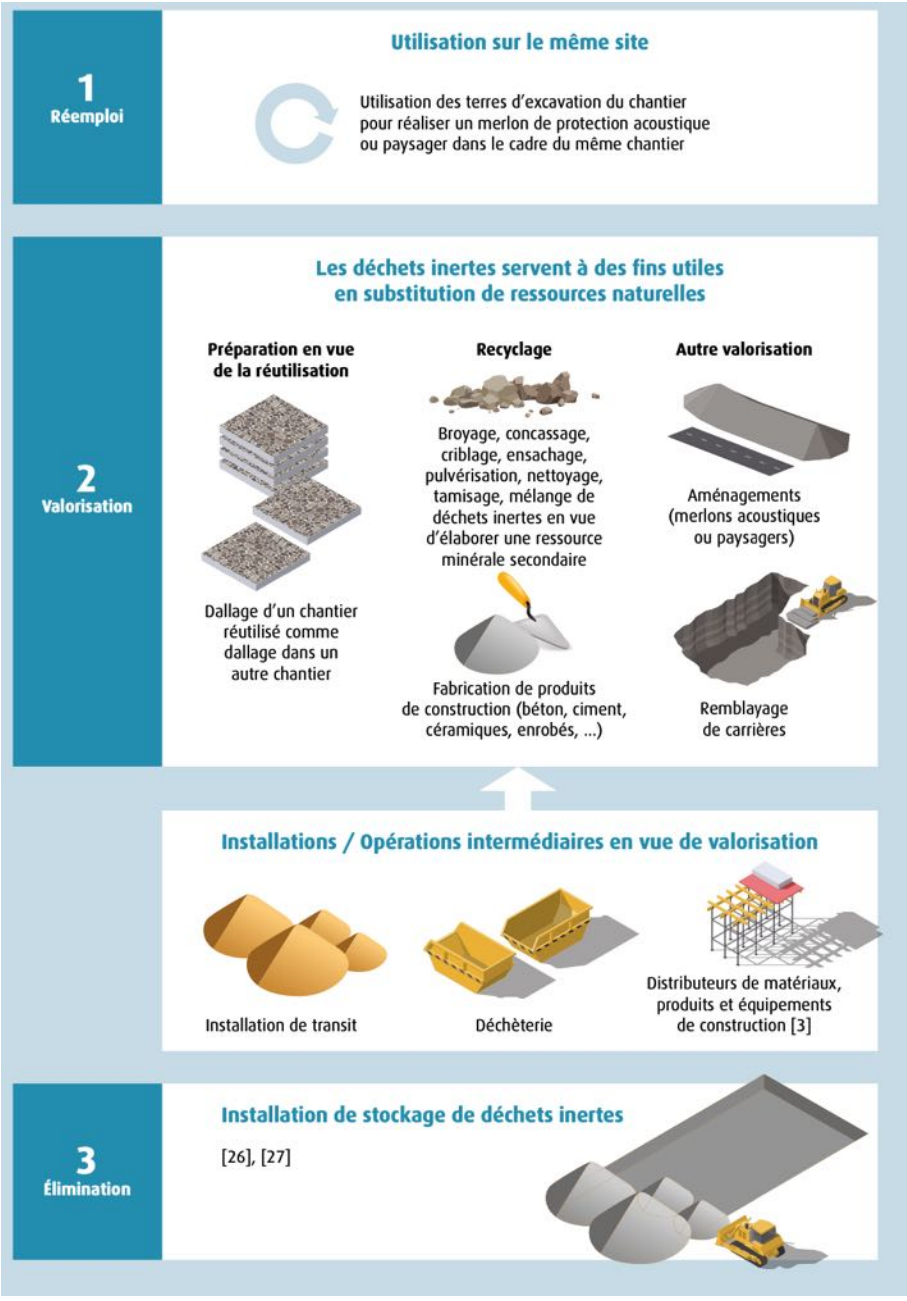
COMMUNE DE VERSONNEX	
PLUiHM révisé	**Justification des secteurs Ne**
	Cimetière et projet d'extension Les cimetières sont repérés en N « Équipements » pour tenir compte de cet usage particulier du sol. L'emprise des secteurs comprend les éventuels besoins d'extension (voir chapitre I.2.19) → cette extension génère une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF).
	Bassin de rétention existant à l'aval du centre-village → ce secteur n'engendre pas de consommation d'ENAF

■ **Concernant les secteurs Nr**

Les secteurs Nr regroupent les sites existants ou futurs dédiés aux installations de stockage des déchets inertes (essentiellement des terres d'excavation mais aussi possiblement d'autres matériaux non recyclables). Ils ne génèrent pas de consommation d'ENAF, puisqu'un retour à l'usage agricole est imposé en fin d'exploitation.

De manière générale, ces secteurs doivent permettre de répondre à la majeure partie des besoins estimés par la mise en œuvre du projet de PLUiHM.

Il est rappelé que le stockage « définitif » des déchets inerte n'est qu'une des solutions mobilisées dans le cadre des chantiers de construction :



Source : DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Définition d'un matériau « inerte » : la nature « inerte » du matériau (c'est-à-dire, selon la définition du code de l'environnement signifie qu'il ne subit aucune modification, ne se décompose pas, ne brûle pas, ...
La nature « inerte » ne présage pas du traitement du matériaux, puisqu'un matériau inerte peut tout aussi bien être réemployé, recyclé, valorisé ou bien éliminé en ISDI.



Les hypothèses des volumes de terres générées par le projet de PLUiHM ont été estimées sur la base de ration, en concertation avec la fédération du BTP 74

Postulat : la construction d'un logement génère 250 m3 de terres inertes

→ avec un objectif de 265 logements/an, le besoin est donc estimé à environ 65 000 m3 terres inertes générées par an auxquels il faut ajouter tous les volumes générés par la construction/l'entretien des réseaux, des équipements publics, …

Le besoin global est estimé à environ 70 000 m3 par an.

Aujourd'hui, la capacité à rechercher est d'environ 70 000 m3 annuel.

Aujourd'hui, seule une ISDI est existante sur le territoire, à Sales, avec une capacité d'environ 25 000 m3 annuel et une échéance projetée en 2032.

Pour répondre à ce besoin, deux outils sont mobilisables :

- des secteurs dédiés à l'accueil des ISDI (secteurs Nr)
- les éventuelles carrières, qui peuvent accueillir un temps de stockage de matériaux inertes, dans le cadre de leur exploitation.

Nota : les possibilités de stockages de terres dans le cadre d'une amélioration de la qualité agricole autour d'une exploitation ne sont pas intégrées ici, au regard des problématiques de pollution que connait une partie du territoire, et de l'impossibilité d'assurer un suivi des terres acheminées. Il est donc probable que cette disposition règlementaire de la zone agricole sera peu utilisée.

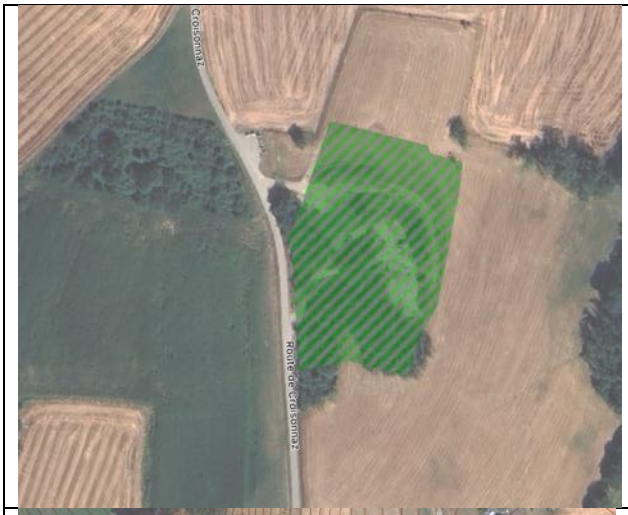
Pour la définition des secteurs potentiels d'ISDI, des critères ont été définis :

- Exclusion des secteurs agricoles à enjeux forts (issus du diagnostic territorial)
- Exclusion des secteurs AS
- Exclusion de la Zone Agricole Protégée (ZAP)
- Exclusions des périmètres de protection environnementale (L151-23 et Espaces Boisés Classés)
- Exclusions des espaces de fonctionnement des zones humides
- Prise en compte des enjeux paysagers en évitant les grands espaces ouverts
- Prise en compte de l'accessibilité des sites potentiels
- Une emprise de 0,5 ha à 1 ha minimum
- Une certaine déclivité, permettent ainsi une valorisation agricole à terme (terrain plus facilement exploitables).

Au regard de ces critères, plusieurs sites ont pu être identifiés et classés en Nr, afin de disposer d'un règlement autorisant les ISDI, sous réserve d'une remise en état agricole à la fin de l'exploitation.

PLUiHM révisé	Justification des secteurs Nr
	**Commune de Sales** Emprise : environ 6 ha ISDI existante ayant une capacité 25 000 m3 annuels
	**Commune de Vallières-sur-Fier** Emprise : environ 4 ha ISDI potentielle
	**Commune de Vaulx** Emprise : environ 2,50 ha Secteur de stockage existant, mais ne faisant pas l'objet d'une ISDI, donc avec un potentiel supplémentaire possible ISDI potentielle
	**Commune de Vaulx** Emprise : environ 0,80 ha ISDI potentielle

	**Commune de Moye** Emprise : environ 1,75 ha ISDI potentielle
	**Commune de Massingy** Emprise : environ 2 ha ISDI potentielle
	**Commune de Marigny-Saint-Marcel** Emprise : environ 1,30 ha ISDI potentielle
	**Commune de Rumilly** Emprise : environ 0,50 ha Secteur de stockage existant (1AUX au PLUiH de 2020), mais ne faisant pas l'objet d'une ISDI, donc avec un potentiel supplémentaire possible ISDI potentielle **À la différence des autres sites, au regard de son positionnement, une remis en état agricole des terres après exploitation n'est pas exigé ici.**

	**Commune de Thusy** Emprise : environ 1 ha Ilo s'agit ici d'une ancienne carrière, pouvant faire l'objet d'une ISDI, avant remise en état agricole.
	**Commune de Thusy** Emprise : environ 1,20 ha ISDI potentielle

■ **Concernant les secteurs Nm**

Les secteurs Nm vient compléter les outils proposés de gestion des déchets issus du BTP, en identifiant les sites de traitement et de recyclages de matériaux issus du BTP.

De manière générale, ces secteurs doivent permettre de répondre à la majeure partie des besoins estimés par la mise en œuvre du projet de PLUiHM.

Pour la définition des secteurs potentiels d'ISDI, des critères ont été définis :

- Exclusion des secteurs agricoles à enjeux (issus du diagnostic territorial)
- Exclusion des secteurs AS
- Exclusion de la Zone Agricole Protégée (ZAP)
- Exclusions des périmètres de protection environnementale (L151-23 et Espaces Boisés Classés)
- Exclusions des espaces de fonctionnement des zones humides
- Prise en compte des enjeux paysagers en évitant les grands espaces ouverts
- Prise en compte de l'accessibilité des sites potentiels

Au regard de ces critères, plusieurs sites ont pu être identifiés et classés en Nm, afin de disposer d'un règlement autorisant ces installations. Les sites identifiés sont déjà artificialisés.

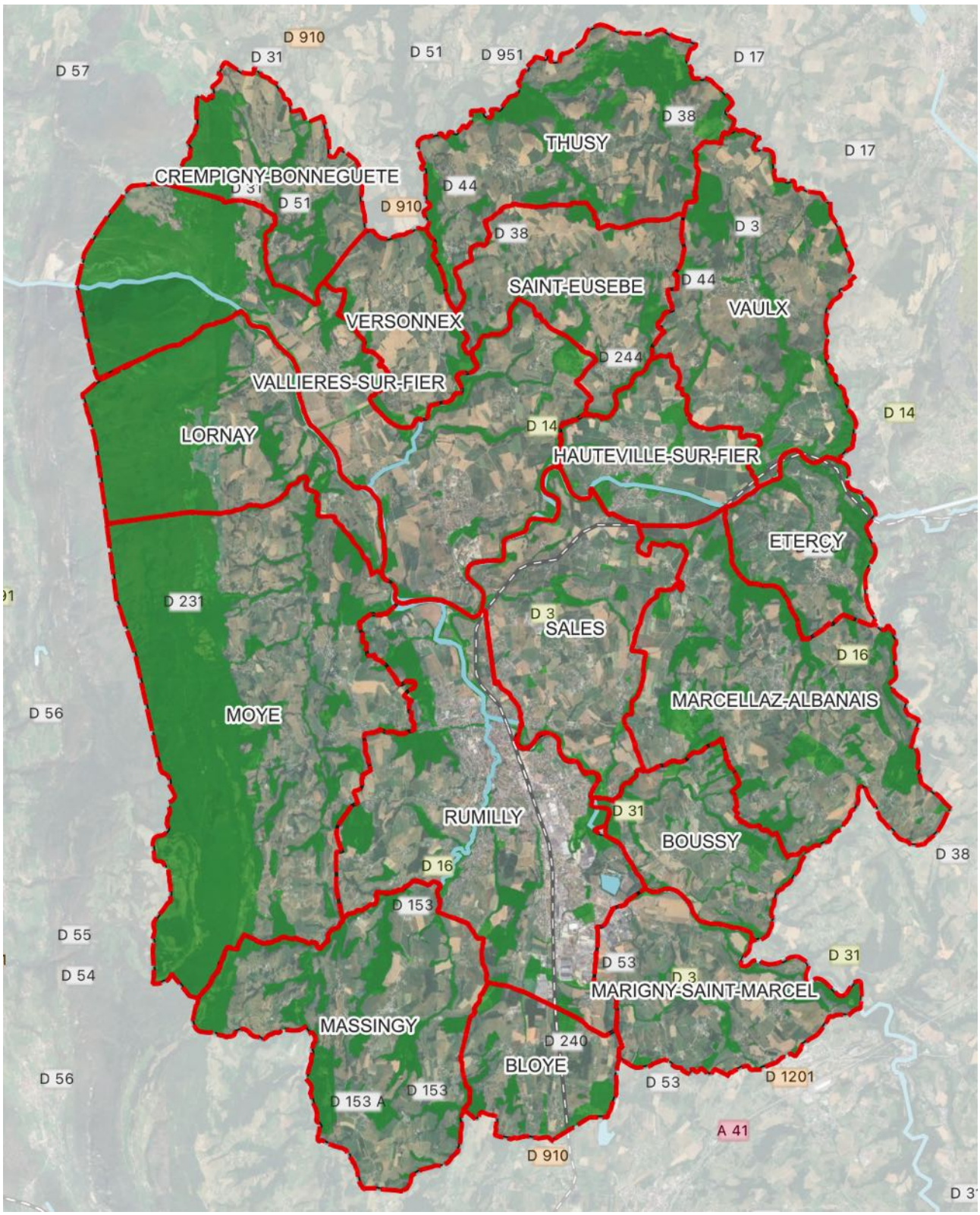
PLUiHM révisé	Justification des secteurs Nr
	<u>Commune de Vallières-sur-Fier</u> Site existant
	<u>Commune de Vallières-sur-Fier</u> Site potentiel
	<u>Commune de Vaulx</u> Site potentiel

La zone N comporte également plusieurs STECAL qui font l'objet de justifications spécifiques aux chapitres I.2.23 (secteurs NX et Ngv).

La zone N admet :

- Les locaux techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être justifiés par des impératifs techniques de fonctionnement du service, la gestion des risques et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage et aux milieux naturels.
- Les évolutions des constructions d'habitation existantes sous les conditions fixées par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Par rapport au PLUiH de 2020, les secteurs N « foret » sont interdits. En effet, les exploitations forestières sont autorisées dans l'ensemble de la zone naturelle, excepté si un enjeu de protection environnemental est présent. Dans ce cas, ce sont les dispositions propres à servitude environnementale qui contraignent, le cas échéant, les projets de constructions liés à une exploitation forestière.



La zone Naturelle

4. Synthèse des autres principales dispositions ou évolutions apportés au règlement écrit des zones naturelles (hors STECAL et prescriptions graphiques particulières)

	Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol	
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
N	• Outre les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, seuls sont autorisés les exploitations forestières et les exploitations agricoles (sous conditions pour cette dernière).	• Tenir compte des usages actuels du sol.
	• Concernant les habitations existantes : des évolutions limitées sont autorisées.	• Les règles reprennent la doctrine e la CDPENAF
	• Les installations de type antennes de télécommunication sont mieux encadrées	• L'objectif est ici d'éviter d'accentuer la pression humaine sur les secteurs naturels. Ainsi, l'intérêt général devra être clairement démontré (lutte contre les zones blanches, ...).

Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
N	• Non concerné	• Non concerné

Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
N	• Maintien des dispositions du PLUiH de 2020	• Les dispositions du PLUiH de 2020 permettent la mise en œuvre du PADD
	• Ajout de la souplesse concernant l'implantation des annexes non accolées avec un retrait minoré à 3 m part rapport aux voies (contre 5 m au PLUiH de 220)	• L'objectif est ici de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle sans empiéter sur le domaine public. Une distance de 3 m suffit pour un stationnement en long avec les dégagements nécessaires.

Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
N	• Reprise des principale dispositions applicables en zone urbaine	• Par souci de cohérence, les habitations existantes devront respecter les mêmes règles
	• Pas de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.	• L'objectif est ici de faciliter la mise en œuvre des travaux relevant de l'intérêt général ou des services publics

Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
N	• Maintien des dispositions du PLUiH de 2020	• Les dispositions du PLUiH de 2020 permettent la mise en œuvre du PADD

Art 7 : Stationnement		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
N	• Maintien des dispositions du PLUiH de 2020	• Les dispositions du PLUiH de 2020 permettent la mise en œuvre du PADD

Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
N	Maintien des dispositions du PLUiH de 2020	• Les dispositions du PLUiH de 2020 permettent la mise en œuvre du PADD

Art 9 : Réseaux		
Zones	**Principales évolutions par rapport au PLUiH de 2020**	**Justification de la règle**
N	• Alimentation en eau potable : les règles restent dans l'esprit de la zone U.	
	• Eaux usées : Les règles autorisent l'assainissement autonome.	• L'objectif est ici de prendre en compte le non-raccordement à l'assainissement collectif de certains secteurs de la commune.
	• Eaux pluviales : promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales	• Désormais la gestion des eaux pluviales impose une gestion en amont des eaux pluviales (donc à l'échelle de chaque opération) plutôt qu'un raccordement systématique au réseau ceci afin de gérer au mieux les épisodes de pluies et de limiter les risques d'inondation.

I.2.4. Justification des modes de calcul des règles

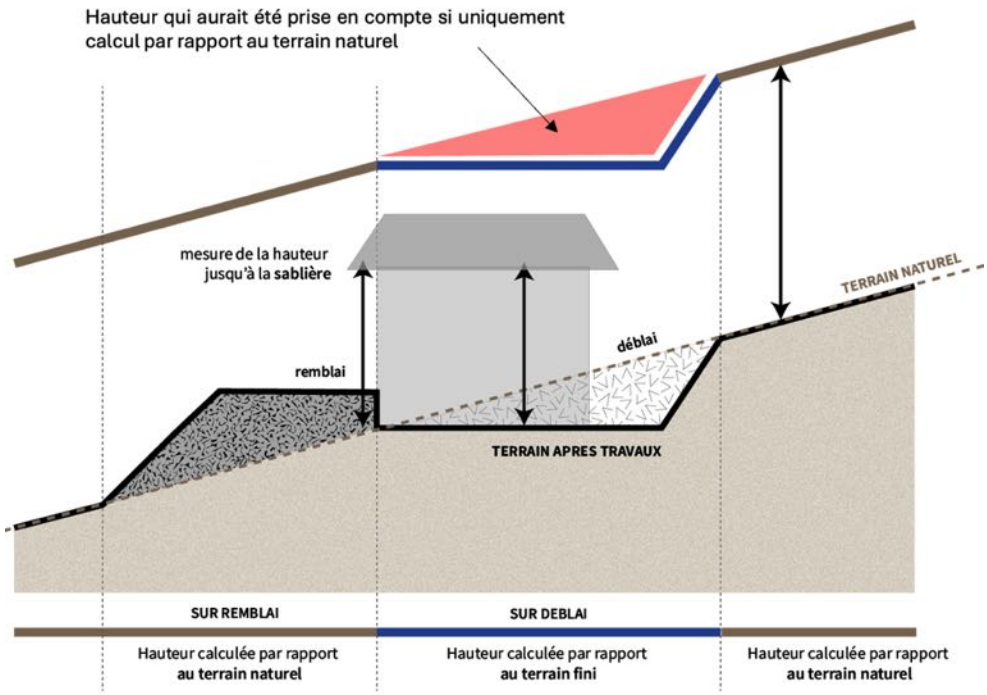
Rappel :

Des dispositions générales ont été largement revues ; elles permettent de préciser dans un même lieu :

- **Les règles des servitudes, qui s'appliquent à l'ensemble des zones**
- **Les modalités d'applications de certaines règles (calcul de la hauteur, des retraits, de l'emprise au sol, du stationnement, ...)**
- **Les définitions des termes utilisés**

Ce regroupement en dispositions générales permet d'éviter les divergences de rédaction entre les différentes zones, notamment lorsque des évolutions réglementaires interviennent après l'approbation du PLU (révision allégée, modification).

La justification de quelques dispositions :

Mode de calcul de la hauteur	Le double mode de calcul de la hauteur (terrain naturel et terrain après travaux) est maintenu, à partir du moment où il participe à la mise en œuvre du PADD, en promouvant Une meilleure adaptation du bâti au terrain naturel, limitant ainsi les volumes de terres excavées (et donc les stockages nécessaires).  En effet, le calcul par rapport au terrain naturel donne plus de possibilités de construire en excavant le terrain, ce qui peut générer des hauteurs vues non souhaitées dans la zone concernée et aussi des volumes de terres à traiter plus importantes.

	 *Exemple d'excavation supplémentaire ayant permis la réalisation d'un niveau plein supplémentaire.* Toutefois, pour ne pas freiner la densification, que ce mode de calcul de la hauteur pourrait contraindre, il est rappelé que le règlement permet une majoration de hauteur de +0,50 m qui serait rendue nécessaire pour l'édification d'étages droits. Pour sécuriser l'instruction, il est toutefois ajouté la dérogation pour les rampes d'accès aux sous-sols. Le calcul de la hauteur de référence à la sablière est aussi maintenu, pour favoriser la mobilisation des combles (densification souhaitée par le PADD). En revanche, il est ajouté une deuxième hauteur de référence au faitage pour les secteurs UC et UH, avec une hauteur aussi à la sablière pour éviter des volumes bâtis trop verticaux qui pourraient nuire à la lecture paysagère de ces espaces souvent aux franges des zones agricoles.
Mode de calcul de la hauteur sur le secteur 1AUA2 de Vaulx	Le mode de calcul spécifique issu du PLUiH de 2020 est maintenu, pour rappondre aux enjeux propres de ce site : - Priorité au rapport à l'espace public amont (rez-de-chaussée commercial, ...) - Prise en compte de la forte déclivité du site en favorisant intégration du bâti dans la pente.
Mode de calcul de la hauteur en cas de surélévation	Puisque le règlement demande de calculer la hauteur aussi par rapport au terrain naturel, il convenait de donner une définition à cette notion au niveau de l'emprise du bâti existant avant surélévation. Pour l'encourager, la cote altimétrique de référence sera la moyenne entre la cote la plus basse et la cote la plus haute en pied de façade.
Mode de calcul de la hauteur en cas de démolition-reconstruction	Puisque le règlement demande de calculer la hauteur aussi par rapport au terrain naturel, il convenait de donner une définition à cette notion au niveau de l'emprise du bâti existant en cas de démolition reconstruction. Plutôt que la hauteur du dernier niveau (potentiellement un sous-sol), il a été décidé de reprendre la cote altimétrique existante la plus basse existante en pied de façade.
Modalités de calcul de l'emprise au sol	La définition du PLU actuel est reprise. Sont toutefois ajoutés dans les dérogations au calcul du CES : - Les constructions hors champs des autorisations d'urbanisme, les murs de remblais, les murs de soutènement pour des raisons pratiques et de possibilité de contrôle. - Les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60m, pour faciliter la réalisation d'espaces extérieurs privatifs pour les logements.

	- Les balcons, pour ne pas contraindre la réalisation d'extérieurs dans les appartements.
Modalité de calcul des reculs par rapport aux limites	Les débords de toit et de balcons sont exclus du calcul de du retrait imposé, dans la limite de 1,20 mètre. En effet, ces débords limités ne créent pas une emprise au sol ou une ombre portée justifiant d'un préjudice notable pour le voisinage. La limitation à 1,20 mètre de cette dérogation va aussi dans ce sens. Cette disposition participe à une meilleure optimisation du foncier bâti en limitant les impacts sur les tènements voisins. Les modes de calculs sont clarifiés, en rappelant que si un débord de toiture dépasse une longueur de 1,20 mètre, seul le surplus est pris en compte et non pas la totalité du débord. Dans le PLUiHM révisé, sont aussi exclus les escaliers à l'air libre, afin de faciliter les réhabilitations/extensions du bâti existant avec création de logement de ces volumes.
Modalité de calcul des espaces éco-aménagés	Le foncier constructible étant contraint, la constructibilité en sous-sol est souvent utilisée notamment pour les besoins en stationnement. Dans ce cadre, le maintien d'espaces verts de pleine terre peut être compliqué. Afin d'assurer un certain confort climatique y compris sur ces programmes denses, le règlement impose des espaces verts y compris sur dalle. Pour s'assurer que ces espaces verts jouent un rôle effectif de confort climatique, une épaisseur minimum de substrat de 0,60 m est imposée afin d'être support de végétation pérenne, notamment arbustive. En revanche, les toitures végétalisées ne sont plus prises en compte dans le PLUiHM révisé, puisqu'elles ne participent pas au confort climatique de l'espace urbain, mais constituent une technique de rétention des eaux pluviales et d'isolation du bâti. Elles répondent donc à d'autres problématiques que le confort climatique de l'espace urbain et de lutte contre l'assèchement des sols.
Définition de l'espace vert de pleine terre	Il s'agit uniquement des espaces verts ne surplombant pas de sous-sols. En effet, pour assurer une bonne infiltration des eaux pluviales, les espaces de pleine terre sont donc incompatibles avec les sous-sols. Les installations de rétention des eaux pluviales (exemple : cuves enterrées) sont intégrées dans le calcul des coefficients puisque celles-ci participent à la gestion des eaux en luttant contre l'assèchement des sols. De plus, dans le cadre de la loi Climat-Résilience, cette définition vise à limiter les mouvements de terre et conserver ainsi la fonction de puit de carbone des sols (plus aussi leur fonction d'accueil de biodiversité).
Modalité de réalisation des aires de stationnement	Le règlement vient préciser les dispositions prévues par le code de l'urbanisme sur la possibilité de réaliser les stationnements à proximité du terrain d'assiette du projet. Par proximité, le règlement entend 300 m, ce qui est la distance moyenne communément reconnue comme étant éligible à pieds.
Application des règles de retrait en cas de lotissement	Conformément aux possibilités offertes par l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, et afin d'éviter une sur densification des tissus pavillonnaires dans un contexte de tension sur les ressources, il est précisé que les divisions foncières devront respecter els règles de reculs édictés par le règlement. Il s'agit ici d'appliquer les mêmes dispositions, quel que soit le type d'autorisation d'urbanisme. Il est rappelé que l'implantation en limite reste possible pour les constructions mitoyennes notamment. Sinon, le retrait s'impose, tout comme les exigences en espaces verts, pour assurer une meilleure intégration urbaine et environnementale. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas sur la ville de Rumilly, où les enjeux de densification et d'accueil de population priment.
Application de la servitude de cour commune	Il s'agit ici d'un rappel de la règlementation, indépendante du PLUiHM, mais nécessaire pour en clarifier l'application.

I.2.5. Justification des servitudes relatives à la qualité paysagère des Dispositions Générales du règlement écrit et spatialisation au règlement graphique

Bâtiments d'intérêt

Voir chapitre I.2.25 du présent tome.

Séquences paysagère d'intérêt et jardins à préserver

Cette servitude paysagère, ainsi que la règle associée étaient déjà inscrites au PLUiH de 2020.

Cette prescription permet la mise en œuvre du PADD :

Orientation n°2 de l'axe 2 : Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale du territoire, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels

- **Préserver et mettre en scène les espaces et sites paysagers structurants et caractéristiques de Rumilly Terre de Savoie :**
  - Les espaces agricoles délimités par des **limites** claires d'urbanisation doivent être maintenus. Pour cela, certaines franges entre le foncier bâti et l'espace agricole ne doivent pas faire l'objet d'une pression urbaine accrue.
  - Le caractère non bâti des espaces agricoles à enjeux paysagers sera assuré.
  - **Les coupures d'urbanisation significatives** entre les principaux groupements bâtis doivent être maintenues ;
  - **Les haies et arbres remarquables participent aussi à la structuration paysagère du territoire et doivent être pris en compte ;**
  - **Les principaux cônes de vues sur les marqueurs paysagers et le grand paysage,** y compris en secteur urbain, doivent être pris en compte et préservés dans la mesure du possible.

- **Mettre en scène des fenêtres paysagères permettant la découverte des paysages :**
  - sur le Val de Fier
  - paysages collinaires emblématiques
  - sur le massif boisé du Clergeon
  - les perspectives vers les sommets alpins.

La règle vise ici à maintenir le caractère enherbé, de pleine terre et planté de ces espaces. Ainsi, les seuls aménagements possibles devront être d'une emprise limitée (annexes de moins de 12 m2).
De nombreux vergers ont été repérés en zone agricole dans le cadre de la révision du PLUiHM. Ainsi, le règlement précise que les travaux de gestion agricole sont autorisés, sous réserve de conserver le caractère planté du site.

Site concerné en milieu urbain	Justification
	**Ville de Rumilly** Il s'agit ici des fonds de jardins permettant une gestion de la transition urbaine entre le centre ancien et l'urbanisation plus contemporaine.
	**Commune de Sales** Il s'agit ici du jardin mettant en scène la Mairie ainsi que la frange paysagère du Chef-lieu. Leur maintien participe à la lecture paysagère du Centre-bourg.



Commune de Marigny-Saint-Marcel

Il s'agit ici de l'espace vert collectif de la résidence à l'amont. L'identification en séquence paysagère est préféré à « Espace vert à valoriser en milieu urbain » puisqu'il s'agit ici d'une des portes d'entrée de la commune (et de Rumilly Terre de Savoie) depuis la véloroute des 5 lacs.



Commune de Marigny-Saint-Marcel

Il s'agit ici du parc du Château. Cette protection est accompagnée par un secteur AS qui ceinture le domaine.



Commune de Marcellaz-Albanais

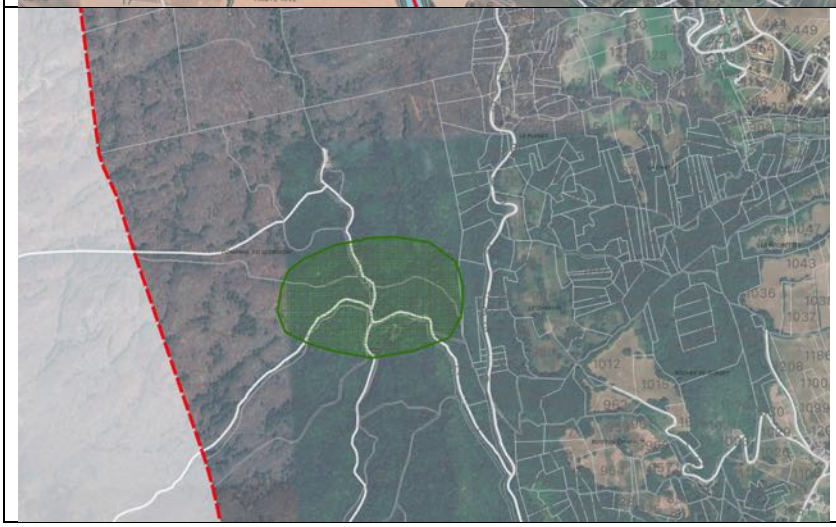
Cette frange boisée marque une des séquences d'entrées de la commune

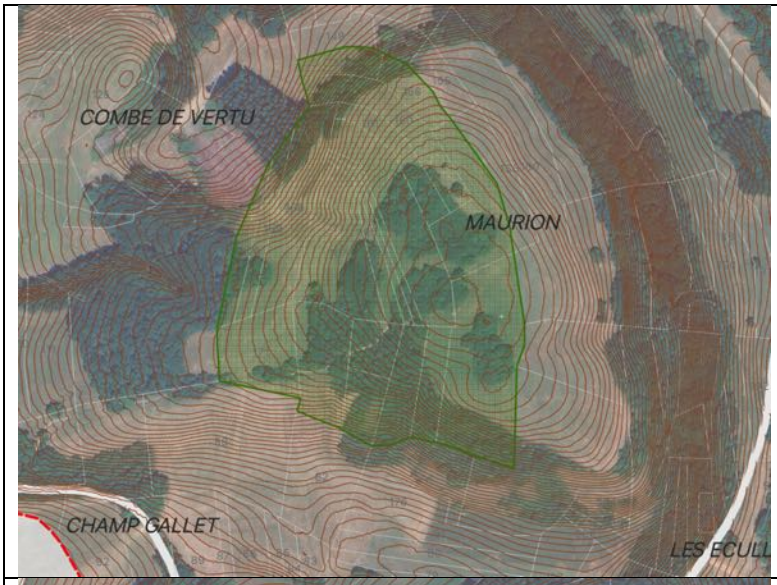
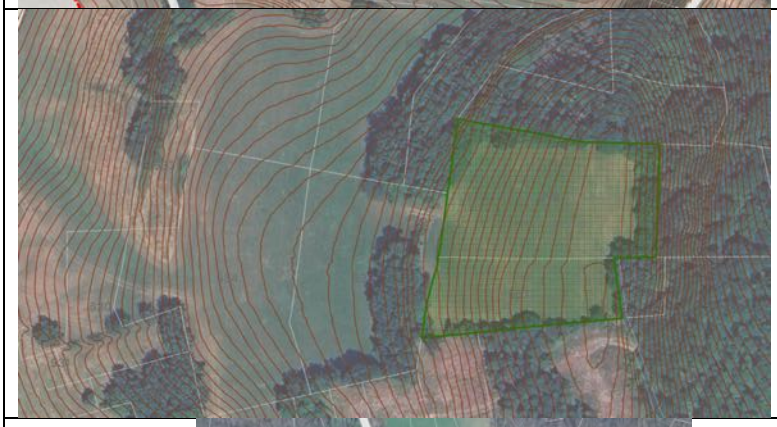


Commune de Vallières-sur-Fier

Il s'agit ici d'accompagner le parc linéaire.
À l'inverse des autres secteurs, il n'est pas possible d'implanter de nouvelles annexes sur ce secteur, pour ne pas fragiliser la lecture de l'ordonnancement urbain en retrait du parc.

Ce parc permet d'accompagner les vues sur les Aravis et le massif du Mont-Blanc.

Site concerné en milieu naturel	Justification
	**Commune de Boussy** La collectivité a souhaité repérer les principaux vergers du territoire. En effet, l'arboriculture représente une valeur patrimoniale sur Boussy, et marque fortement le paysage collinaire de la commune.
	**Commune de Moye** Il s'agit ici du belvédère depuis le sommet du Clergeon donnant sur tout l'Albanais. 

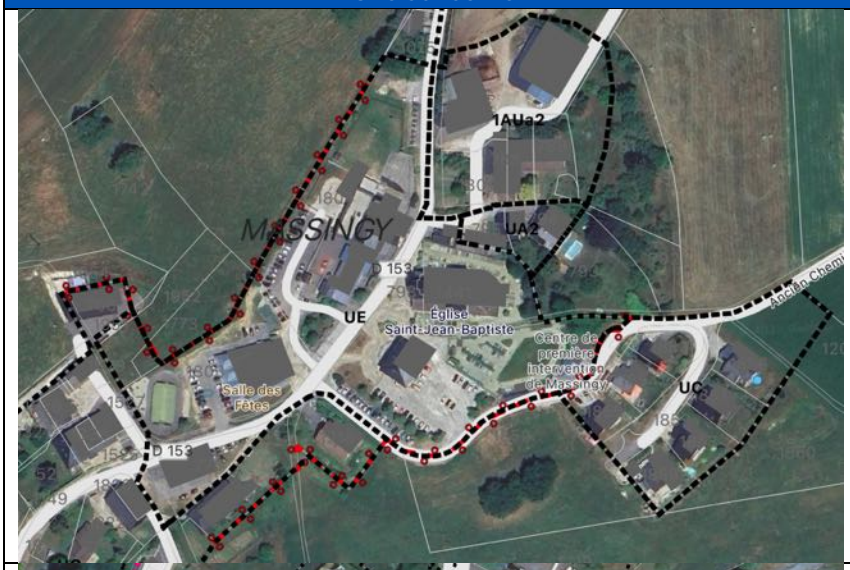
	**Commune de Moye** Il s'agit ici d'un point haut sur le Clergeon, fortement perceptible depuis les collines de l'Albanais.
	**Commune de Moye** Il s'agit ici d'une clairière agricole
	**Commune de Moye** Il s'agit ici d'une plantation d'arbres fruitiers, qui vient séquencer le paysage de la montée du Clergeon.
	**Commune de Vaulx** Il s'agit ici d'une respiration paysagère entre deux groupements bâtis. Il convient de la préserver pour éviter la fermeture paysagère de ce secteur à dominante agricole de la commune.

Patrimoine naturel (arbres à préserver)

Il s'agit ici d'arbres isolés à conserver pour leur rôle de marqueur paysager. Les arbres repérés au PLUiH de 2020 sont reconduits dans le PLUiHM révisé (40 sujets).

Fronts bâtis remarquables

Il s'agit ici des fronts bâtis représentant des marqueurs paysagers. Ces fronts bâtis étaient déjà repérés au PLUiH de 2020.
La rège associée vise à assurer la cohérence de la silhouette bâtie (toitures, colorimétries, ...).

Site concerné	Justification
	**Commune de Massingy** Le Chef-lieu de Massingy est situé sur une ligne de Crête. La silhouette du village est donc fortement perceptible. Sa morphologie vernacaulaire doit donc être protégée, pour le pas fragiliser la lecture paysagère de ce coteau au sud de Rumilly.
	**Commune de Massingy** Secteur des Grands Bois – frange avale du hameau

	**<u>Commune de Massingy</u>** Secteur de Ligny – frange avale du hameau
	**<u>Commune de Massingy</u>** Secteur du Vieullet – frange avale du hameau

	**Commune de Massingy** Secteur de Chez Griots – hameau agricole en dialogue avec le glacis agricole.
	**Commune de Massingy** Secteur de Perret Dessus – frange avale du hameau



Commune de Saint-Eusèbe

Hameau de Thusel – limites bâties sensibles vis-à-vis des espaces agricoles ceinturant le hameau. La présence de bâti vernaculaire (anciens corps de ferme) fait que la servitude front bâti remarquable » soit privilégiée à aux « franges urbaines et rurales ».



Commune de Boussy

Hameau de Marlioz – front urbain marqué par les anciens corps de ferme implantés perpendiculairement à la pente.



Franges urbaines et rurales

→ Se référer aux justifications de l'OAP thématique B « gestion des franges urbaines et rurales »

I.2.6. Justification des servitudes du volet « programmation » des Dispositions Générales du règlement écrit et spatialisation au règlement graphique

LES OUTILS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE

Voir chapitres I.2.11 et I.2.12 du présent tome.

LES PÉRIMÈTRES DE CENTRALITÉ

Les centralités, identifiées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Bassin Annécien, constituent une composante essentielle de l'armature urbaine du territoire. Il convient ainsi de les préserver pour maintenir leur rôle dans la construction des lieux de vie de demain et la structuration du territoire.

Cette prescription permet la mise en œuvre du PADD :

Orientation n°8 de l'axe 1 : Poursuivre la revitalisation du cœur de ville de Rumilly.

Orientation n°9 de l'axe 1 : Accompagner la vitalité des centres-bourgs et des centres-villages

- Favoriser la préservation et le développement des commerces et services déjà implantés, voire en prévoyant de nouvelles surfaces dans le cadre de projets structurés, au sein de « périmètres de centralité » majeure, secondaires ou locale relativement concentrés pour favoriser l'intensité urbaine et les interactions entre habitat, services et espace public.

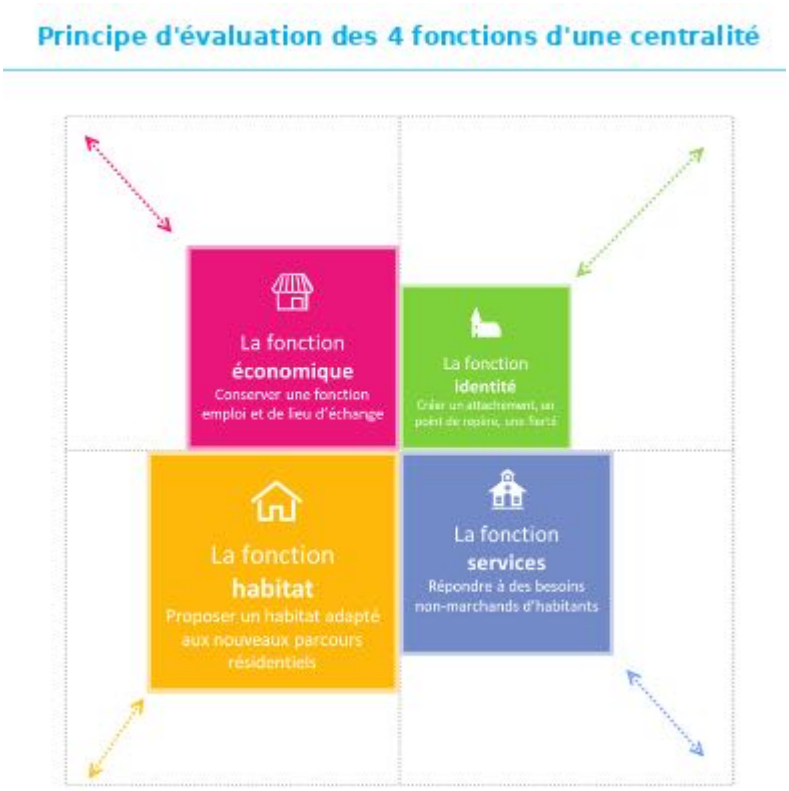
  Toutefois, les activités « commerces et services » ne seront pas interdites en dehors des périmètres de centralité existants ou à créer et notamment selon les dispositions du SCoT du Bassin Annecien.

- Ainsi, il convient aussi de permettre de compléter ce maillage des centralités locales par la constitution d'une nouvelle offre, plus ponctuelle, de services sur les centres-villages. Toutefois, ces « relais » n'ont pas vocation à venir conccurencer les autres centralités locales, mais à répondre à un besoin ponctuel.

Dans les faits, la préservation des centralités ne se résume pas seulement à la protection du commerce mais également au renforcement de leur mixité fonctionnelle afin de proposer, dans une logique de services et d'espaces de vie concentrés dans un périmètre restreint, des centralités répondant aux différents besoins de la population et permettant de limiter les déplacements.
Cette prescription surfacique vise à répondre à ces enjeux et sont étroitement liées tant dans leur conception que dans les objectifs qu'elles poursuivent. Elles ont été pensées comme complémentaires et œuvrant toutes les deux dans l'optique de **maintenir et renforcer le dynamisme et l'attractivité des centralités du territoire.**
Pour être opérantes, leurs actions doivent être combinées à une repolarisation des nouveaux logements au plus près des centralités et une densification des tissus urbains constitués.

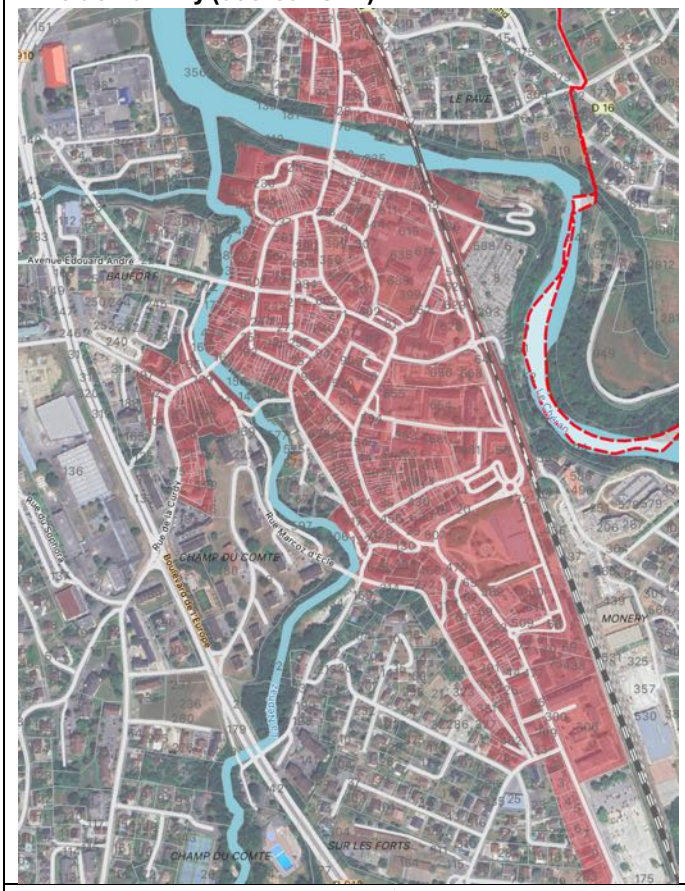
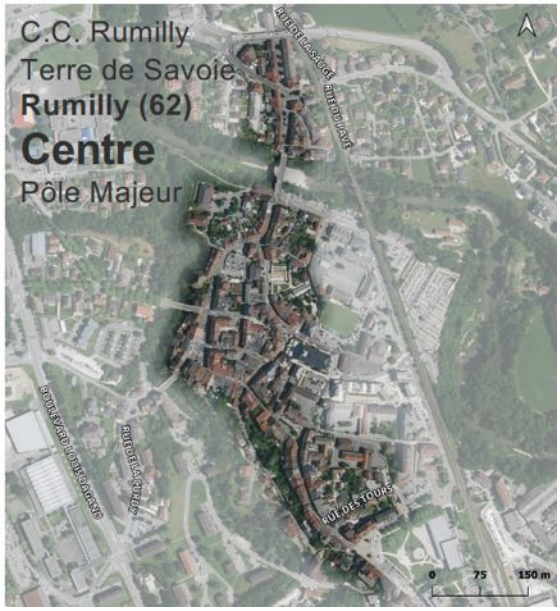
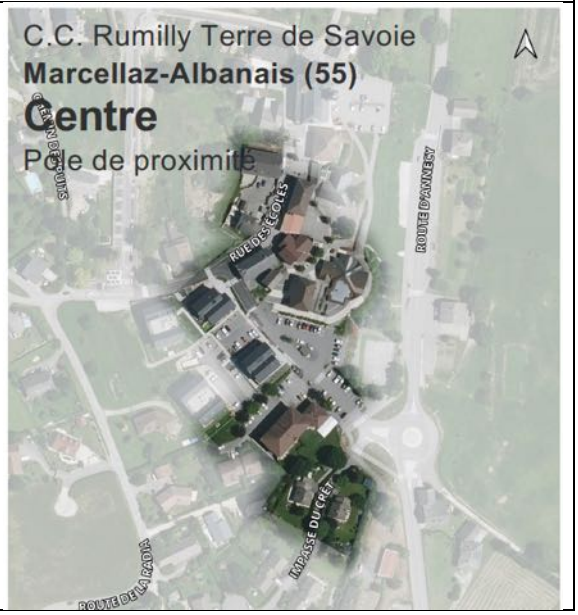
Ils se basent sur quatre critères, quatre fonctions, qui combinées entre elles doivent permettre de mettre en place une synergie et une intensité urbaine garantes du dynamisme du lieu.

Ces quatre fonctions sont les suivantes :

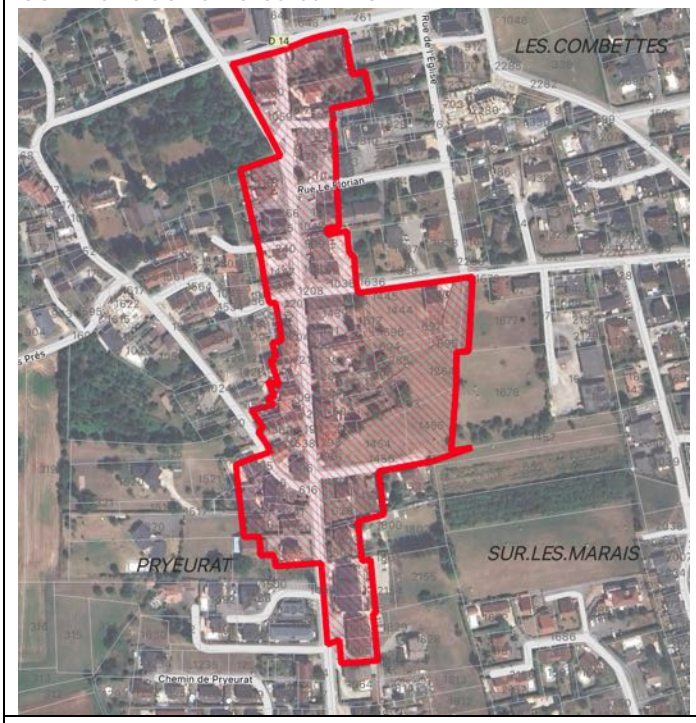


- **La fonction économique** de la centralité renvoie à la présence de commerces, à la concentration d'emplois tertiaires et aux lieux d'échanges présents.
- **La fonction identité** consiste à consolider chez les habitants un sentiment d'attachement au lieu, un point de repère et une fierté. Elle est souvent liée à la qualité des aménagements urbains et des façades bâties.
- **La fonction services** doit répondre aux besoins non-marchands de l'ensemble des habitants. Elle comprend les services publics, médicaux, culturels et sportifs.
- **La fonction résidentielle** fait référence au parc de logements existant et à ses habitants participant au dynamisme de la centralité puisqu'il forme une clientèle de proximité et permet la richesse sociale de l'espace urbain.

Ces quatre fonctions réunies ont permis de délimiter des périmètres de centralités qui ont été reportés au règlement graphique (zonage) du PLUiHM. Leur délimitation reprend les principes de localisation du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Bassin annécien :

Périmètre de centralité	Localisation au DOO du SCoT
Ville de Rumilly (secteur UA1) 	
Commune de Marcellaz-Albanais 	

Commune de Vallières-sur-Fier





Commune de Sales





Commune de Hauteville-sur-Fier





Commune de Vaulx





À noter que le secteur 1AUA2 est aussi intégré, puisqu'il est prévu un rez-de-chaussée actif, et marquer l'entrée du centre-village.

Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » chercheront donc à s'implanter préférentiellement sur ces périmètres.

LES SERVITUDES DE MAINTIEN DES REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX AU SEIN D'UN PÉRIMÈTRE DE CENTRALITÉ (article L151-16 du Code de l'urbanisme)

Dans la continuité des objectifs des périmètres de centralité, les linéaires commerciaux existants ont été inscrits au règlement graphique, au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, afin de s'assurer du maintien de leur destination.

Sur Rumilly, cette servitude linéaire doit permettre le maintien des commerces existants au centre-ville et ses abords (rue Montepelaz, ...), afin de soutenir l'emploi et l'animation du centre-ville tout au long de l'année.
Ces linéaires sont institués sur l'ensemble des rues commerçantes du centre-ville. Dans ce secteur, au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, vers une

autre destination que commerciale de détail et/ou de proximité, est interdite. De même, en cas de démolition-reconstruction, un linéaire doit être reconstitué.

Sont concerné l'axe Place de l'ancienne manufacture – Pont neuf, ainsi que le cœur de ville.

LES SERVITUDES DE DIVERSITÉ « COMMERCIALE ET DE SERVICES » EN DEHORS D'UN PÉRIMÈTRE DE CENTRALITÉ (article L151-16 du Code de l'urbanisme)

Afin de **renforcer les centralités existantes du territoire,** développer la diversité commerciale, lutter contre la périphérisation des activités, concentrer les services notamment de santé) et de **concevoir des centralités avec une vraie mixité des fonctions** permettant à celles-ci de créer des conditions favorables de co-développement notamment par les flux qu'elles génèrent, les possibilités d'implantation de commerces de proximité sur les communes non pourvues d'un périmètre de centralité sont limitées à la réponse de besoins ponctuels (points-relais). En effet, ces cellules commerciales seront limitées à 200 m2.

Ces linéaires sont situés dans la centralité, avec pour objectif de les lier aux futures aires de mobilité. Sont concernés :

- La commune de Marigny-Saint-Marcel
  - *Pour accompagner la réalisation de 100 logements en renouvellement urbain*
- La commune de Boussy (pas de prescription linéaire mais inscription à l'article 1AU1 du règlement)
  - *Pour accompagner la mise en œuvre de l'OAP structurante du Chef-lieu*
- La commune d'Étercy
  - *Pour accompagner la mise en œuvre des OAP structurantes du Chef-lieu (environ 90 logements)*
- La commune de Moye (pas de prescription linéaire mais inscription à l'article 1AU1 du règlement)
  - *Pour accompagner la mise en œuvre de l'OAP structurante du Chef-lieu*
- La commune de Thusy
  - *Pour accompagner la densification récente du Chef-lieu*

LE PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL (article L151-41 du Code de l'urbanisme)

Le seul site concerné est le secteur 1AU2 de la commune de Massingy : une étude urbaine est en cours de réflexion.



Toutefois, si des travaux de protection sont réalisés, une constructibilité sous condition peut être envisagée par évolution du PPRNP. Ainsi, le détail de la programmation possible (rappel : site fléché pour du logement en résidence principale répondant aux orientations générales du PADD), ne peut pas être défini à ce stade, ce qui justifie la mise en place d'un tel périmètre, le temps de préciser les possibilités de construire.

Les objectifs de ce PAPAG sont :

- Produire environ 20 logements, dont 25% de logement social pérenne.
- Assurer une diversification des formes urbaines, y compris en habitat collectif, pour permettre de compléter els parcours résidentiels
- Valoriser le paysage, notamment la pente
- Conserver les perspectives de vue à partir de l'Église et de la mairie.

Règlementairement, le PAPAG ne peut *« avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes »*. Ainsi, le règlement précise que ces travaux restent autorisés.

I.2.7. Justification des servitudes liées au volet « Préservation des milieux naturels » des Dispositions Générales du règlement écrit et spatialisation au règlement graphique



L'ensemble des prescriptions environnementales permet la mise en œuvre du PADD :

Orientation n°1 de l'axe 2 : Préserver les dynamiques écologiques du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue… mais aussi noire

- **Préserver des pressions urbaines les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques.**
    - Maintenir dans leurs vocations actuelles les espaces agricoles et boisés repérés au titre des continuités écologiques terrestres.
    - Valoriser, voire restaurer, les éléments de nature ordinaire (en particulier les ruisseaux et leurs cordons boisés) afin de conforter leurs rôles de continuités écologiques entre les grands ensembles naturels.
        - *En maintenant ou en restaurant des espaces de respiration le long des cours d'eau.*
        - *En protégeant les bandes tampons le long des cours d'eau (ripisylves et espaces enherbés).*
        - *En favorisant les plantations.*
- **Maintenir les perméabilités nécessaires aux déplacements de la faune** (travailler notamment la typologie des clôtures, …).
- **Préserver les zones humides.**
- Préserver les milieux secs et prairies remarquables, les zones d'expansion des crues, les trames hydro végétales et de manière générale l'ensemble des espaces constituants de l'armature écologique du territoire

Pour les Espaces verts à Valoriser (EVV), leur identification renvoie à l'action *« Maintenir la biodiversité, compléter la trame verte et bleue, ainsi que la trame noire, au niveau des espaces urbanisés ».*

De plus, ces dispositions du PADD viennent directement traduire les dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Bassin Annécien.

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (article L113-1 du Code de l'urbanisme)

Le PLUiHM révisé reprend les espaces boisés classés du PLUiH de 2020, mais revoie la méthodologie de délimitation. Une proposition de classement différencié des espaces boisés est envisagée, avec deux types d'identification :

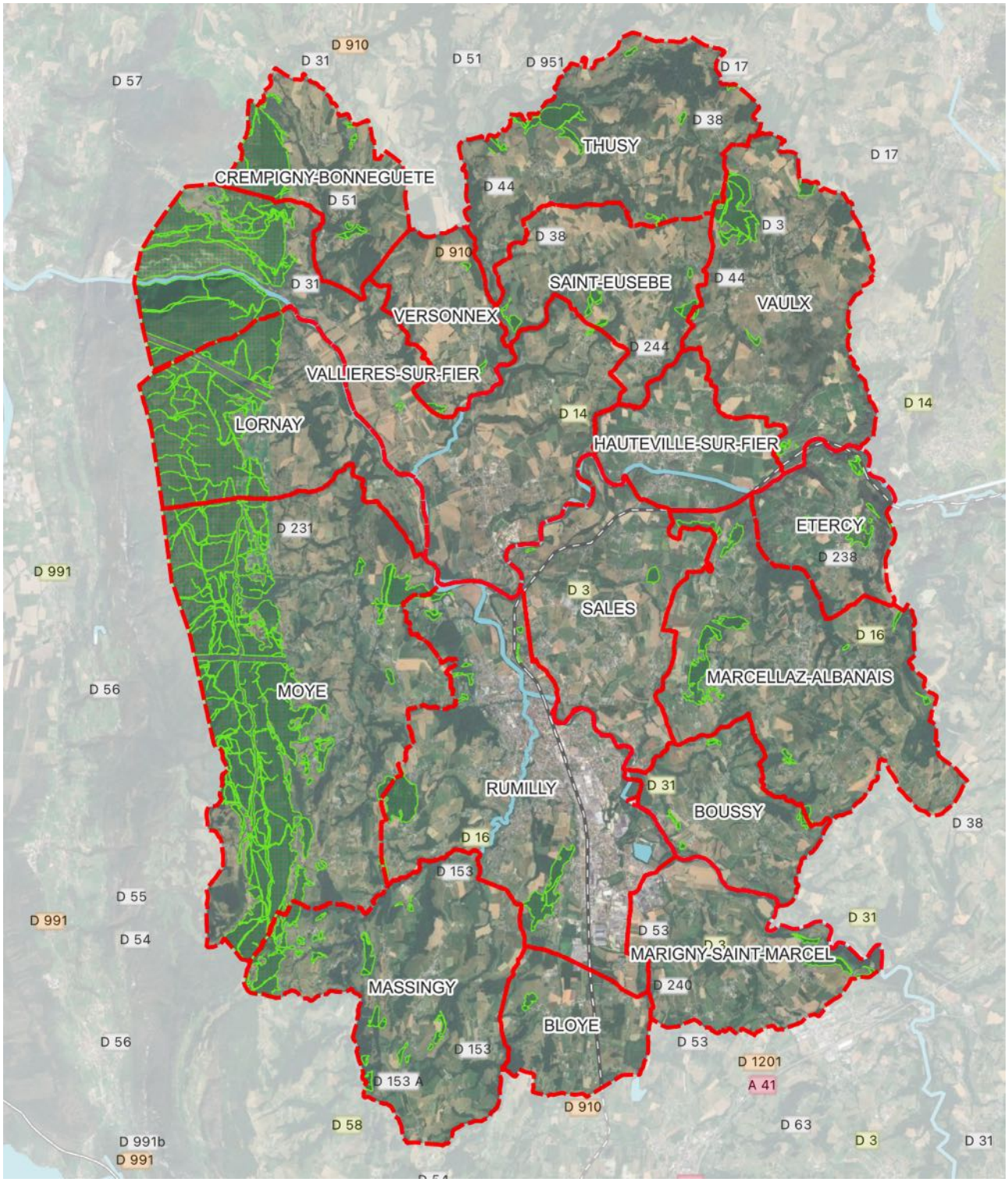
- Boisements majeurs, repérés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Haies, ripisylves et petits boisements reclassés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif est d'assurer une approche harmonisée à l'échelle de la Communauté de communes de Rumilly Terre de Savoie, en cohérence avec les enjeux environnementaux identifiés.
Le choix de classement entre les deux articles est fondé sur des critères cohérents avec les orientations du Code forestier.

Ainsi, le PLUiHM révisé vient reclasser au titre du L151-23 "Boisement à préserver" les boisements initialement classés en EBC L113-1 répondant aux critères suivants :

- Boisements de ripisylves
- Haies
- Boisements de moins de 1 ha, hors zones à aléa fort pour les risques naturels

Les autres boisements sont conservés en EBC au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme.



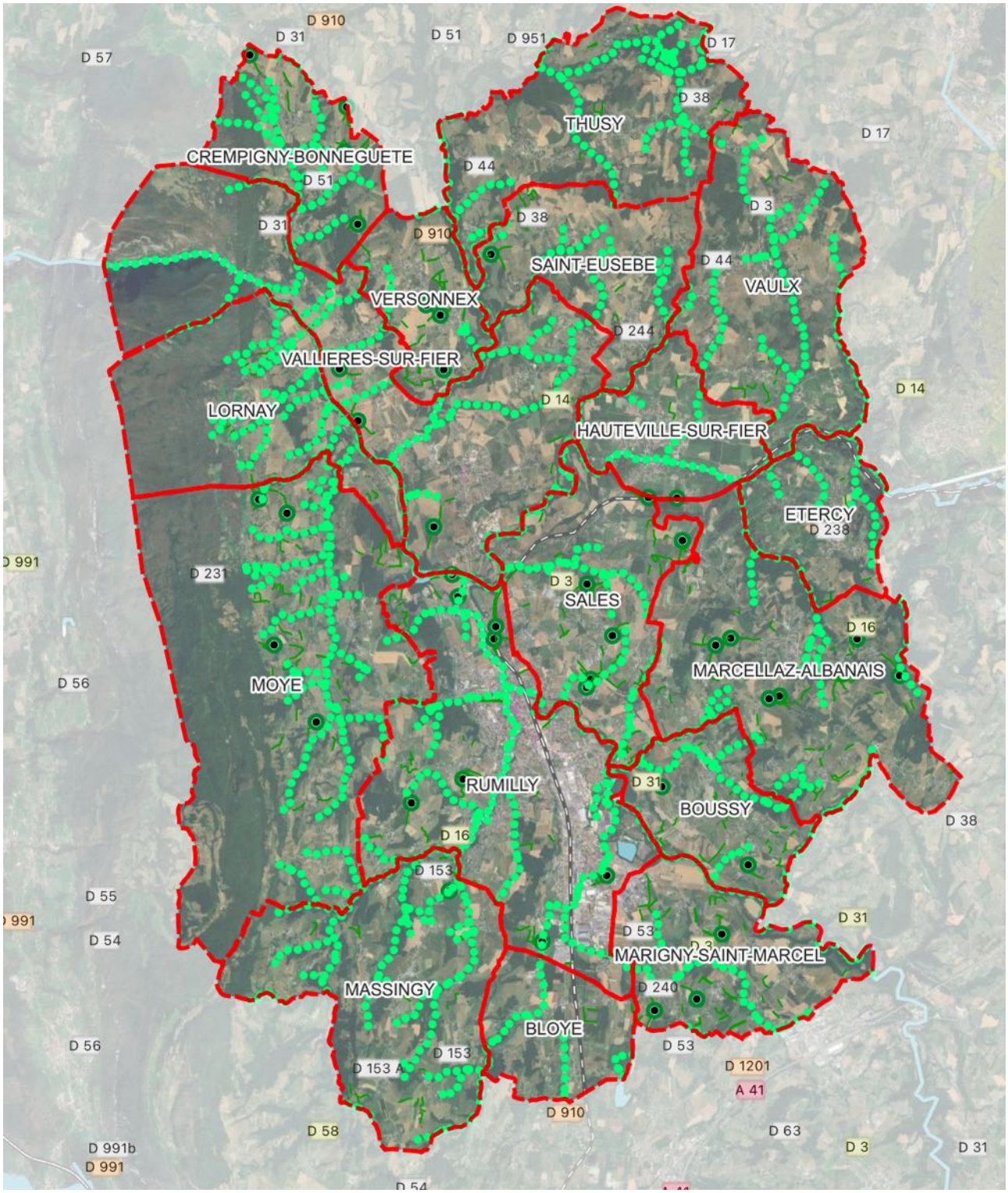
Localisation des EBC au PLUiHM révisé

LES BOISEMENTS RIVULAIRES DES COURS D'EAU (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

Les boisements qui accompagnent les cours d'eau repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

L'objectif est bien ici de préserver leur caractère boisé et l'intégrité des milieux pour plusieurs raisons :

- Protéger les berges contre l'érosion.
- Filtrer les polluants et donc épurer le cours d'eau.
- Favoriser la biodiversité (zone de refuge, chasse et axe de déplacement pour la faune).



Les secteurs boisés à préserver au titre de l'article L151-23 CU

LES BOISEMENTS D'INTÉRÊT (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

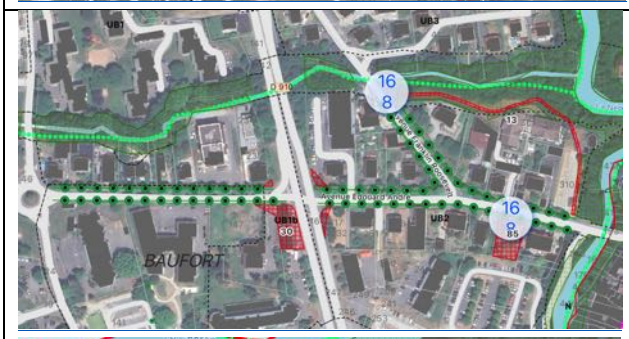
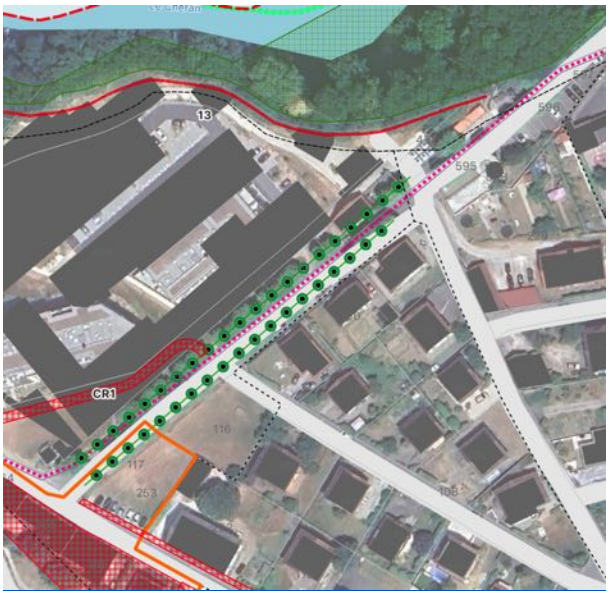
La collectivité a identifié des secteurs boisés qu'elle a souhaité préserver, tant du point de vue paysager qu'écologique que comme puits de carbone.

Ils correspondent essentiellement à d'anciens Espaces Boisés Classés (EBC) du PLUiHM de 2020. Le passage en servitude « boisements d'intérêt » permet d'adapter les règles de protection aux orientations du PADD, en permettant aussi les travaux de gestion forestière et l'aménagement d'itinéraires modes actifs.



Les boisements d'intérêt repérés au titre de l'article L151-23 CU

Ces boisements d'intérêts regroupe ainsi toute sorte d'alignements boisés et de haies, qu'il s'agisse de haies agricoles ou d'alignements urbains.

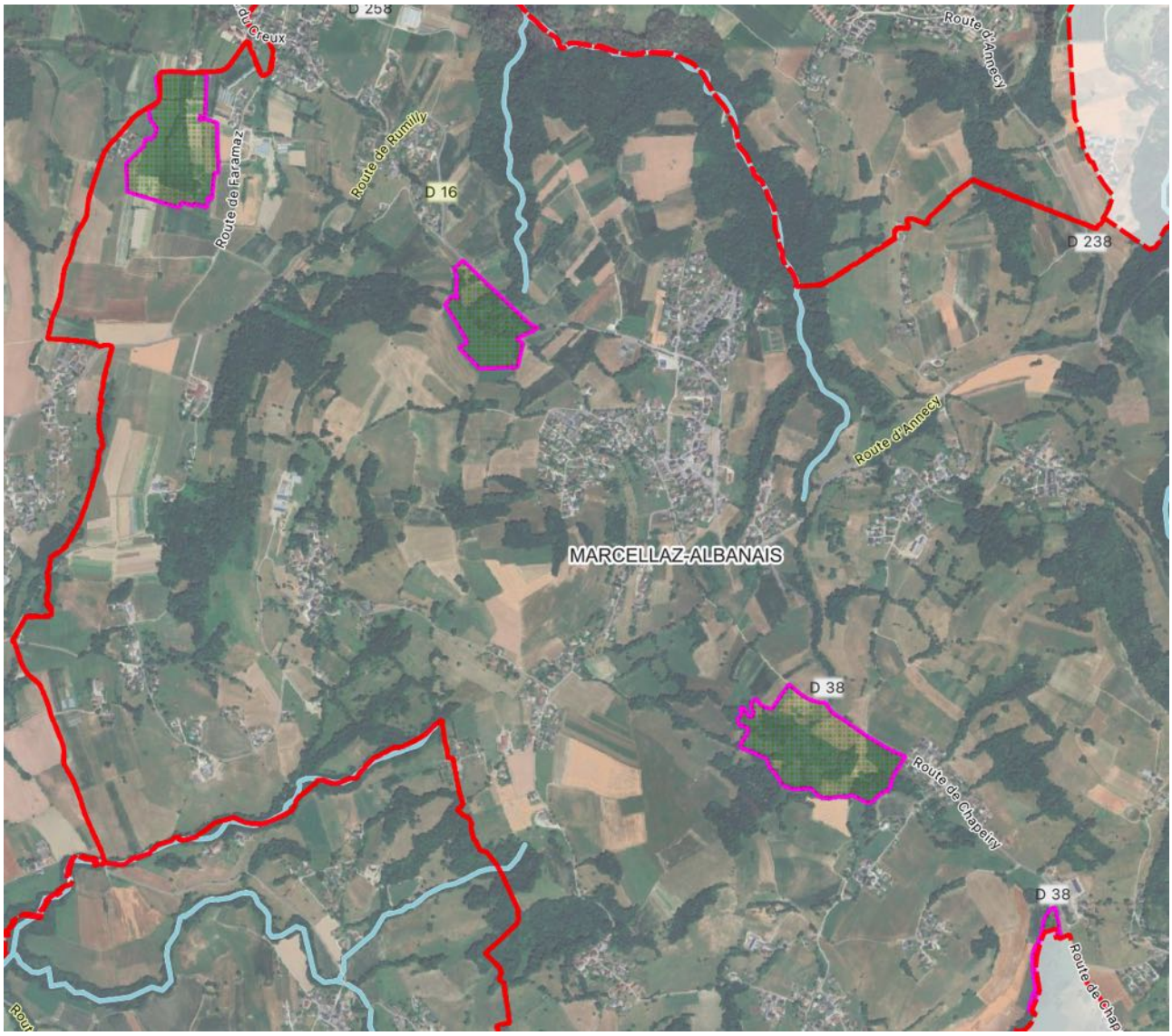
Exemple d'alignement d'arbres	Justification
	**<u>En zone agricole</u>** De manière générale, l'ensemble des haies agricoles ont été repérées et protégées. En effet, elles sont **bénéfiques pour les cultures, l'élevage, la biodiversité, la protection des cours d'eau**, l'intégration paysagère et la diversification des productions. Rétention des sols et lutte contre l'érosion, effet brise-vent, pollinisation, stockage de carbone, régulation de l'eau, fourniture de biomasse… les haies offrent aussi de nombreux services écologiques.
 	**<u>En zone urbaine (centre-ville de Rumilly)</u>** Les alignements d'arbres sont protégés (rue de l'Aumône, avenue Edouard André, …). Ils étaient repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme dans le PLUiH de 2020 (arbres remarquables et alignements d'arbres à préserver). Ils sont désormais repérés comme « boisements d'intérêt » au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, pour insister sur leur valeur environnementale. En effet, ils apportent de l'ombre et de la fraîcheur grâce aux processus de transpiration et d'évapotranspiration, réduisant ainsi la température de l'air et des surfaces.

LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ (article L151-23 du Code de l'urbanisme)

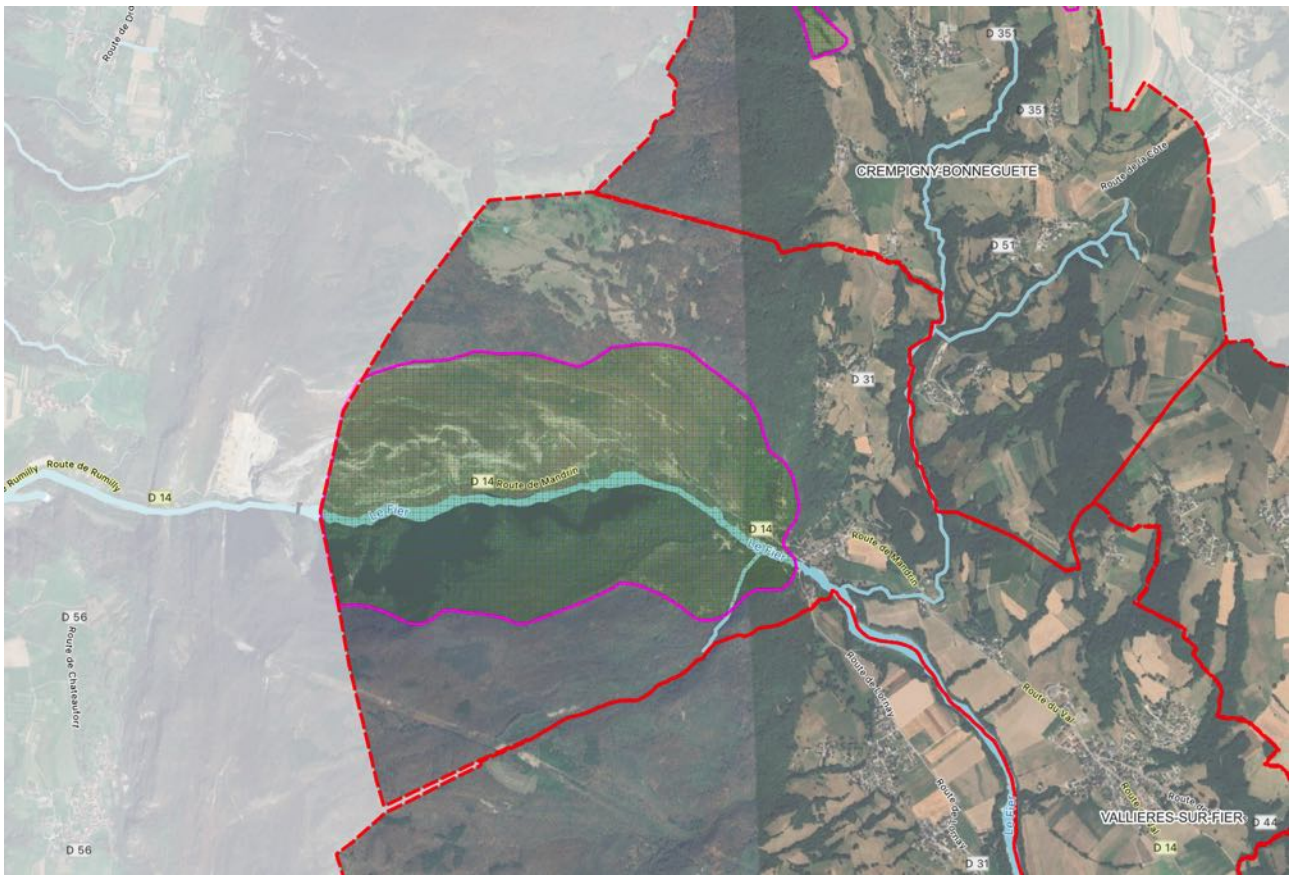
Ces périmètres recouvrent les périmètres de protection forte (arrêté de protection de biotope, réserve naturelle, ZNIEFF de type 1) qui sont à protéger en raison de leur forte valeur écologique, avec un repérage spécifique destiné à les protéger et permettre leur gestion au sein de la zone naturelle, en application des orientations du PADD relatives à la protection de la trame verte et bleue.

Dans ces secteurs, les travaux autorisés devront permettre la conservation des habitats naturels et des populations d'espèces de faune sauvage qui effectuent tout ou partie de leur cycle de vies dans cet espace, à travers des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation proportionnées à leurs effets défavorables.

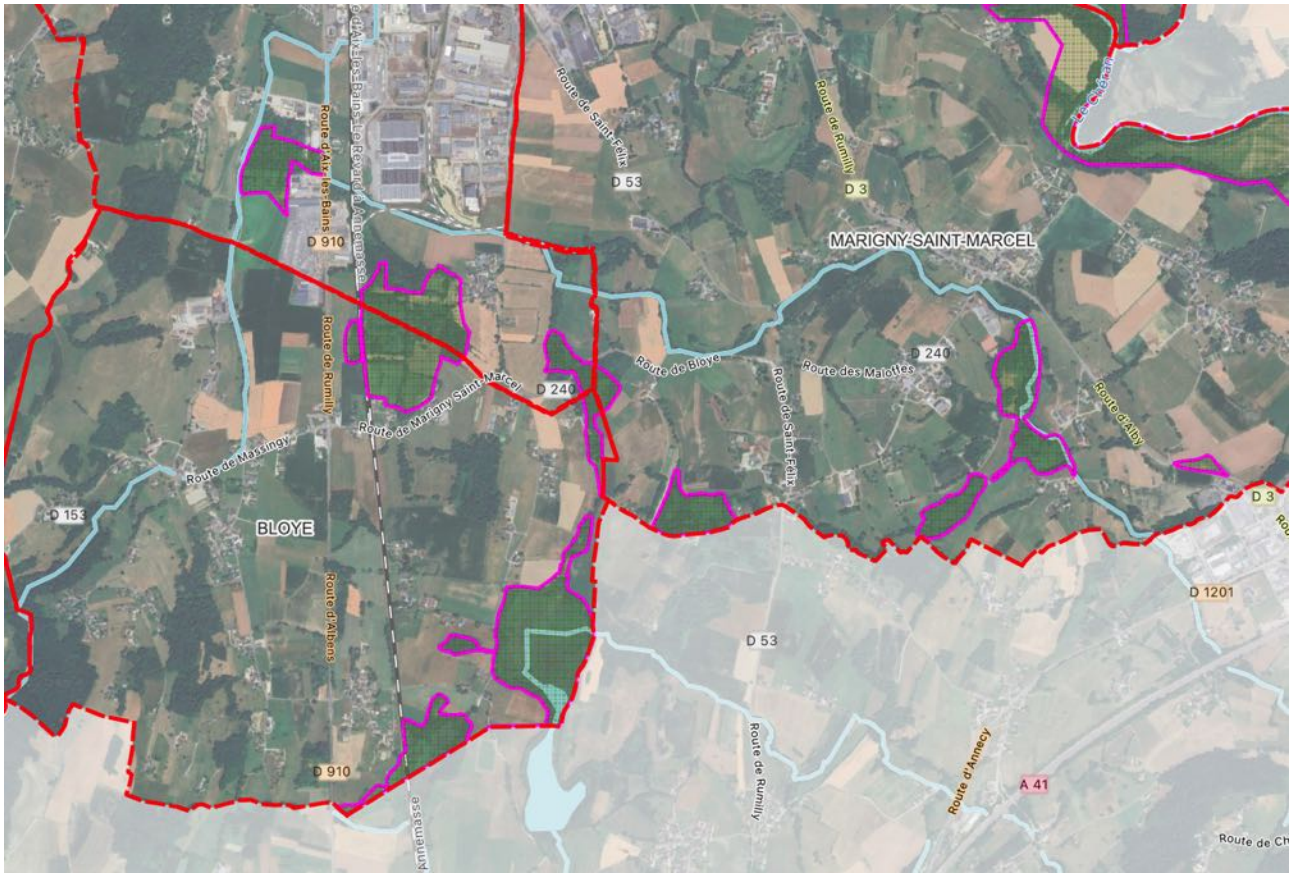
Le PLUiHM a donc retenu des protections fortes afin de préserver les **réservoirs de biodiveristé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.**



Localisation des réservoirs de biodiversité (arrêté prefectoral de protection de biotope et Natura 2000) protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme – exemple de Marcellaz-Albanais



Exemple du Défilé du Val de Fier



Exemple des zones humides de l'Albanais (Natura 2000), des Gorges du Chéran (ZNIEFF de type 1)

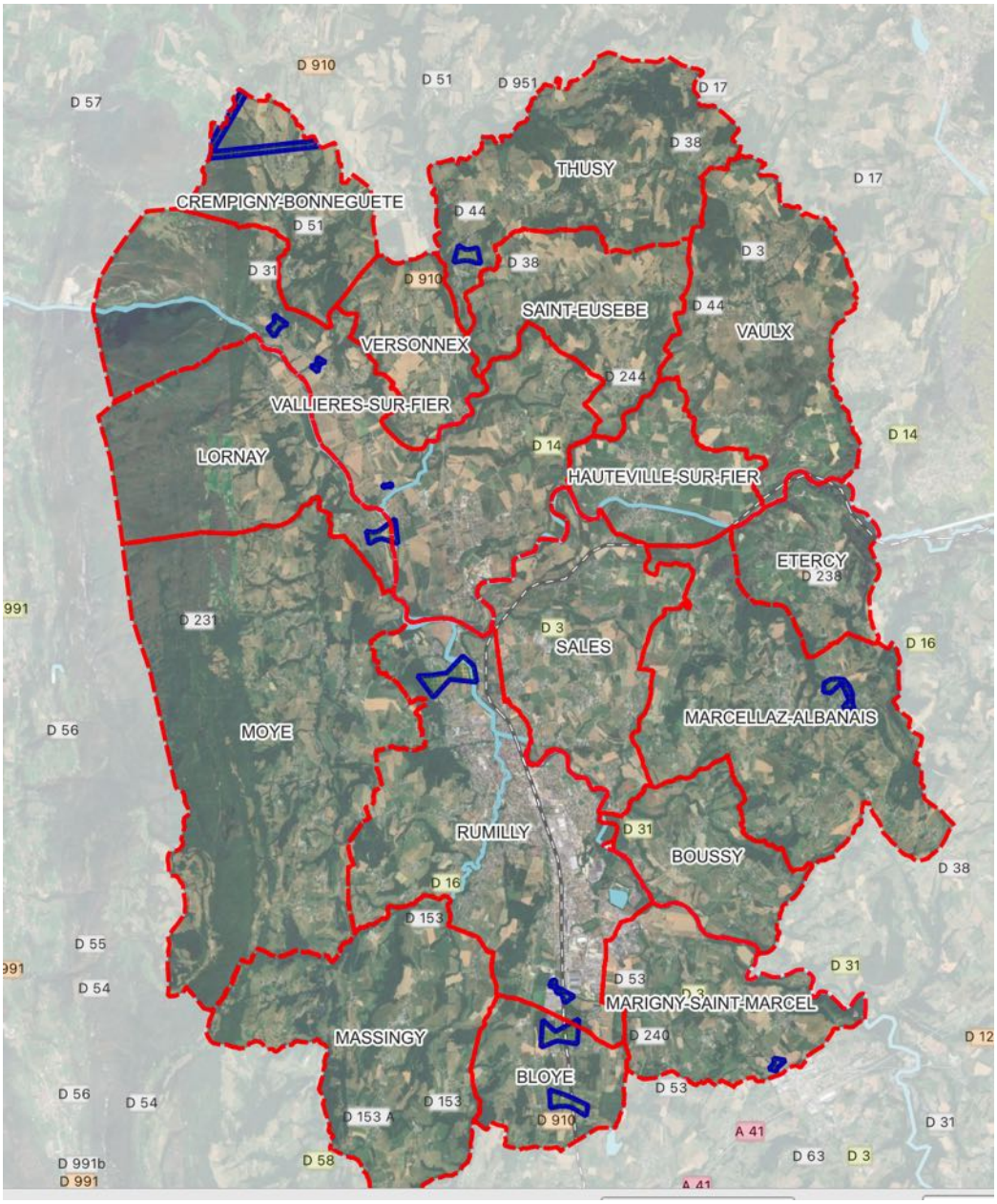
LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES (article L151-23 du Code de l'urbanisme)

Ces périmètres recouvrent les corridors écologiques identifiés sur la carte de l'état initial de l'environnement relative à la dynamique écologique, qui font l'objet d'un repérage spécifique, en application des orientations du PADD.

Ils sont localisés sur les secteurs à enjeux en interface avec l'urbanisation. La mise en place d'une servitude de protection permet d'éviter d'accroitre la pression urbaine sur ces sites et d'améliorer leur fonctionnement.

Les secteurs concernés présentent un caractère et un « statut » particuliers :

- S'agissant « d'axes » (terrestres ou aériens) de circulation de la faune et non de « périmètres » reconnus et protégés « institutionnellement », le report de ces corridors au règlement graphique du PLU s'est affranchi des limites parcellaires.
- Deux périmètres de corridors sont repérés sur le territoire communal (identifiées sur la carte de l'état initial de l'environnement, et reportés au règlement graphique), qui liaisonnent les réservoirs de biodiversité.
- Les dispositions réglementaires applicables à ces secteurs visent essentiellement à préserver leur "perméabilité" à éviter que les occupations ou utilisations du sol (construction, installation de clôture ou autre) n'entrave la circulation de la faune.



Localisation des corridors écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (article L151-23 du Code de l'urbanisme)

À l'inverse des corridors écologiques, les périmètres de continuité écologique se situent sur des secteurs présentant moins de conflits avec l'urbanisation. Les règles de protection sont donc adaptées à ce contexte. Ces continuités permettent de traduire les axes majeurs de dynamique écologique identifiés au PADD.

LES ZONES HUMIDES À PRÉSERVER (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

La trame a été établie à partir de l'inventaire départemental des zones humides, complété par :

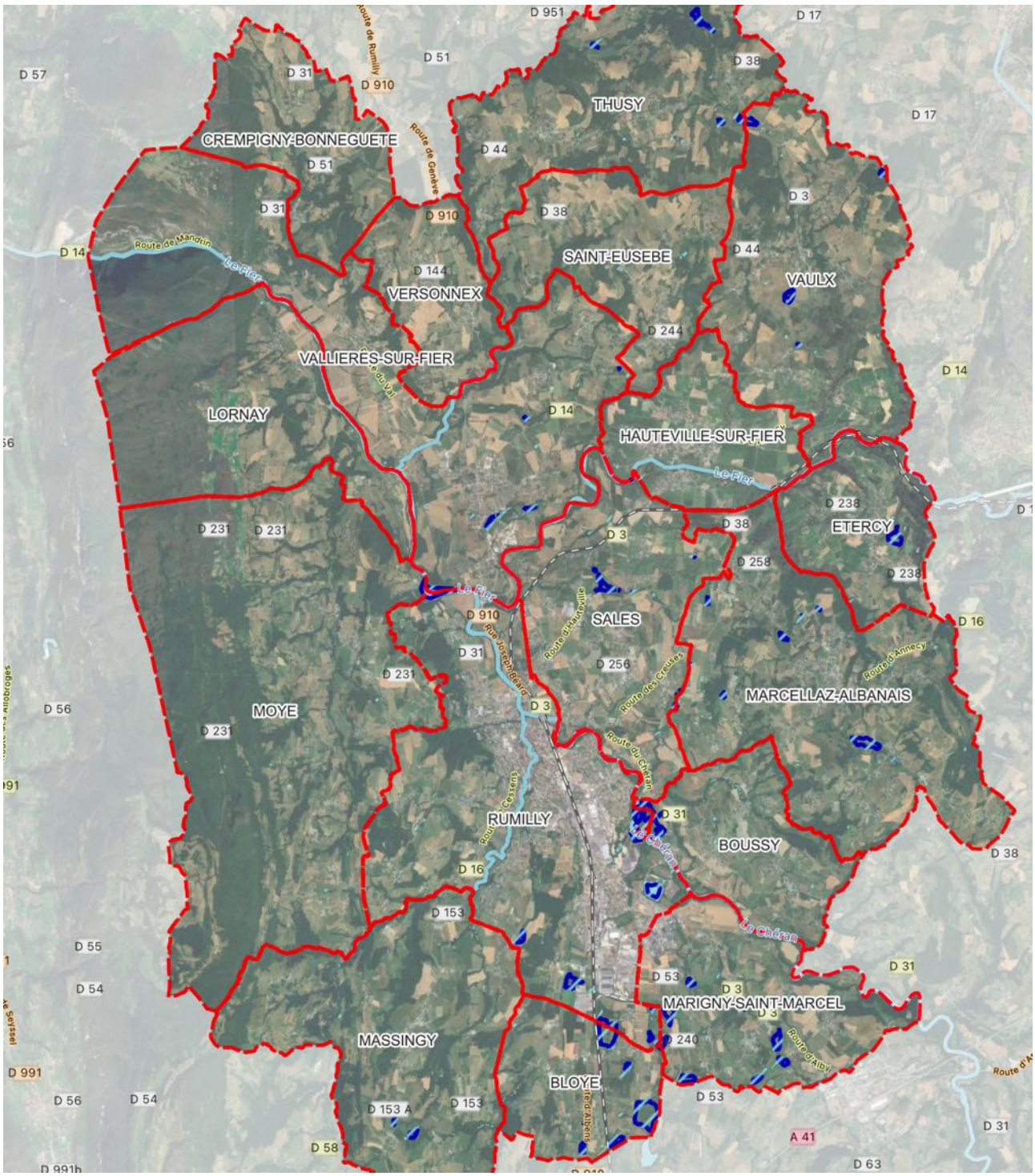
- un inventaire complémentaire réalisé par le bureau d'étude Agrestis dans le cadre de l'état initial de l'environnement conduite pour la révision du PLUiHLM
- un inventaire réalisé par le Syndicat Mixte d'Aménagement du Chéran (SMIAC).

Ces zones humides jouent un rôle écologique primordial dans le fonctionnement des équilibres environnementaux et écologiques. Le PLU a retenu des protections fortes afin de préserver les **zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** en retenant dans le règlement :

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des zones humides :

- ***Sont interdits :*** *toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui sont qualifiées d'humides et identifiées comme tel au règlement graphique.*
- ***Sont autorisés :*** *dans les zones qualifiées d'humide, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :*
  - *Les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,*
  - *Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,*
  - *Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,*
  - *Les travaux d'entretien des équipements existants et d'exploitation du domaine skiable*

Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLU a identifié au titre du L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



Les zones humides et espaces de fonctionnalité repérées au titre de l'article L151-23 CU

LES ESPACES DE FONCTIONNALITÉ DES ZONES HUMIDES (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

La préservation des milieux humides est un enjeu national et européen depuis les années 1990. La loi sur l'eau de 1992 définit juridiquement les zones humides : « *terrains exploités ou non habituellement inondés ou gorgés d'eaux douces, salées ou saumâtres de façon permanente ou temporaire* ». Elle fait de leur sauvegarde une obligation légale et une priorité au regard de leurs fonctions essentielles quant à l'épanchement des crues et comme réservoir de biodiversité.

Afin de localiser et connaître ces milieux pour en stopper le déclin, le SMIAC définit en outre autour de ces zones humides (du bassin du Chéran uniquement) des « **espaces de fonctionnalité** » qui correspondent aux secteurs

tampons d'alimentation ou d'interrelations hydrauliques. Pour les autres zones humides, le PLUiHM retient le principe d'une bande tampon de 10 m autour des zones humides.

Le PLUiHM vise donc à bien prendre en compte aussi ces espaces, qui ne sont pas intrinsèquement humides mais qui sont indispensables à la préservation des zones humides. Aucun nouvel aménagement ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement, ou encore en entraînant une rupture de la continuité écologique entre deux habitats humides. Au regard de leur rôle d'accompagnement plus que pour leur valeur intrinsèque, les dispositions du PLUiHM, sur ces espaces, sont inscrites dans l'OAP thématique A et non pas au règlement, afin de conserver une souplesse dans l'application.

LES PELOUSES SÈCHES À PRÉSERVER (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

Le territoire accueille de nombreuses prairies sèches identifiées à l'inventaire départemental.
Les pelouses sèches constituent des réservoirs de biodiversité.
Ainsi, le dispositif règlementaire mis en place vise à préserver ces espaces, tout en permettant les travaux nécessaires aux missions de service public :

- Lutte contre l'embroussaillement (lié au risque feu de forêt notamment)
- Alimentation en eau potable
- Travaux agricoles

ESPACES VÉGÉTALISÉS À VALORISER (article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

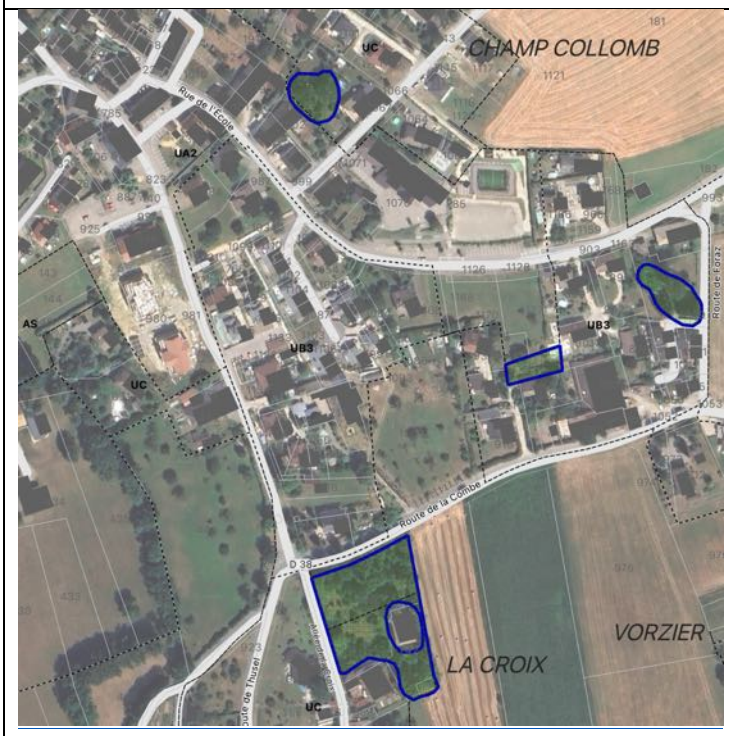
Le territoire a retenu des protections écologiques (au titre de l'article L151-23 du C. Urba.) fortes afin de préserver notamment les principaux espaces verts et parcs en milieu urbain.
Une trame matérialise cette protection qui consiste à retenir dans le règlement que la majeure partie de ces espaces doit etre préservés. En revanche, puisque situés en zone urbaine, une destruction partielle est autorisée (à hauteur de 30% maximum pour conserver l'esprit paysager actuel). Ces espaces participent au maillage de la trame verte et bleue en milieu urbain.

Pour rappel :

- ils restent en compte dans le calcul de espaces verts de pleine terre a prévoir à l'échelle de chaque projet.
- Ils restent « porteur » de Coefficient d'Emprise au Sol » puisque situés dans la zone urbaine.

De manière générale :

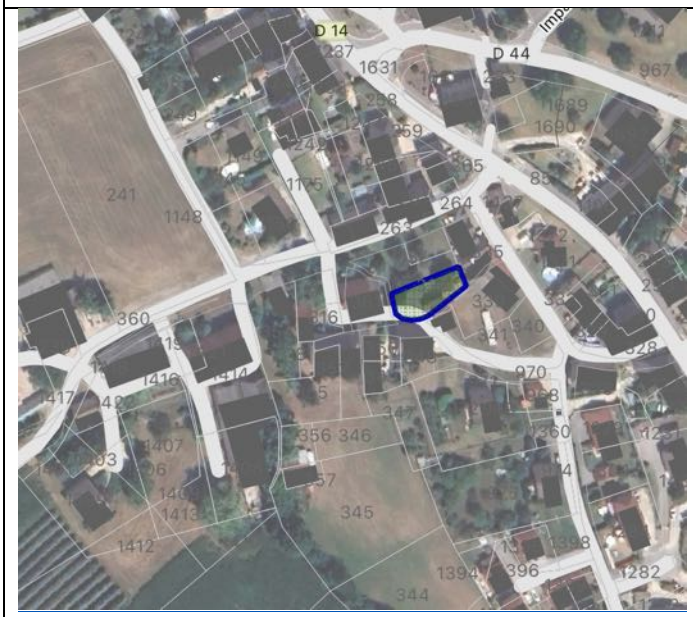
- Les espaces boisés d'une taille importante d'un seul tenant sont identifiés, puisque d'une emprise suffisante pour jouer un rôle dans le confort climatique des espaces urbain et etre support de biodiversité.
- Les espaces verts (jardins potagers, espaces verts de lotissements ...) entre les les noyaux bâtis anciens et l'urbanisation contemporaine, sont identifiés pour assurer une transition adoucie entre les morphologies urbaines.

EVV intégrés au PLUiHM révisé	Justification
	**Commune de Versonnex** Il s'agit ici d'un parc existant au cœur du Chef-lieu, véritable « poumon vert » à l'échelle du village. Ce parc permet aussi de valoriser le bâtiment remarquable.
	**Commune de Thusy** Pour les 3 secteurs au nord, Il s'agit ici de conserver les boisements existants et contrebalancer la densification rendue possible par le règlement. Pour le site en entrée sud du Chef-lieu, cet EVV permettra de qualifier paysagèrement la séquence d'approche du centre-village et de marquer la densité urbaine une fois passé le carrefour toute de la Combe / route de Thusel.
	**Commune de Vaulx** Situé sur le secteur de Mornat, Il s'agit d'un petit boisement au sein d'un tissu bâti dense. Il présente donc un enjeu important au niveau de la trame verte urbaine du secteur.



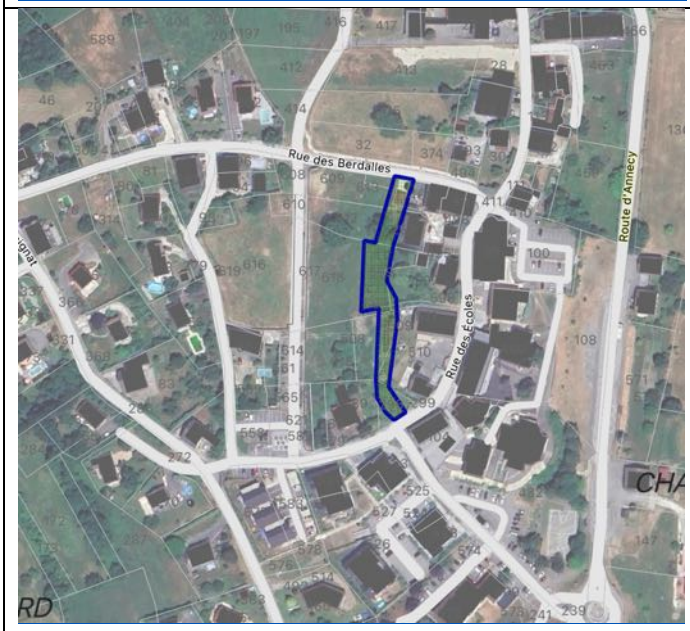
Commune de Vallières-sur-Fier

Situé sur le secteur de Verlioz, il s'agit essentiellement d'espaces verts de lotissements.
Il convient d'assurer le maintien dans le temps d'espaces communs d'agréments et l'esprit des règles d'urbanisme qui imposent ces espaces communs



Commune de Vallières-sur-Fier

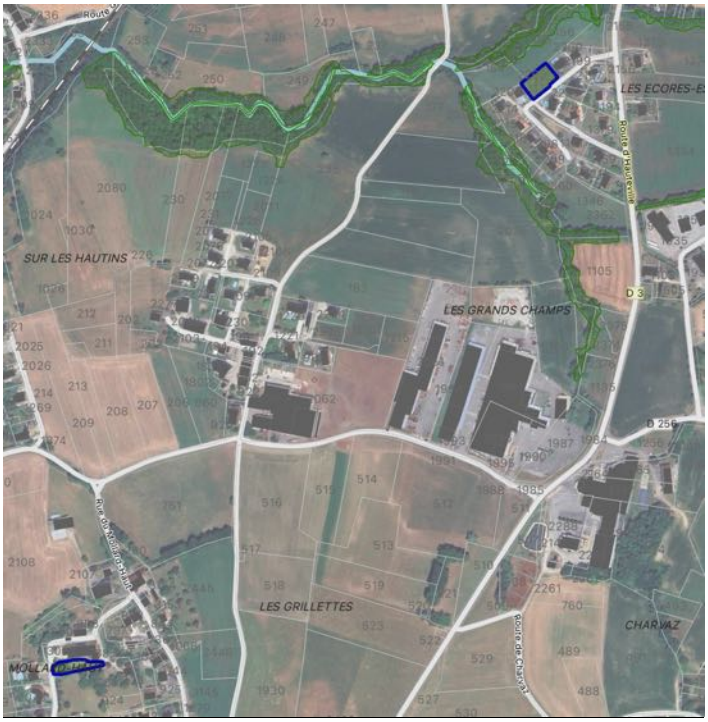
Situé sur le secteur de Sion, Il s'agit d'un petit boisement au sein d'un tissu bâti dense. Il présente donc un enjeu important au niveau de la trame verte urbaine du secteur.



Commune de Marcellaz-Albanais

Il s'agit ici de marquer l'interface entre l'habitat ancien et l'extension contemporaine en cours du Chef-lieu.





Commune de Sales

Il s'agit ici des espaces verts de lotissement, afin d'assurer le maintien dans le temps d'espaces communs d'agréments et l'esprit des règles d'urbanisme qui imposent ces espaces communs

I.2.8. Justification des servitudes au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme sur la constructibilité limitée de certains secteurs

Rappel de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme :

> *« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*
>
> *1° **Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène**, de la protection contre les nuisances et de la **préservation des ressources naturelles** ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des **conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non**, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;*
>
> *2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;*
>
> *3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;*
>
> *4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires »*

Deux communes sont concernées par le dispositif de constructibilité limitée : Vaulx et Étercy.

En effet, les Stations de Traitement des Eaux Usées (STEU) de ces deux communes sont arrivées à saturation du nombre d'Équivalents Habitants (EH) pouvant être supportés. La commune d Vaulx fait d'ailleurs déjà l'objet d'une mise en demeure pour mise en conformité de la STEU, par les services de l'État.

Pour ces deux communes, un transfert des effluents vers la future STEU confortée d'Hauteville-sur-Fier est prévue. (2028 et 2029). Dans cette attente, il convient de ne pas augmenter les Équivalents Habitants (EH) raccordés aux STEU existantes sur ces communes. Le principe de constructibilité limitée s'applique donc aux secteurs concernés par le zonage de l'assainissement collectif, sur ces deux communes.

Dans l'attente de cette solution, seuls les travaux, aménagements, installations et constructions n'ayant pas d'impact sur les capacités de traitement de la station sont autorisés (extensions, annexes, ...).

I.2.9. Le potentiel logement du PLUiHM en lien avec les objectifs du PADD

Rappel : le dimensionnement du PLU prend en compte les capacités de densification et de mutations concernant l'habitat, les équipements et les activités.

Il répond aux exigences fixées par l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, qui dispose que :

> *Il (le rapport de présentation) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

1. Méthode

Comme précisé dans les actions l'orientation n°2 de l'Axe 1 du PADD, l'analyse du potentiel logement repose sur un T0 correspondant à la date du débat sur le PADD. Le fait générateur est ici le démarrage des travaux. Ainsi, des terrains peuvent être déjà consommés (par exemple avec la mise en œuvre d'un permis d'aménager), tout en générant du logement sur la durée du PLUiHM (logements compatibilisés en intensification urbaine).



Pour information, ce potentiel logement est aussi différent de celui pris en compte dans le calcul des objectifs de mixité sociale. En effet, ne sont pas pris en compte dans les objectifs de production de logements sociaux les opérations autorisées avant le débat sur les orientations générales du PADD, même si les travaux n'ont pas encore été commencés. Cette distinction s'explique par le fait que les travaux sur la révision du PLUiHM n'avaient pas la faculté d'influer sur ces programmes (avant le débat sur le PADD).

Sont pris en compte dans ce cas de figure :

- **Les permis de construire délivrés**
- **Les permis d'aménagés délivrés**
- **Les Déclarations préalables**
- **Les concessions d'aménagement (centre-bourg de Marcellaz-Albanais, centre-village d'Étercy)**

Le potentiel logement regroupe à la fois :

- Le potentiel en division parcellaire
- Le potentiel en renouvellement urbain
- La mobilisation des dents-creuses
- Le foncier mobilisé en extension (consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

2. Rappel des objectifs du PADD

Le PADD se fixe comme orientation générale **d'organiser, diversifier et programmer la production de logements pour répondre aux besoins et dans une optique de maitrise du développement.**

Dans ce cadre, les actions suivantes ont été définies :

- Etre en capacité de produire environ 265 logements par an sur la période 2025-2038.
- Orienter cette production de logements avec :
  - Environ 60 % des nouveaux logements sur les communes du pôle d'appui
  - Environ 40% des nouveaux logements sur les autres communes

Cet objectif renvoie ainsi à un potentiel d'environ 3 700 logements sur la période allant de début 2025 (débat PADD et démarrage des objectifs du SCoT) à fin 2038 (échéance du dimensionnement du PLUiHM).

Sur la durée d'application du PLUiHM (de fin 2026 à fin 2038), soit 12 ans, le potentiel logements nécessaires à la mise en œuvre du PLUiHM est d'environ 3 200 logements.

3. Synthèse du potentiel logements général brut sur la période 2025 (débat PADD) et 2038

	dent creuse	division	extension	renouvellement	Total général
BLOYE	18	20	15	20	73
BOUSSY	21	37	14	38	110
CREMPIGNY-BONNEGUETE	14	5	2	5	26
ETERCY	36	41	64	31	172
HAUTEVILLE-SUR-FIER	31	41	31	132	235
LORNAY	14	9	33	6	62
MARCELLAZ-ALBANAIS	96	105	31	25	258
MARIGNY-SAINT-MARCEL	19	31	6	101	157
MASSINGY			1	20	21
MOYE	8	25	32	62	127
RUMILLY	142	278	940	584	1944
SAINT-EUSEBE	22	15	20	12	69
SALES	82	71	44	158	355
THUSY	9	28	48	15	100
VALLIERES-SUR-FIER	78	183	193	77	531
VAULX	32	38	51	55	176
VERSONNEX	42	19	30	24	115
Total général	**656**	**940**	**1554**	**1366**	**4530**

4. Le potentiel logement « net » au regard des objectifs du PADD

Concernant le volume de la production de logement proposé dans le PLUiHM :

Comme précisé dans le chapitre I.2.17, le potentiel foncier en extension est majoré d'environ +20% pour l'habitat. Ainsi, le potentiel « net » en extension doit être minoré comme explicité ci-dessous, soit un potentiel logement ramené à environ 1250 logements (-16% du potentiel brut).

Certains potentiels ne sont pas régulés puisque faisant l'objet d'autorisation d'urbanisme (exemple : Marcellaz-Albanais, Bloye), ou encore de concession d'aménagement (exemple : Etercy). C'est aussi le cas de potentiels liés à un projet d'ensemble (exemple : Boussy, Lornay) ou aux potentiels correspondant au foncier mobilisé à partir de 2035 (pas de rétention foncière appliquée).

Dans ce cadre, il convient de rappeler que des dispositions sont prévues pour réguler/repousser l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs en fonction de la consommation effective d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF).

Le potentiel logement « net » global du projet de PLUiHM serait donc d'environ 4 300 logements, soit un potentiel majoré de moins de 16% par rapport à l'objectif du PADD (3 700 logements). Cette majoration s'inscrit dans le rapport de compatibilité à avoir entre les orientations générales du PADD et sa traduction dans les pièces règlementaires.

	dent creuse	division	Extension « nette »	renouvellement	Total général
BLOYE	18	20	15	20	73
BOUSSY	21	37	14	38	110
CREMPIGNY-BONNEGUETE	14	5	2	5	26
ETERCY	36	41	64	31	172
HAUTEVILLE-SUR-FIER	31	41	24	132	228
LORNAY	14	9	33	6	62
MARCELLAZ-ALBANAIS	96	105	31	25	258
MARIGNY-SAINT-MARCEL	19	31	4	101	155
MASSINGY			1	20	21
MOYE	8	25	27	62	122
RUMILLY	142	278	750	584	1694
SAINT-EUSEBE	22	15	15	12	64
SALES	82	71	35	158	346
THUSY	9	28	40	15	92
VALLIERES-SUR-FIER	78	183	180	77	518
VAULX	32	38	45	55	170
VERSONNEX	42	19	20	24	105
Total général	**656**	**940**	**1300**	**1366**	**4262**

En rouge : potentiel nets pondérés par rapport au potentiel brut

De plus, ce potentiel net n'intègre pas la probable rétention foncière qui s'opérera sur le potentiel en division parcellaire notamment. Un dispositif de suivi de la production de logements est prévu au PLUiHM et permettra le cas échéant de faire évoluer le PLUiHM pour garantir le respect des objectifs quantitatifs de production de logements.

Concernant la répartition de cette production de logements :

	Objectif PADD	Traduction dans les pièces règlementaires
Communes du Pole d'appui	**60% de la production de logements**	**Environ 2 560 logements « nets »*, soit 60%**
Communes hors Pôle d'appui	**40% de la production de logements**	**Environ 1 700 logements « nets »*, soit 40%**

** en déduisant 16% de la production de logements en extension, hors projets faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité, d'une concession d'aménagement ou d'un même potentiel foncier non divisible.*

La traduction règlementaire est donc compatible avec les dispositions du PADD.

I.2.10. Le potentiel logement du PLUiHM en lien avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT

Rappel : le dimensionnement du PLU prend en compte les capacités de densification et de mutations concernant l'habitat, les équipements et les activités.

Il répond aux exigences fixées par l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, qui dispose que :

> *Il (le rapport de présentation) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

1. Méthode

Fait générateur retenu dans le suivi du SCoT (cf p63 de la pièce 5 – Annexe 3 du SCoT) : date de délivrance des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, certificat d'urbanisme de type B)

Date de prise en compte : à compter de l'arrêt du SCoT (2 octobre 2024)

Ainsi, ne sont pas pris en compte dans les objectifs de production de logements les opérations autorisées avant l'arrêt du projet de SCoT, même si les travaux n'ont pas encore été commencés.

Sont pris en compte dans ce cas de figure :
- **Les permis de construire délivrés**
- **Les permis d'aménagés délivrés**
- **Les certificats d'urbanisme de type B**

Le potentiel logement regroupe à la fois :
- Le potentiel en division parcellaire
- Le potentiel en renouvellement urbain
- La mobilisation des dents-creuses
- Le foncier mobilisé en extension (consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

2. Rappel des objectifs du DOO du SCoT

Rappel des objectifs du DOO :

	2025-2035	/an	2035-2045	/an
CC Rumilly Terre de Savoie	2 925	293	1 955	196
pôle d'appui	1 790	179	1 195	120
autres communes	1 135	114	760	76
SCoT du Bassin annécien	23 920	2 392	15 945	1 595

Extrait du DOO (p43)

En lissant ces objectifs sur la période 2025-2038, l'objectif serait d'environ 3 700 logements :
- 2 270 logements sur les communes du Pôle d'appui
- 1 440 logements sur les communes hors Pôle d'appui

1. Synthèse du potentiel logement « brut » hors coups partis « ante arrêt SCoT »

Étiquettes de lignes	dent creuse	division	extension	renouvellement	Total général
BLOYE	11	16	15	19	61
BOUSSY	10	29	11	38	88
CREMPIGNY-BONNEGUETE	14	5	2	5	26
ETERCY	36	39	64	30	169
HAUTEVILLE-SUR-FIER	25	31	30	77	163
LORNAY	9	9	26	6	50
MARCELLAZ-ALBANAIS	31	94	27	22	174
MARIGNY-SAINT-MARCEL	17	28	6	101	152
MASSINGY			1	20	21
MOYE	8	24	32	22	86
RUMILLY	123	269	757	531	1680
SAINT-EUSEBE	22	15	19	12	68
SALES	43	71	38	158	310
THUSY	8	28	46	15	97
VALLIERES-SUR-FIER	74	181	159	37	451
VAULX	27	33	38	51	149
VERSONNEX	34	14	26	20	94
Total général	**495**	**887**	**1297**	**1166**	**3841**

5. Le potentiel logement « net » au regard des objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT

Concernant le volume de la production de logement proposé dans le PLUiHM :

Comme précisé dans le chapitre I.2.17, le potentiel foncier en extension est majoré d'environ +20% pour l'habitat. Ainsi, le potentiel « net » en extension doit être minoré mais de façon adaptée selon les particularités propres à chaque potentiel, soit un potentiel logement ramené à **environ 1150 logements en extension.**



Certains potentiels ne sont pas régulés puisque faisant l'objet d'autorisation d'urbanisme (exemple : Marcellaz-Albanais), ou encore de concession d'aménagement (exemple : Etercy). C'est aussi le cas de potentiels liés à un projet d'ensemble (exemple : Boussy, Lornay) ou aux potentiels correspondant au foncier mobilisé à partir de 2035 (pas de rétention foncière appliquée).

Dans ce cadre, il convient de rappeler que des dispositions sont prévues pour réguler/repousser l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs en fonction de la consommation effective d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF).

Le potentiel logement « net » global du projet de PLUiHM, selon l'observatoire du SCoT, serait donc d'environ 3 700 logements, soit un total compatible avec le SCoT (3 700 logements) :

	Objectif DOO du SCoT	Traduction dans les pièces règlementaires
Communes du Pole d'appui	**Environ 2 270 logements**	**Environ 2 320 logements « nets »***
Communes hors Pôle d'appui	**Environ 1 440 logements**	**Environ 1 350 logements « nets »***

** en déduisant 16% de la production de logements en extension, hors projets faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité, d'une concession d'aménagement ou d'un même potentiel foncier non divisible.*

Étiquettes de lignes	dent creuse	division	extension	renouvellement	Total général
BLOYE	11	16	15	19	61
BOUSSY	10	29	11	38	88
CREMPIGNY-BONNEGUETE	14	5	2	5	26
ETERCY	36	39	64	30	169
HAUTEVILLE-SUR-FIER	25	31	24	77	157
LORNAY	9	9	26	6	50
MARCELLAZ-ALBANAIS	31	94	27	22	174
MARIGNY-SAINT-MARCEL	17	28	4	101	151
MASSINGY			1	20	21
MOYE	8	24	27	22	81
RUMILLY	123	269	610	531	1533
SAINT-EUSEBE	22	15	15	12	64
SALES	43	71	31	158	303
THUSY	8	28	40	15	91
VALLIERES-SUR-FIER	74	181	148	37	440
VAULX	27	33	31	51	142
VERSONNEX	34	14	21	20	89
Total général	**495**	**887**	**1157**	**1166**	**3687**

En rouge : potentiel nets pondérés par rapport au potentiel brut

Concernant la répartition de la production entre enveloppe urbanisée et consommation d'Espace Naturel Agricole ou Forestier (ENAF) :

Le PADD reprend les objectifs du SCoT en visant :

- 70%de la production de logement dans l'enveloppe urbanisée pour les communes du cœur urbain
- 85% de la production de logement dans l'enveloppe urbanisée pour les autres communes

Pour rappel, les projets autorisés dont les travaux n'ont pas encore commencé à la date du débat sur le PADD sont intégrés dans cet objectif de production de logements.

	dent creuse	division	Extension « nette »	renouvellement	Total général
RUMILLY	123	269	610	521	1533
SALES	43	71	31	158	303
VALLIERES-SUR-FIER	74	181	148	37	440
Total général	**240**	**521**	**789**	**716**	**2276**

Le potentiel « net » en extension représente environ 35% du potentiel logement des communes du Pôle d'appui, contre environ 30% recherché par le PADD et par le SCoT.

Étiquettes de lignes	dent creuse	division	extension	renouvellement	Total général
BLOYE	11	16	15	19	61
BOUSSY	10	29	11	38	88
CREMPIGNY-BONNEGUETE	14	5	2	5	26
ETERCY	36	39	64	30	169
HAUTEVILLE-SUR-FIER	25	31	24	77	157
LORNAY	9	9	26	6	50
MARCELLAZ-ALBANAIS	31	94	27	22	174
MARIGNY-SAINT-MARCEL	17	28	4	101	151
MASSINGY			1	20	21
MOYE	8	24	27	22	79
SAINT-EUSEBE	22	15	15	12	64
THUSY	8	28	40	15	91
VAULX	27	33	31	51	142
VERSONNEX	34	14	21	20	89
Total général	**252**	**365**	**306**	**438**	**1361**

Le potentiel « net » en extension représente environ 22% du potentiel logement des communes hors Pôle d'appui, contre environ 15% recherché par le PADD et par le SCoT.

La traduction règlementaire est donc compatible avec les dispositions du DOO du SCoT.

I.2.11. Les outils en faveur de la mixité sociale et déclinaison territoriale

1. Méthode

Ne sont pas pris en compte dans les objectifs de production de logements sociaux les opérations autorisées avant le débat sur les orientations générales du PADD, même si les travaux n'ont pas encore été commencés. Cette distinction s'explique par le fait que les travaux sur la révision du PLUiHM n'avaient pas la faculté d'influer sur ces programmes (avant le débat sur le PADD).
Sont pris en compte dans ce cas de figure :

- **Les permis de construire délivrés**
- **Les permis d'aménagés délivrés**
- **Les Déclarations préalables**
- **Les concessions d'aménagement (centre-village d'Etercy)**



En revanche, ces projets exclus des objectifs se voient tout de même attribués une servitude de mixité sociale correspondant au programme autorisé.

Sont concernés :

- **L'OAP n°14 sur Rumilly (servitude de mixité sociale à 20%)**
- **Le programme de 65 logements au centre-bourg de Marcellaz-Albanais (servitude de mixité sociale à 20%)**
- **L'OAP n°1 sur Étercy (servitude de mixité sociale à 12%)**

2. Rappel des objectifs du PADD et du DOO du SCoT

Le PADD vise la production de logement social dans les espaces préférentiel de densification des communes.

Le SCoT vient préciser quantitativement cet objectif. Pour les Pôles d'appui, il est demandé :

- D'intégrer en moyenne 25% de la surface plancher de logements sociaux pérennes dans les nouvelles constructions de logements collectifs à partir de 4 logements réalisés.
- Et de contribuer à la diversification de l'offre sociale pérenne (ex : PLAI /PLUS /PLS/BRS…) :

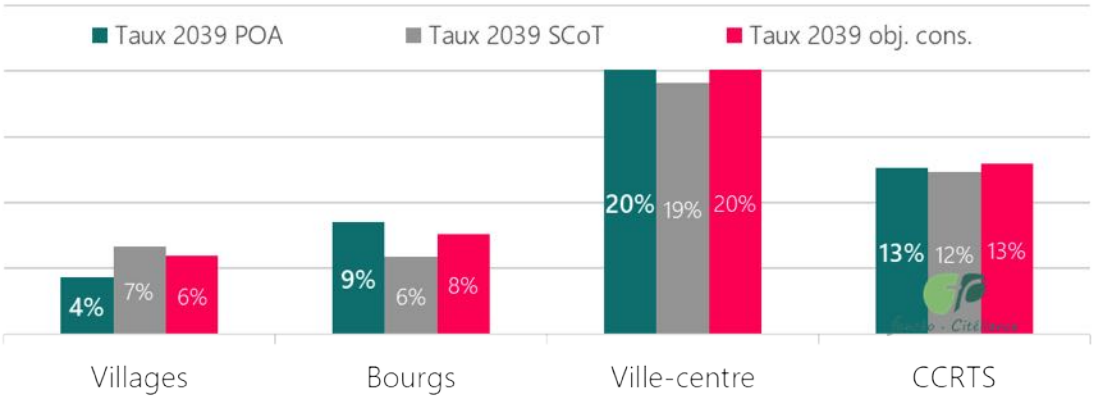
Pour les communes hors pôle d'appui, l'objectif est de *« viser une moyenne de 25 % de la surface de plancher à vocation sociale pérenne éventuellement mutualisable dans le cadre des PLH »*

3. La stratégie générale mise en place

L'objectif est d'assurer un rééquilibrage de l'offre sociale sur le territoire, dans l'esprit du SCoT, alors que cette offre se concentre aujourd'hui sur Rumilly. Le POA-H du PLUiH de 2020 n'a pas permis de modifier structurellement cette répartition, malgré l'émergence d'une offre sociale sur plusieurs communes.

Le PLUiHM révisé vient donc accélérer ce rééquilibrage, autour de 3 principes :

- Un principe général de 20% de la production globale
- Sauf : 25% pour les villages qui n'ont aucun logement social actuellement (ou moins de 5% du parc des résidences principales)
- Sauf : 25% pour la ville centre qui souhaite maintenir un taux de 20%

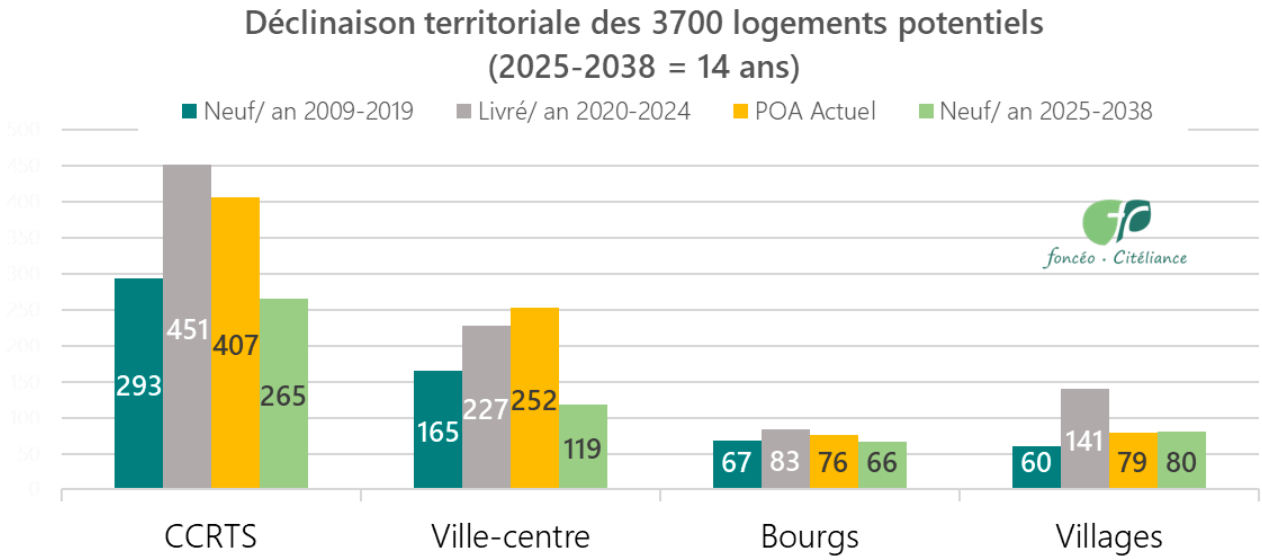


Taux logement social projetés

Nota : les bourgs regroupent les 3 bourgs les plus importants et structurés hors Rumilly (Sales, Vallières-sur-Fier et Marcellaz-Albanais).

Dans un contexte de complexification des projets de création de logement, le renouvellement urbain devant devenir progressivement la norme, dans un contexte de renforcement des Règlementations Énergétiques (RE), ***le choix du PLUiHM n'a pas été de travailler sur une servitude de mixité sociale « générale » s'appliquant à partir d'un certain seuil de logements, mais plutôt en minimisant la mixité dans les petites opérations en diffus et en la renforçant dans les opérations plus importantes, voire dédier certaines opérations.***

La base « logement » permettant de décliner les objectifs, définie selon la méthode décrite précédemment, est d'environ 3 700 logements :



Nota : les bourgs regroupent les 3 bourgs les plus importants et structurés hors Rumilly (Sales, Vallières-sur-Fier et Marcellaz-Albanais).

4. La rédaction de la servitude de mixité sociale

Cette règle, spatialisée, a vocation à produire des logements sociaux dans les opérations les plus importantes, qu'elles fassent l'objet ou non d'une OAP, afin de ne pas créer d'effet d'aubaine à urbaniser hors des OAP.

En effet, cette règle est spatialisée afin de tenir compte des équilibres financiers plus contraints de certains types d'opérations :

- changement de destination ou de réhabilitations d'anciens corps de ferme par exemple, qui sont par ailleurs encouragés puisqu'ils présentent un bilan carbone plus favorable que la construction neuve, donc qui est encouragée.
- Les petits programmes (moins de 20 logements) de renouvellement urbain de tissu pavillonnaire, pour lesquels la mutation urbaine ne peut s'envisager que sous forme d'habitat collectif horizontal et pouvant en plus être couverts par des taxes d'aménagement majorées venant s'ajouter dans les bilans à la valeur vénale initiale des biens à démolir.

<table>
<tr><th colspan="2">Exemple de fonciers bâtis pavillonnaires dentifiés en renouvellement urbain</th></tr>
<tr><th>Cas avec des règles d'urbanisme (hauteur de façade de R+2) ne permettant pas l'émergence de programmes indépendants de plus de 20 logements</th><th>Cas avec des règles d'urbanisme (hauteur de façade de R+5) permettant l'émergence de programmes indépendants de plus de 20 logements</th></tr>
<tr><td> 
Pas de servitude de mixité sociale mise en place (Rumilly)</td><td> 
Servitude de mixité sociale mise en place de l'ordre de 30% (Rumilly)</td></tr>
</table>

Ponctuellement, selon les objectifs de production propres à chaque commune, une servitude de mixité sociale peut être mise en place dans les programmes de renouvellement urbain de moins de 20 logements. C'est le cas notamment sur Étercy, où la servitude de mixité sociale est mise en place sur des programmes entre 10 et 20 logements pour atteindre le taux de logement social visé sur la commune.

Des dispositions pour éviter les dévoiements :

Compte-tenu que la majeure partie des périmètres de servitude de mixité sociale se situe en zone urbaine, la mise en œuvre de la servitude n'est pas conditionnée à une opération d'ensemble. Pour éviter que dans le cadre d'une opération par tranche, les logements sociaux ne soient pas produits, les dispositions du PLUiH actuel sont reconduites :

- La définition d'un programme de logement est reprise en fixant le seuil à 2 logements minimum. Ainsi, la servitude de mixité sociale s'appliquera a tout programme de logement compris dans les périmètres graphiques.
- En cas de réalisation par tranche, la disposition imposant le respect de la servitude sur chaque tranche est maintenu, tout comme la possibilité de n'intégrer que le reliquat sur la dernière tranche.

Les ventilations proposées :

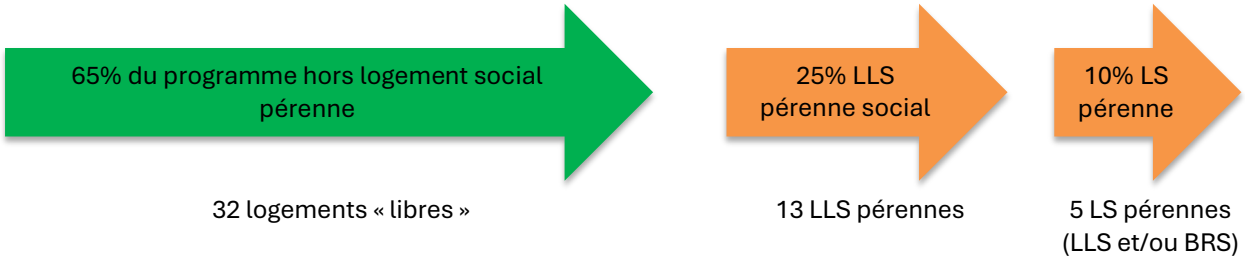
Compte-tenu que dans certains cas la servitude de mixité sociale a été mise en place sur des programme générant un nombre de logement social réduit, la ventilation des typologies des logements est adaptée en fonction.

En effet, en deca d'un volume de 5 logements locatifs pérennes, la mise en œuvre effective est plus aléatoire, compte-tenu des contraintes de gestion des bailleurs. Ainsi, sont autorisés des produits plus facilement intégrables économiquement dans les petits programmes (accession sociale).

En revanche, pour conserver la primauté donnée au logement locatif social (produits répondant le plus aux besoins du territoire), la servitude de mixité sociale impose que sa part ne peut être inférieure à 25% du programme. Les pats supplémentaires de logement social imposé pouvant être affecté à d'autres produits de logement social pérenne (Bail Réel Solidaire).

Exemple :

PROGRAMME DE 50 LOGEMENTS
SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE DE 35% DU PROGRAMME



Par ailleurs la définition de logement locatif « pérenne » du PLUiH actuel est reprise, reprenant ainsi la doctrine des services de l'État.

5. Les emplacements réservés pour logement social

Dans certains cas de figure, la moise en place d'opérations dédiées au logement social est rendue nécessaire pour atteindre les objectifs fixés sur les communes. Ainsi, 14 emplacements réservés sont prévus au PLUiHM :

Commune	Localisation	Programme de logement social imposé
Bloye	Centre-village – OAP n°1	Minimum 10 logements sociaux pérennes
Étercy	Centre-village – La Cure – OAP n°3	Minimum 3 logements sociaux pérennes
Étercy	Centre-village Mairie	Minimum 2 logements sociaux pérennes sur rez-de-chaussée « commerces et services » et/ou « équipement d'intérêt collectif ou services publics »
Marcellaz-Albanais	Centre-bourg – OAP n°1	Minimum 14 logements sociaux pérennes
Marcellaz-Albanais	Route de Peignat	Minimum 4 logements sociaux pérennes
Marigny-Saint-Marcel	Centre-village – OAP n°1	Minimum 10 logements sociaux pérennes sur rez-de-chaussée « commerces et services » et/ou « équipement d'intérêt collectif ou services publics »
Rumilly	Rue de Verdun – OAP n°11	Minimum 40 logements sociaux pérennes
Rumilly	Avenue Cassin	Minimum 35 logements sociaux pérennes
Rumilly	Route de Savoiroux	Minimum 11 logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires
Rumilly	Rue de la Fuly	Minimum 12 logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires

Saint-Eusèbe	Chef-lieu Sud	Minimum 10 logements sociaux pérennes
Sales	Confortement du Chef-lieu	Minimum 20 logements sociaux pérennes
Thusy	Chemin des Grands Bois	Minimum 10 logements sociaux pérennes
Vallières-sur-Fier	Ateliers municipaux	Minimum 25 logements sociaux pérennes

L'emploi de cet outil est justifié commune par commune dans le chapitre I.2.15.

6. La déclinaison territoriale des objectifs de mixité sociale

La définition des taux de mixité sociale :

Comme évoqué ci-avant, les périmètres de mixité ont été adaptés sur chaque commune, en fonction :

- Du potentiel logement global de la commune
- De l'objectif de mixité sociale visé dans la production future (20%à 25% hors ville-centre)
- De la présence de potentiel logements suffisamment importants en volume en logement pour supporter la servitude
- De la présence d'autres outils mobilisés (emplacements réservés pour logement social).

Cas n°1 / village comprenant un projet structurant

Ainsi, sur ces villages, où les potentiels logements pris site par site sont souvent réduits, la stratégie repose sur la mise en place d'une servitude de mixité sociale sur le projet structurant générant plus de 20 logements :

- Soit une servitude de 50% de logement social pérenne si ce projet est sur du foncier non bâti
- Soit une servitude de 40% de logement social pérenne si ce projet comporte une part de renouvellement urbain par démolition-reconstruction et donc un équilibre global plus contraint

Sont notamment concernés ici les communes de Boussy, Moye, Thusy, Versonnex.
Sur certains villages (Thusy), le volume global de logement a l'échelle de la commune a pu nécessiter la mise en place d'un outil complémentaire (servitude ou emplacement réservé) pour atteindre les objectifs.

Cas n°2 / village avec projet structurant, mais peu de potentiel logement résiduel

Ainsi, sur ces villages, où le potentiel logement est réduit, la stratégie repose sur la mise en place d'une servitude de mixité sociale sur le projet structurant générant plus de 20 logements, mais avec un taux adapté aux besoins, donc compris entre 25% et 35%.

Sont notamment concernés ici les communes de Lornay et de Massingy

Cas n°3 / village sans projet structurant et peu de potentiel logement résiduel

Ainsi, sur ces villages, aucun potentiel logement n'est suffisamment dimensionné pour supporter une servitude de mixité sociale. De plus, au regard du faible potentiel de logement, la mise en place d'un emplacement réservé n'est pas adaptée ici. Un accompagnement de la communauté de communes sera prévu dans le cadre de l'animation du volet Habitat du Programme d'Orientation et d'Actions (POA), pour promouvoir l'émergence d'une offre en logement aidé sur ces villages.



Est concerné ici la commune de Crempigny-Bonneguete

Cas n°4 / village ou bourg sans projet structurant mais avec un potentiel logement résiduel

Ainsi, sur ces villages, où les potentiels logements pris unitairement ne peuvent pas supporter la mise en place d'une servitude de mixité sociale, l'emplacement réservé pour des programmes en totalité sous forme de logement social est privilégié pour répondre aux objectifs.



Est concerné ici la commune de Marcellaz-Albanais

Cas n°5 / village avec une multitude de projets avec un potentiel logement de taille intermédiaire (moins de 20 logements pris unitairement)

Ainsi, sur ces villages, la mise en place d'une emplacement réservé pour logement social n'est pas suffisant pour atteindre les 20% à 25% de mixité sociale dans la production future de logements. Ainsi, il est nécessaire de venir aussi mobiliser les potentiels fonciers « intermédiaires », entre 10 et 20 logements, en leur fixant des obejctifs élevés de mixité sociale, de telle façaon à atteindre le seuil minium de 5 logements sociaux. Pour rappel, ce seuil permet un montage économique avec la mobilisation d'un bailleur social pour des logements locatifs sociaux pérennes.
En tout état de cause, les taux peuvent aller jusqu'à 50% sur un terrain non bâti.



Sont concernés ici les communes de Bloye et de Saint-Eusèbe

Cas n°6 / village avec une multitude de projets avec un potentiel logement de taille importante

Ainsi, sur ces villages, situés sur la frange est du territoire et soumis à une pression foncière plus importante, plusieurs potentiels fonciers ont été identifiés pour supporter une servitude de mixité sociale. Les taux imposés sont adaptés à l'objectif de logement social visé. Selon les cas de figure, les communes ont pu privilégier la mise en place d'un outils complémentaire (emplacement réservé) pour réduire les taux imposés aux programmes privés.
En tout état de cause, les taux peuvent aller jusqu'à 50% sur un terrain non bâti et jusqu'à 40% pour un projet comprenant du renouvellement urbain par démolition-reconstruction et donc un équilibre global plus contraint



Sont concernés ici les communes d'Étercy, Hauteville-sur-Fier, Marigny-Saint-Marcel et Vaulx

Cas n°7 / bourgs constitutifs du Pôle d'appui

Ainsi, sur ces bourgs soumis à une pression foncière plus importante, plusieurs potentiels fonciers ont été identifiés pour supporter une servitude de mixité sociale. Les taux imposés sont adaptés à l'objectif de logement social visé (25%). Selon les cas de figure, les communes ont pu privilégier la mise en place d'un outils complémentaire (emplacement réservé) pour réduire les taux imposés aux programmes privés.
En tout état de cause, les taux peuvent aller jusqu'à 50% sur un terrain non bâti et jusqu'à 40% pour un projet comprenant du renouvellement urbain par démolition-reconstruction et donc un équilibre global plus contraint



Sont concernés ici les communes de sales et de Vallières-sur-Fier

Cas n°8 / Cas de la Ville-centre

Sur la Ville-centre, les objectifs sont plus ambitieux, afin de maintenir une part de logement social de plus de 20% sur la totalité du parc, à l'horizon du PLUiHM. Ainsi, de nombreuses servitudes de mixité sociale ont été mises en place sur les potentiels de logements importants, ainsi que des emplacements réservés. Les taux sont souvent supérieurs à 25%, pour permettre de « compenser » les petites opérations de renouvellement urbain, aux programmes plus modestes, et où il n'est pas prévu de servitude de mixités sociale.

De plus, le niveau des taux a pu être modulé selon les différents quartiers de la ville, afin d'assurer un équilibre de l'offre en logement social à l'échelle infra-communale.



Est concerné ici la Ville de Rumilly.

Synthèse des objectifs de production de logement social et sa traduction règlementaire

Commune	Nombre de logements sociaux à venir	Logements en potentiel foncier pour calcul objectif logement social	Mixité sociale construction	Part du parc social 2039 (1er janvier)	Logements en potentiel foncier « brut » dans le décompte SCoT (pour info)
Bloye	15	60	25%	6%	*60*
Boussy	12	88	14%	8%	*88*
Étercy	20	105*	19%	10%	*169**
Hauteville-sur-Fier	31	151**	21%	6%	*163***
Lornay	11	50	22%	14%	*50*
Marigny-Saint-Marcel	31	152	20%	9%	*152*
Massingy	4	21	19%	1%	*21*
Moye	20	84	24%	6%	*84*
Rumilly	475	1680	28%	21%	*1680*
Saint-Eusèbe	15	68	22%	9%	*68*
Sales	75	310	24%	9%	*310*
Thusy	25	97	27%	5%	*97*
Vallières-sur-Fier	100	451	22%	10%	*451*
Vaulx	24	149	17%	4%	*149*
Versonnex	16	94	17%	6%	*94*
Crempigny-Bonneguête	2	26	8%	2%	*26*
Marcellaz-Albanais	20	146*	14%	8%	*174**
Total général	**896**	**3 732**			

** non prise en compte de la phase 1 de la concession d'aménagement d'Étercy et de la dernière phase de la concession d'aménagement de l'écobourg (Marcellaz-Albanais)*
*** non prise en compte d'un coup parti de 12 logements*

I.2.12. Description des stratégies communales en matière de mixité sociale

1. La commune de Bloye

Au regard du potentiel logement limité, l'atteinte d'un objectif de 25% de logement social dans la production neuve brute prévisible est un objectif adapté. En effet, un permis de construire de 16 logements a été délivré en mars 2025 avec 6 logements sociaux (soit 40% du programme). Pour atteindre l'objectif fixé, un emplacement réservé d'environ 10 logements sociaux pérennes au centre-village a été mis en place, à proximité des équipements existants et à venir.

A noter que « le coup parti » de 15 logements collectifs et individuels groupés au Chef-lieu fait quand même l'objet d'une servitude de mixité sociale de 40%, puisque les travaux ne sont pas terminés. L'objectif est ici de sécuriser cette programmation (6 logements locatifs sociaux).

À noter que l'ensemble de ce potentiel foncier ne devrait pas être effectivement mis en œuvre sur la durée du PLUiHM. Ainsi, la part du logement social dans la production neuve effective devrait être supérieure à 25%.

2. La commune de Boussy

Au regard du potentiel logement limité, l'atteinte d'un objectif de 20% de logement social dans la production neuve brute prévisible était l'objectif recherché. Toutefois, en l'absence de foncier maitrisé par la collectivité pouvant accueillir un programme dédié au logement social, seule l'OAP du Chef-lieu peut supporter une servitude de mixité sociale, fixée à 40% pour tenir compte des contraintes du programme (renouvellement urbain). Cela ne permet toutefois que d'atteindre un taux de 14% de logement social dans la production neuve.

À noter :

- Que cette part de logement social relativement faible dans la production neuve est aussi à pondérer avec la présence déjà d'une offre en logement social sur cette commune (à l'inverse d'autres villages), et que la part de logement social à l'horizon du PLUiHM pourrait être de 8%, ce qui n'est pas négligeable au regard de la configuration de ce village.
- Que l'ensemble de ce potentiel foncier ne devrait pas être effectivement mis en œuvre sur la durée du PLUiHM. Ainsi, la part du logement social dans la production neuve effective devrait être supérieure 14%.

3. La commune de Crempigny-Bonneguête

La commune ne présente pas de potentiel logement suffisamment dimensionné pour supporter une servitude de mixité sociale. De plus, au regard du faible potentiel de logement, la mise en place d'un emplacement réservé n'est pas adaptée ici. Un accompagnement de la communauté de communes sera prévu dans le cadre de l'animation du volet Habitat du Programme d'Orientation et d'Actions (POA), pour promouvoir l'émergence d'une offre en logement aidé sur ces villages

4. La commune d'Étercy

La commune présente la particularité d'avoir son principal potentiel logement « grevé » par une concession d'aménagement qui fixe le programme à environ 60 logements dont seulement 12% de logement social.
Ainsi, comme évoqué au chapitre I.2.14, ce programme est retiré de la base de calcul des objectifs de mixité sociale (coup parti antérieur au débat PADD).

Sur le potentiel foncier restant, l'atteinte d'un objectif de 20% de logement social dans la production neuve brute prévisible est un objectif adapté. Cela passe ainsi par plusieurs outils, servitude de mixité sociale et deux emplacements réservés. Les sites visés par des emplacements réservés sont cependant contraints :

- Extension de l'ancienne Cure, nécessitant un volume additionnel respectant le bâti ancien
- Un site retenu le long de la route d'Annecy, à côté de la Mairie, et où un volume horizontal est souhaitable pour accompagner les vues sur le grand paysage depuis l'espace public (vers les espaces agricoles et le défilé du Val de Fier).

Ainsi, plutôt que d'imposer une part de 50% de logement social sur un programme en particulier, la commune a souhaité intégrer les programmes plus modestes dans le champ de la servitude avec un taux de mixité sociale modéré entre 20% et 25% (selon la taille des programmes) sur 4 projets privés.

Avec ces outils, la part de logement social devrait avoisiner les 20% de la production future de logements. À noter que l'ensemble de ce potentiel foncier ne devrait pas être effectivement mis en œuvre sur la durée du PLUiHM. Ainsi, la part du logement social dans la production neuve effective devrait être supérieure à 20%.

De plus, il est rappelé la présence déjà d'une offre en logement social sur cette commune (à l'inverse d'autres villages), et que la part de logement social à l'horizon du PLUiHM pourrait être de 10%, ce qui n'est pas négligeable au regard de la configuration de ce village

5. La commune d'Hauteville-sur-Fier

La commune bénéficie d'un potentiel important, de l'ordre de 160 logements. Plusieurs projets structurants, avec de la densité sont identifiés au centre-village.
Ainsi, 6 secteurs de mixité sociale ont été définis :

- 1 OAP avec un programme à 40% de mixité sociale en renouvellement urbain, sur le site présentant la densité la plus forte
- 1 OAP avec un programme à 35% de mixité sociale en renouvellement urbain, sur le site présentant la densité aussi une densité importante, mais plus éloigné des commerces et équipements de proximité.
- 1 OAP avec un programme à 30% de mixité sociale en renouvellement urbain, puisque le volume de logement est inférieur à 20 logements
- 2 OAP avec un programme à 30% de mixité sociale, puisque les volumes de logements par opérations sera inférieur à 10 logements, sur un foncier non bâti, donc potentiellement plus facile à mettre en œuvre.
- 1 secteur hors OAP avec un programme à 30% de mixité sociale, puisque les volumes de logements par opérations sera inférieur à 10 logements, sur un foncier non bâti, donc potentiellement plus facile à mettre en œuvre.

L'atteinte d'un objectif de 20% de logement social dans la production neuve prévisible est un objectif adapté. Cela passe ainsi par des servitudes de mixité sociale avec des taux renforcés pour compenser les opérations « au coup par coup » sans mixité sociale.

Ainsi, plutôt que d'imposer une part de 50% de logement social sur un programme en particulier, la commune a souhaité intégrer les programmes plus modestes dans le champ de la servitude avec un taux de mixité sociale modéré entre 30% et 40%.

Avec ces outils, la part de logement social devrait avoisiner les 21% de la production future de logements. À noter que l'ensemble de ce potentiel foncier ne devrait pas être effectivement mis en œuvre sur la durée du PLUiHM. Ainsi, la part du logement social dans la production neuve effective devrait être supérieure à 21%.

6. La commune de Lornay

Au regard du potentiel logement limité, l'atteinte d'un objectif de 20% de logement social dans la production neuve brute prévisible est l'objectif recherché. Toutefois, en l'absence de foncier maitrisé par la collectivité pouvant accueillir un programme dédié au logement social, seules les sites d'OAP sont mobilisés :

- L'OAP du Chef-lieu peut supporter une servitude de mixité sociale, fixée à 30% pour assurer un équilibre social à l'échelle du centre-village, qui concentre déjà l'offre en logement social de la commune (13% du parc des résidences principales sur la commune).
- Les 2 OAP du hameau du Couër sont aussi mobilisées pour compléter les réponses apportées aux besoins, avec de l'accession sociale. En effet, les programmes en question ne sont pas suffisamment important pour supporter une offre locative sociale additionnelle. Des taux de 20% de logement social sont donc fixés sur ces deux OAP.

Avec ces outils, la part de logement social devrait avoisiner les 20% de la production future de logements. À noter que l'ensemble de ce potentiel foncier ne devrait pas être effectivement mis en œuvre sur la durée du PLUiHM. Ainsi, la part du logement social dans la production neuve effective devrait être supérieure à 20%.

De plus, il est rappelé la présence déjà d'une offre en logement social sur cette commune (à l'inverse d'autres villages), et que la part de logement social à l'horizon du PLUiHM pourrait être de 14%, ce qui est notable au regard de la configuration de ce village

7. La commune de Marcellaz-Albanais

La commune présente la particularité d'avoir son principal potentiel logement « grevé » par une concession d'aménagement et des permis de construire délivrés avant l'arrêt du SCoT et avant le débat sur le PADD (environ 100 logements collectifs). Une servitude de mixité sociale de 20% s'est appliqué sur le principal programme (65 logements) conformément au PLUiH de 2020. Ainsi, comme évoqué au chapitre I.2.14, ces programmes sont retirés de la base de calcul des objectifs de mixité sociale (coup parti antérieur au débat PADD).

La commune doit déjà « absorber » cette production de logement, en renforçant notamment ces équipements de proximité (OAP plaine des sports et de loisirs notamment). Ainsi, la production de logement à venir restera limitée et les zones 1AU du PLUiH sont en conséquence reclassées en zone agricole.

Sur le potentiel foncier restant, l'atteinte d'un objectif de 20% de logement social dans la production neuve brute prévisible n'est pas un objectif atteignable, puisque chaque potentiel pris unitairement n'est pas assez important en volume. Le renforcement de l'offre en logement social passe donc obligatoirement par une intervention directe de la collectivité : deux emplacements réservés sont donc mis en place. Les sites visés par des emplacements réservés n'offrent cependant pas la même densité :

- Renouvellement urbain d'un foncier « en sous-densité » en centre-bourg, où un petit collectif d'environ 14 logements peut être réalisé (densité de l'ordre de 60 logements/ha).
- Une dent-creuse dans la continuité du centre-bourg, mais dans un environnement pavillonnaire et où la densité ne pourra pas dépasser les 20-30 logements/ha.

Avec ces outils, la part de logement social devrait avoisiner les 14% de la production future de logements.

À noter :

- Que la part de logement social à l'horizon du PLUiHM pourrait être de 8%, ce qui n'est pas négligeable. En effet, les logements sociaux déjà programmés devraient permettre à la commune d'être à environ 5% de logement social dans son parc de résidences principales.
- Que l'ensemble de ce potentiel foncier ne devrait pas être effectivement mis en œuvre sur la durée du PLUiHM. Ainsi, la part du logement social dans la production neuve effective devrait être supérieure à 14%.

8. La commune de Marigny-Saint-Marcel

La commune présente la particularité d'avoir la quasi-totalité de son potentiel logements brut en renouvellement urbain, ce qui nécessite une réponse adaptée aux contraintes intrinsèques des opérations. Sur ce potentiel foncier, l'atteinte d'un objectif de 20% de logement social dans la production neuve prévisible est un objectif adapté.

Pour cela :

- Une servitude de 25% de logement social est instaurée sur les OAP, sachant que ces opérations comprennent des programmations importantes, supérieures à 20 logements, de telle façon à supporter cette mixité.
- Une OAP présentant un volume moins important est aussi grevé d'une servitude de 25% de logement social, pour compléter les réponses apportées aux besoins, avec de l'accession sociale. En effet, les programmes en question ne sont pas suffisamment important pour supporter une offre locative sociale additionnelle.
- Un emplacement réservé est ajouté pour assurer la mise en œuvre quantitative des objectifs de logement social (30 logements).

Avec ces outils, la part de logement social devrait avoisiner les 20% de la production future de logements. À noter que l'ensemble de ce potentiel foncier ne devrait pas être effectivement mis en œuvre sur la durée du PLUiHM. Ainsi, la part du logement social dans la production neuve effective devrait être supérieure à 20%.

De plus, il est rappelé la présence déjà d'une offre en logement social sur cette commune (à l'inverse d'autres villages), et que la part de logement social à l'horizon du PLUiHM pourrait être de 9%, ce qui n'est pas négligeable au regard de la configuration de ce village.

9. La commune de Massingy

La commune présente la particularité d'avoir la quasi-totalité de son potentiel logements brut en renouvellement urbain, ce qui nécessite une réponse adaptée aux contraintes intrinsèques des opérations. Sur ce potentiel foncier, l'atteinte d'un objectif de 25% de logement social dans la production neuve prévisible est un objectif adapté.
Pour cela, une servitude de 25% de logement social est instaurée sur le site de renouvellement urbain identifié et qui présentera une programmation supérieure à 20 logements, de telle façon à supporter cette mixité.

10. La commune de Moye

L'atteinte d'un objectif de 25% de logement social dans la production neuve brute prévisible est l'objectif recherché, compte-tenu de la faible offre existante sur la commune (logements en BRS sur le projet en cours du Foug). Les logements sociaux ne représentaient que 2% du parc des résidences principales en 2022.
En l'absence de foncier communal mobilisable, deux sites sont visés pour leur réalisation, dans le cadre de projets privés :

- Secteur de réhabilitation/renouvellement urbain à Pressy / potentiel d'environ 20 logements / Servitude de 25% de logement social **soit 5 logements**
- Secteur de projet faisant l'objet de la présente demande / potentiel d'environ 26 logements / Servitude de mixité sociale de 50% **soit 13 logements**

Avec ces outils, la part de logement social devrait avoisiner les 24% de la production future de logements. À noter que l'ensemble de ce potentiel foncier ne devrait pas être effectivement mis en œuvre sur la durée du PLUiHM. Ainsi, la part du logement social dans la production neuve effective devrait être supérieure à 24%.

11. La commune de Saint-Eusèbe

L'atteinte d'un objectif de 25% de logement social dans la production neuve brute prévisible est l'objectif recherché, compte-tenu de la faible offre existante sur la commune (environ 3% du parc des résidences principales).
Cela passe ainsi par plusieurs outils, deux servitudes de mixité sociale et un emplacement réservé. L'emplacement réservé permettra la réalisation d'un petit collectif social. Sur les sites en extension, la servitude de mixité sociale est obligatoirement renforcée, pour « compenser » les potentiels logements résiduels sur les autres secteurs de la commune. Ainsi, l'OAP prévoyant plus de 10 logements se voit grevée d'une servitude de 50%, pour faciliter la mobilisation d'un bailleur social (5 logements locatifs sociaux minimum). En revanche, l'OAP présentant une programmation de moins de 10 logements ne se voit grevée que d'une servitude de 25%, pour compléter les réponses apportées aux besoins, avec de l'accession sociale. En effet, les programmes en question ne sont pas suffisamment importants pour supporter une offre locative sociale additionnelle.

Avec ces outils, la part de logement social devrait avoisiner les 24% de la production future de logements. À noter que l'ensemble de ce potentiel foncier ne devrait pas être effectivement mis en œuvre sur la durée du PLUiHM. Ainsi, la part du logement social dans la production neuve effective devrait être supérieure à 24%.

De plus, il est rappelé la présence déjà d'une offre en logement social sur cette commune (à l'inverse d'autres villages), et que la part de logement social à l'horizon du PLUiHM pourrait être de 7%.

12. La commune de Thusy

L'atteinte d'un objectif de 25% de logement social dans la production neuve brute prévisible est l'objectif recherché, compte-tenu de la faible offre existante sur la commune (environ 3% du parc des résidences principales).

Cela passe ainsi par plusieurs outils, deux servitudes de mixité sociale et un emplacement réservé. L'emplacement réservé permettra la réalisation d'un petit collectif social. Sur le site en extension du centre-village, la servitude de mixité sociale est obligatoirement renforcée, pour « compenser » les potentiels logements résiduels sur les autres secteurs de la commune. Ainsi, l'OAP prévoyant environ 30 logements se voit grevée d'une servitude de 50%, pour faciliter la mobilisation d'un bailleur social (5 logements locatifs sociaux minimum).

Avec ces outils, la part de logement social devrait avoisiner les 27% de la production future de logements. À noter que l'ensemble de ce potentiel foncier ne devrait pas être effectivement mis en œuvre sur la durée du PLUiHM. Ainsi, la part du logement social dans la production neuve effective devrait être supérieure à 27%.

La part de logement social à l'horizon du PLUiHM pourrait être de plus de 5%.

13. La commune de Vaulx

L'atteinte d'un objectif de 25% de logement social dans la production neuve brute prévisible est l'objectif recherché, compte-tenu de l'absence d'offre existante sur la commune.
Cela passe ainsi par l'emploi de servitudes de mixité sociale renforcées dans le centre-village, en retenant le principe suivant :

- Soit une servitude de 50% de logement social pérenne si ce projet est sur du foncier non bâti
- Soit une servitude de 40% de logement social pérenne si ce projet comporte une part de renouvellement urbain par démolition-reconstruction et donc un équilibre global plus contraint

Cette ambition ne permet toutefois pas de dépasser les 20% de la production future de logements. À noter que l'ensemble du potentiel foncier ne devrait pas être effectivement mis en œuvre sur la durée du PLUiHM. Ainsi, la part du logement social dans la production neuve effective devrait être supérieure à 20%.

La part de logement social à l'horizon du PLUiHM pourrait être de plus de 5%.

14. La commune de Versonnex

L'atteinte d'un objectif de 25% de logement social dans la production neuve brute prévisible est l'objectif recherché, compte-tenu de la faible offre existante sur la commune (environ 3% du parc des résidences principales).
Cela passe ainsi par l'emploi de servitudes de mixité sociale renforcées sur l'ensemble des fonciers non bâtis, avec 50% de logement social.

Cette ambition ne permet toutefois pas de dépasser les 17% de la production future de logements. À noter que l'ensemble du potentiel foncier ne devrait pas être effectivement mis en œuvre sur la durée du PLUiHM. Ainsi, la part du logement social dans la production neuve effective devrait être supérieure à 17%.

La part de logement social à l'horizon du PLUiHM pourrait être de plus de 5%.

15. La commune de Vallières-sur-Fier

L'atteinte d'un objectif de 20% de logement social dans la production neuve brute prévisible est l'objectif recherché. Il convient aussi de rappeler le contexte de la commune, qui continue de développer une politique en faveur du logement social, avec notamment un programme de 20 logements sociaux qui a été délivré avant l'arrêt du SCoT, sur le secteur de Sion, et dont les travaux sont en cours.
Cela passe ainsi par plusieurs outils, servitude de mixité sociale et un emplacement réservé sur le site des services techniques (environ 25 logements possibles soit une densité de plus de 70 logements/ha).

Ainsi, plutôt que d'imposer une part de 50% de logement social sur un programme en particulier, la commune a souhaité intégrer les programmes plus modestes dans le champ de la servitude avec un taux de mixité sociale modéré entre 20% et 40% (selon la taille des programmes) sur des projets privés :

- 35% de logement social sur les phases de l'OAP Chef-lieu qui comprennent plus de 20 logements.

- 50% de logement social sur les phases de l'OAP Chef-lieu qui comprennent moins de 20 logements, afin d'atteindre un volume de logement social suffisamment important pour permettre le positionnement d'un bailleur social.
- 40% sur les autres sites en intensification urbaine identifiés au Chef-lieu.
- 20% de logement social sur deux potentiels identifiés à Sion, et aux combettes dans des secteurs pavillonnaires, qui malgré le faible volume de logement social attendu, complète les réponses apportées aux besoins, avec de l'accession sociale dans des secteurs avec peu de mixité. En effet, les programmes en question ne sont pas suffisamment importants pour supporter une offre locative sociale additionnelle.



À noter ici que le renouvellement urbain possible le long de la route de Genève ne fait pas l'objet d'une servitude de mixité sociale, puisque les nouvelles dispositions du règlement limite les possibilités de construire et les volumes de programmes générés seront généralement inférieurs à 20 logements.
De plus, l'absence de servitude de mixité sociale ici vise à faciliter la mise en œuvre de l'OAP (traitement urbain de la traversée urbaine de la route de Genève).

Pour rappel : un programme de 20 logements sociaux a été autorisé avant l'arrêt du SCoT sur le secteur de Sion. Les travaux sont en cours.

Avec ces outils, la part de logement social devrait avoisiner les 20% de la production future de logements. À noter que l'ensemble de ce potentiel foncier ne devrait pas être effectivement mis en œuvre sur la durée du PLUiHM. Ainsi, la part du logement social dans la production neuve effective devrait être supérieure à 20%.

Cette ambition ne permet toutefois pas de dépasser les 20% de la production future de logements. À noter que l'ensemble du potentiel foncier ne devrait pas être effectivement mis en œuvre sur la durée du PLUiHM. Ainsi, la part du logement social dans la production neuve effective devrait être supérieure à 20%.

La part de logement social à l'horizon du PLUiHM pourrait être de plus de 10%.

16. La commune de Sales

L'atteinte d'un objectif de 20% de logement social dans la production neuve brute prévisible est l'objectif recherché.
Cela passe ainsi par plusieurs outils, servitude de mixité sociale et un emplacement réservé sur le site du centre-village (environ 20 logements).

Ainsi, plutôt que d'imposer une part de 50% de logement social sur un programme en particulier, la commune a souhaité intégrer les programmes plus modestes dans le champ de la servitude avec un taux de mixité sociale modéré entre 25% et 35% (selon la complexité des programmes) sur des projets privés :

- Soit une servitude de 35% de logement social pérenne si ce projet est sur du foncier non bâti (en totalité ou partiellement) ou sur des OAP générant des volumes importants de logements (OAP rue de la Sauge avec une programmation globale de plus de 40 logements).
- Soit une servitude de 30% de logement social pérenne si ce projet comporte une part de renouvellement urbain par démolition-reconstruction, donc un équilibre global plus contraint, mais avec des règles favorisant la densité (UB2).
- Soit une servitude de 25% de logement social pérenne si ce projet comporte une part de renouvellement urbain par démolition-reconstruction, mais avec des règles de densité plus faibles (UB3) et donc un équilibre global plus contraint

Avec ces outils, la part de logement social devrait avoisiner les 23% de la production future de logements.

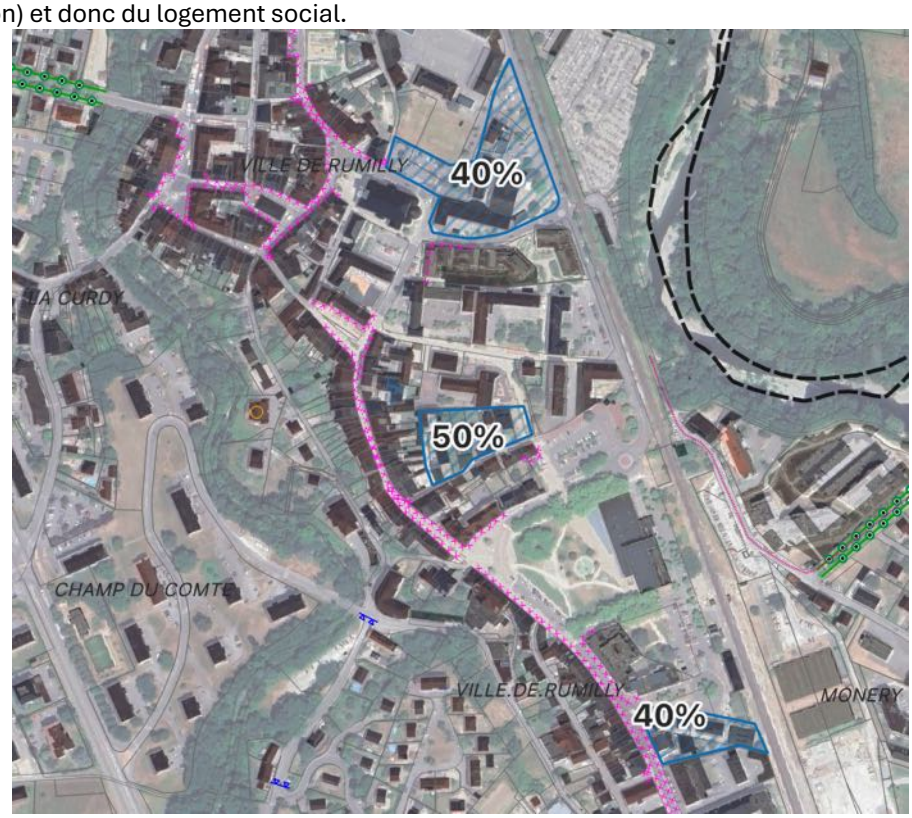
La part de logement social à l'horizon du PLUiHM pourrait être de plus de 10%.

17. La commune de Rumilly

L'objectif de la Ville est de retrouver environ un taux de logement social autour de 20% dans le parc des résidences principales et de poursuivre le rééquilibrage de l'offre entre les différents quartiers. Pour cela, l'objectif est de flécher **plus de 25% du potentiel total de logement en logement social pérenne.**

Pour cela, les servitudes de mixité sociale et les emplacements réservés sont employés.
Pour la servitude de mixités sociale, la stratégie suivante a été mise en place :

- Dans le cœur de ville, tous les potentiels fonciers de 20 logements et plus sont identifiés (tous en renouvellement urbain), avec un taux de base de 40% voire 50% de logement social pérenne. Pour rappel, cela concerne à la fois le foncier déjà bâti identifié en densification (renouvellement urbain) et le foncier non bâti. A ce propos le foncier non bâti disponible pour l'habitat fait systématiquement l'objet d'une OAP imposant de la densité (excepté les petits fonciers de moins de 2000 m2 trop contraints pour une densification) et donc du logement social.

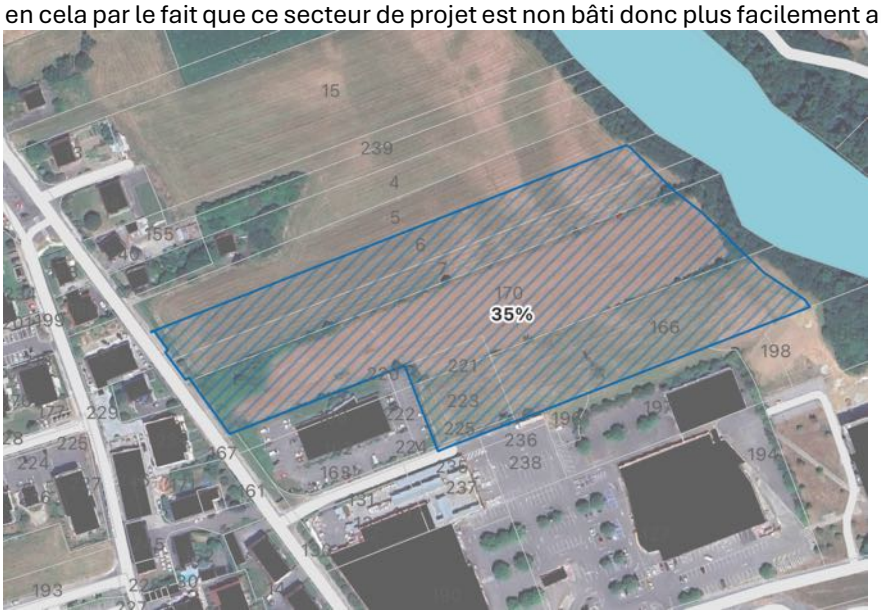


- Hors cœur de ville, tous les potentiels fonciers de 20 logements et plus sont identifiés, avec un taux de base de 25% de logement social pérenne. Pour rappel, cela concerne à la fois le foncier déjà bâti identifié en densification (renouvellement urbain) et le foncier non bâti. A ce propos le foncier non bâti disponible pour l'habitat fait systématiquement l'objet d'une OAP imposant de la densité (excepté les petits fonciers de moins de 2000 m2 trop contraints pour une densification) et donc du logement social.
  Ce taux est même majoré à 30%, en cas de potentiel identifié à plus de 50 logements :



Pour rappel, cela est déjà une évolution importante, puisque le PLUiH actuel impose 20% de logement social à partir de 40 logements.

- Sur le principal secteur de développement de l'habitat (OAP de plus de 200 logements), le taux est majoré à 35%, justifié en cela par le fait que ce secteur de projet est non bâti donc plus facilement aménageable.



- Sur le deuxième principal secteur de développement de l'habitat (OAP de plus de 200 logements), le taux est limité à 30%, justifié en cela par le fait que ce secteur de projet est partiellement bâti donc avec des équilibres opérationnels plus contraints :



- Sur les secteurs en déficit de logement social, ce taux est même majoré à 35% (30% si part de renouvellement urbain) voire 40% (si plus proche du centre-ville) sur les programmes de plus de 20 logements identifiés :









- Certains potentiels fonciers de moins 20 logements sur des secteurs où l'émergence d'une offre complémentaire de type accession aidée peut participer à l'équilibre social de l'habitat. C'est le cas sur le secteur de l'arrière gare et du secteur du Faubourg avec des servitudes de mixité sociale à 15% permettant l'émergence de petits projets type BRS ou PSLA :





- Ponctuellement, le taux de 25% peut être minoré en cas de proximité avec un programme social important, afin d'assurer l'équilibre social de l'habitat à l'échelle des quartiers. C'est le cas sur Savoiroux, où le taux de mixité est ramené à 15%, du fait de la proximité avec deux emplacements réservés pour logement social.

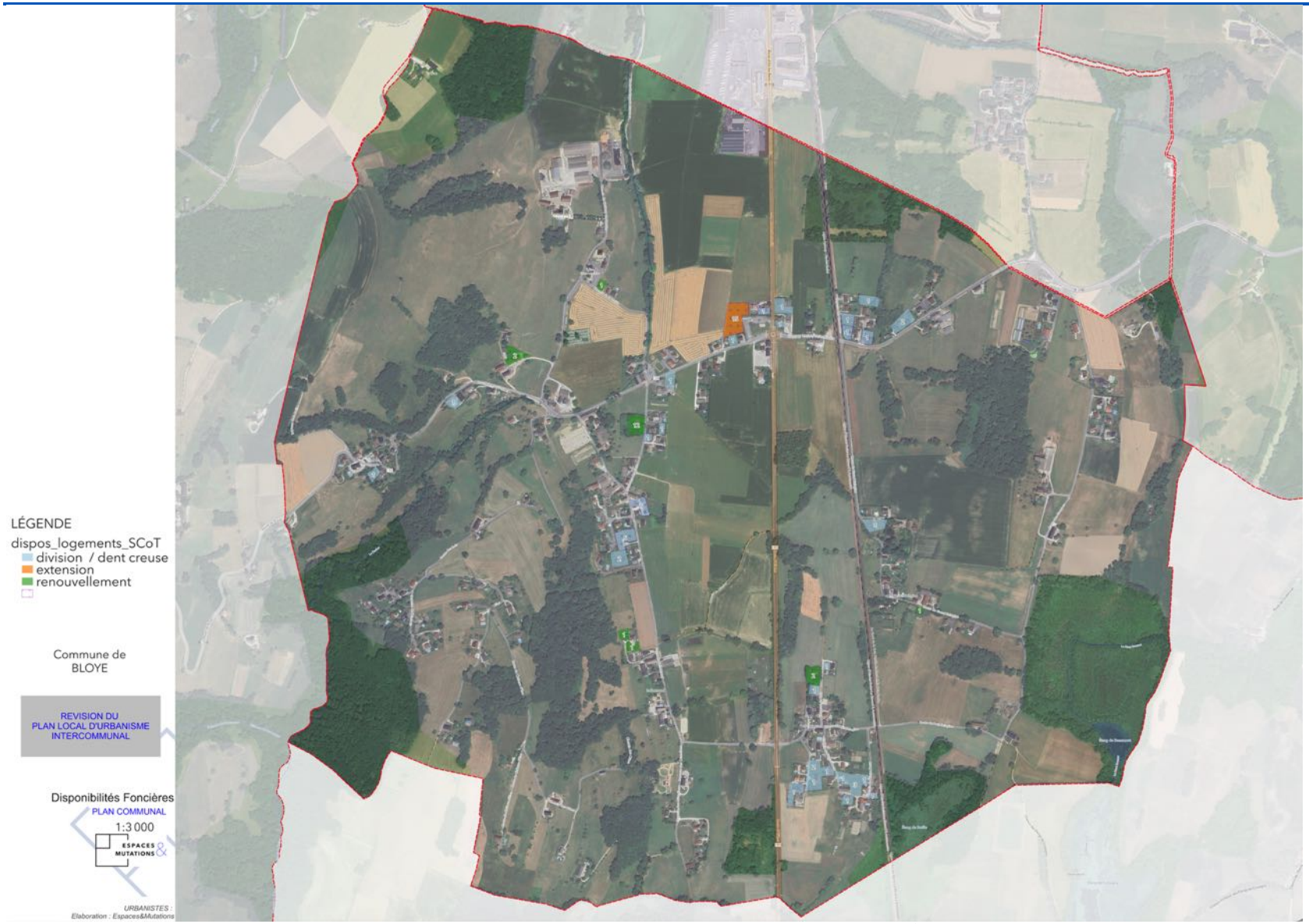


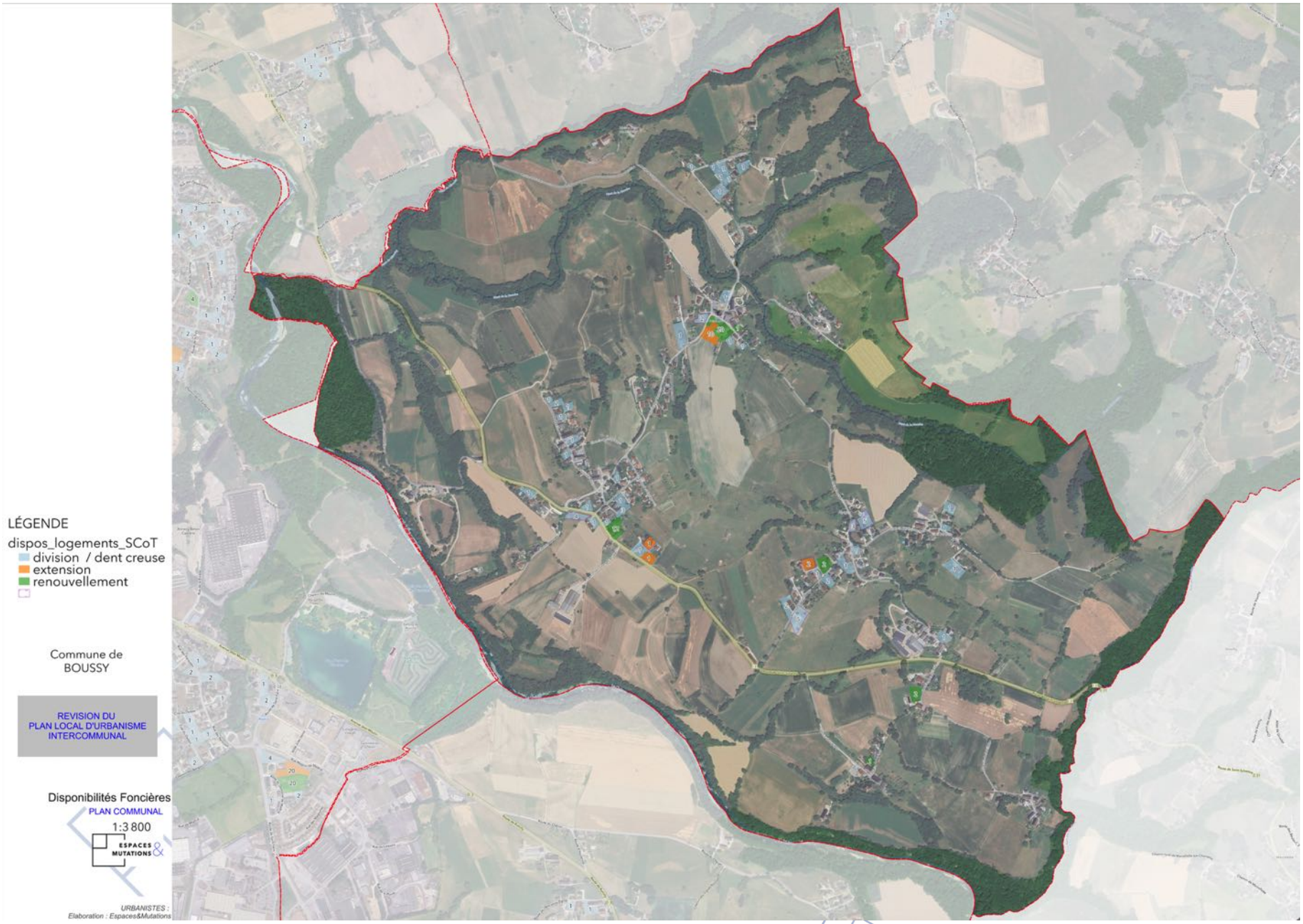
Pour compléter le dispositif, 4 emplacements réservés pour logement social sont prévus, pour renforcer l'offre de manière plus ciblée et importante sur les quartiers en déficit. Dans certains cas, une offre complémentaire en logement locatif intermédiaire est prévue pour répondre à l'ensemble des besoins.



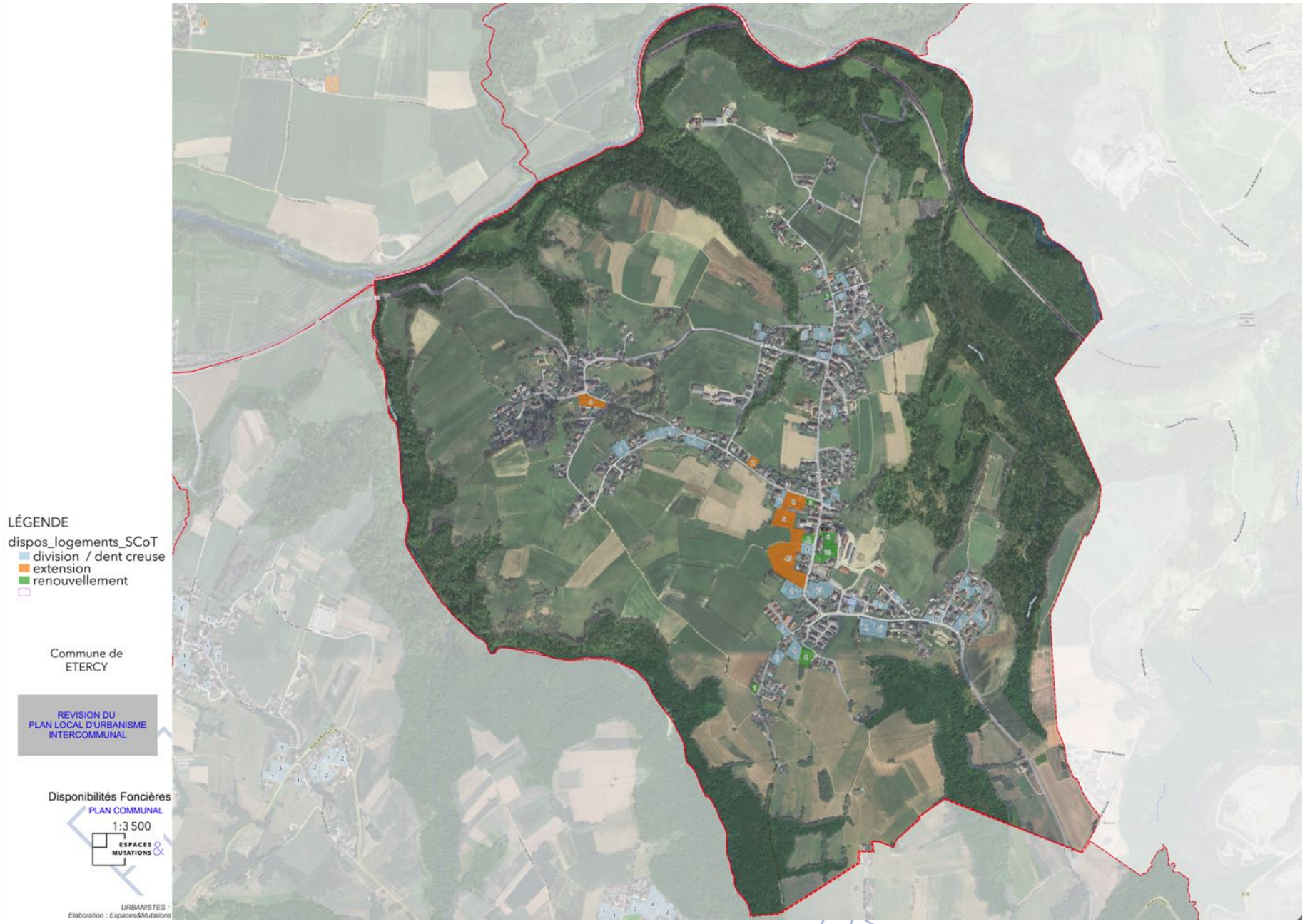
Pour rappel, pour faciliter le renouvellement urbain du tissu pavillonnaire, il n'est pas prévu de servitude de mixité sociale sur les secteurs dont le potentiel logement est estimé comme étant inférieur à 20 logements (à l'échelle de chaque projet).
En effet, l'équilibre économique de ce type d'opération est souvent plus complexe, avec la prise en compte des valeurs vénales des biens existants mais aussi de la fiscalité de l'urbanisme mise en place sur différents quartiers de la Ville.

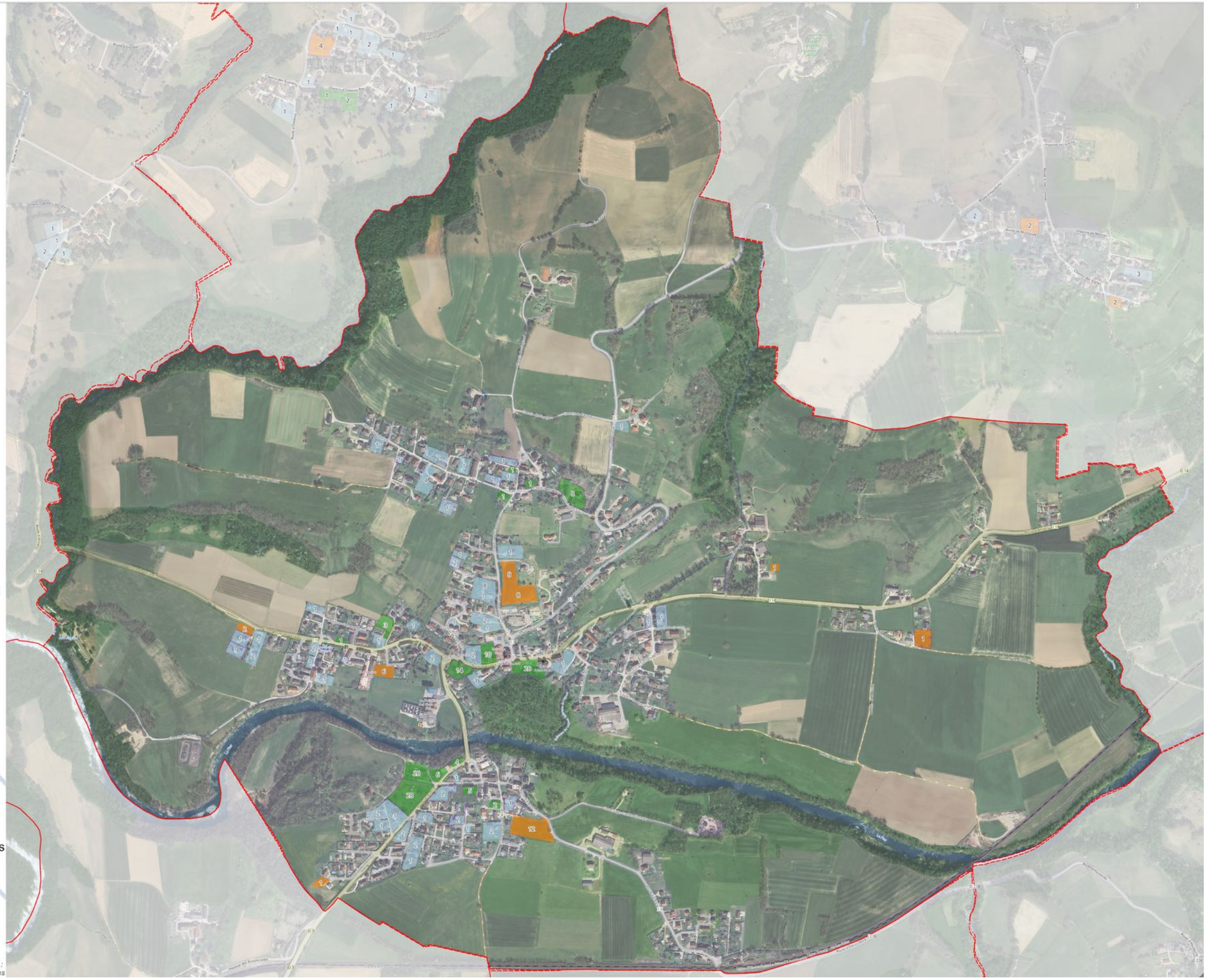
I.2.13. Synthèse cartographique des potentiels logements par commune



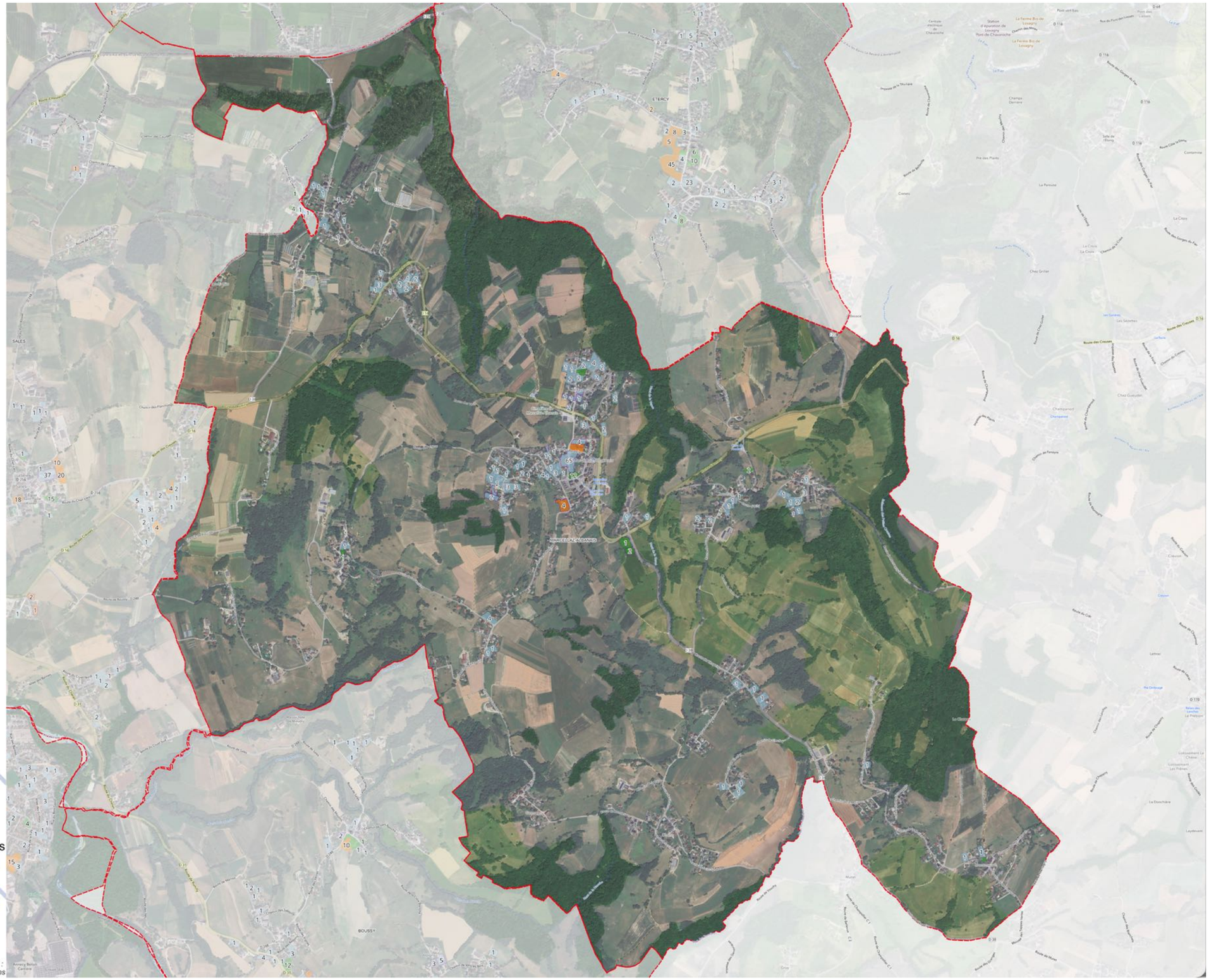

LÉGENDE
dispos_logements_SCoT
division / dent creuse
extension
renouvellement
Commune de
BOUSSY
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:3 800
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
dispos_logements_SCoT
division / dent creuse
extension
renouvellement
Commune de
CREMPIGNY-BONNEGUETE
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:4 600
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
dispos_logements_SCoT
division / dent creuse
extension
renouvellement
Commune de
ETERCY
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:3 500
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
dispos_logements_SCoT
division / dent creuse
extension
renouvellement
Commune de
HAUTEVILLE-SUR-FIER
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:3 200
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
dispos_logements_SCoT
division / dent creuse
extension
renouvellement
Commune de
LORNAY
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:4 900
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
dispos_logements_SCoT
division / dent creuse
extension
renouvellement
Commune de
MARCELLAZ-ALBANAIS
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:6 500
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
dispos_logements_SCoT
division / dent creuse
extension
renouvellement
Commune de
MARIGNY-SAINT-MARCEL
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:4 100
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
dispos_logements_SCoT
extension
renouvellement
Commune de
MASSINGY
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:5 800
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
dispos_logements_SCoT
division / dent creuse
extension
renouvellement
Commune de
MOYE
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:9 800
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations

LÉGENDE

dispos_logements_SCoT

- division / dent creuse
- extension
- renouvellement

Commune de
RUMILLY

REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

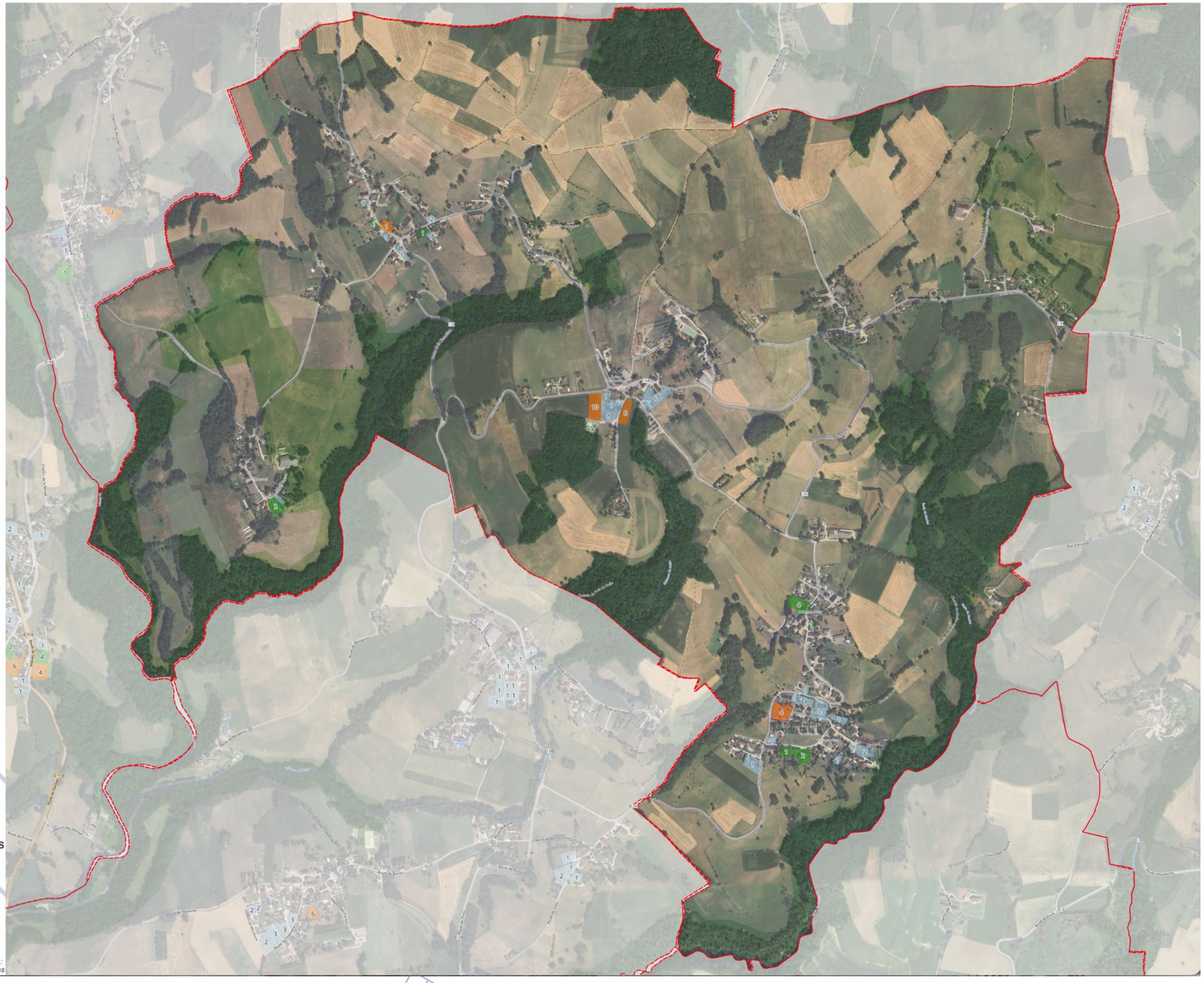
Disponibilités Foncières

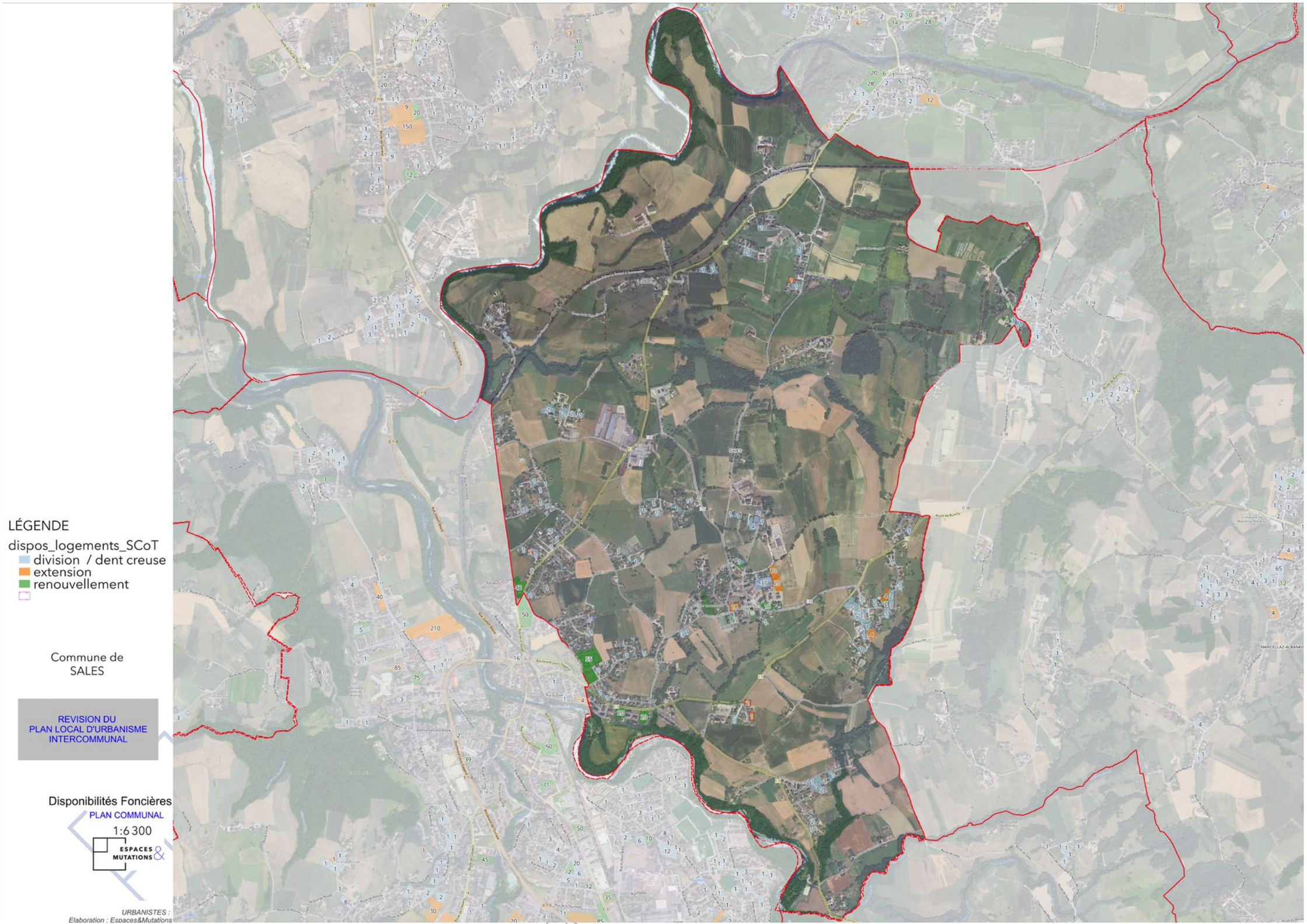
PLAN COMMUNAL

1:8 200

ESPACES MUTATIONS &

URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
dispos_logements_SCoT
division / dent creuse
extension
renouvellement
Commune de
SAINT-EUSEBE
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:4 100
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
dispos_logements_SCoT
division / dent creuse
extension
renouvellement
Commune de
SALES
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:6 300
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
dispos_logements_SCoT
division / dent creuse
extension
renouvellement
Commune de
THUSY
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:5 400
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
dispos_logements_SCoT
division / dent creuse
extension
renouvellement
Commune de
VALLIERES-SUR-FIER
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:8 100
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


THUSY
SAINT-EUSEBE
HAUTEVILLE-SUR-FIER
Sillingy
Nongland
LÉGENDE
dispos_logements_SCoT
division / dent creuse
extension
renouvellement
Commune de
VAULX
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:6 700
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
dispos_logements_SCoT
division / dent creuse
extension
renouvellement
Commune de
VERSONNEX
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:3 700
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations

I.2.14. Tableau des surfaces du PLUiHM et justifications des principales évolutions entre les secteurs

	Surface en augmentation entre le précédent PLUI et le PLUI révisé
	Surface inchangée entre le précédent PLUI et le PLU révisé
	Surface en diminution entre le précédent PLUI et le PLU révisé

Nota : la légère différence de surface totale est due :

- *Au contour cadastral (mise à jour) entre les deux documents.*
- *À l'arrondi au 0,01 ha près.*

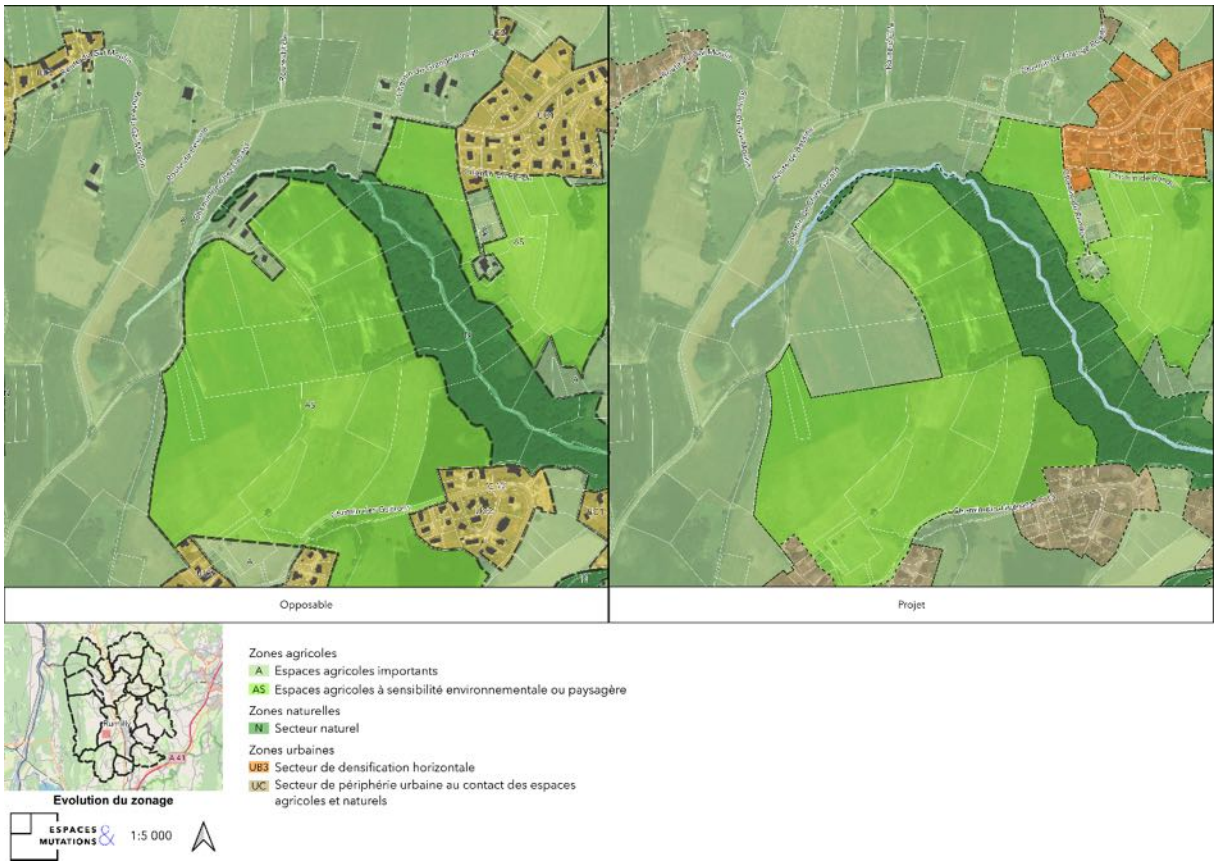
Evolutions des secteurs Agricoles

opposable		projet		
zonage opposable	Surfaces opposable	zonage projet	Surfaces projet	delta
A	8358,3	A	8746,3	389
AS	1268,8	AS	1102,2	-166,2
AX1	1,0	AX1	1,1	0,1
AX2	0,3	AX2	0,3	0,0
AX3	0,3	AX3	2,1	1,8
AX4	0,3	AX4	0,3	0,0
AX5	0,6	AX5	0,3	-0,2
AX6	0,6	AX6	0,6	0,0
AX7	0,3	AX7	0,1	-0,2
AX8	0,1	AX8	0,7	0,6
AX9	0,3	AX9	0,3	0,0
AX10	0,5	AX10		-0,5
A	**9631,3**	**A**	9854,2	222,9

Les secteurs agricoles ont gagné 220 ha, principalement due au fait de corrections de répartitions entre N et A pour coller à la réalité du terrain. La réduction des secteurs Urbains participe également à l'augmentation des surfaces des secteurs Agricoles et Naturels.



Les secteurs AS ont été réduits autour des exploitations agricoles à la demande des exploitants pour permettre le développement des infrastructures. Ces secteurs ont été transformés en secteurs Agricoles.

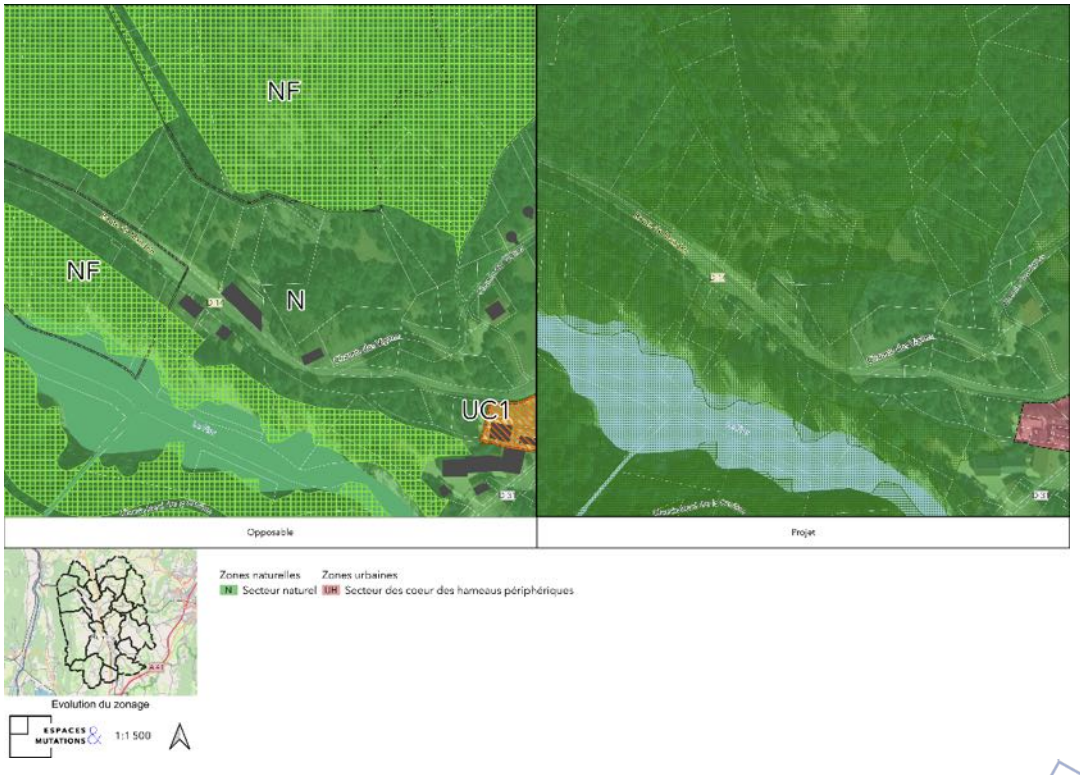


Evolutions des secteurs Naturels

opposable		projet		
zonage opposable	Surfaces opposable	zonage projet	Surfaces projet	delta
N	3715,7	N	5572,6	1856,9
Ne	67,8	Ne	69,0	1,1
NF	1996,1			-1996,1
Nx1	0,7	Nx1	0,7	0,0
Nx2	0,3	Nx2	0,4	0,2
Nx3	0,5	Nx3	0,5	0,0
Nx4	1,7			-1,7
Nx5	0,9	Nx5	0,9	0,0
Nx6	0,7			-0,7
Nx7	2,1	Nx7	2,1	0,0
Nx8	2,8	Nx8	2,8	0,0
Nx9	0,4	Nx9	0,2	-0,1
		Ngv	0,0	0,0
		Nm	0,6	0,6
		Nr	21,4	21,4
N	**5789,5**	**N**	5671,2	-118,3

Les secteurs Naturels ont perdu 120 ha, principalement due au fait de corrections de répartitions entre N et A pour coller à la réalité du terrain. La réduction des secteurs Urbains participe également à l'augmentation des surfaces des secteurs Naturels et Agricoles.

Les secteurs NF ont été supprimés, remplacés par les prescriptions surfaciques environnementales : EBC, Zones Humides, Corridors, etc. (5 274 ha et 109 354 m/linéaires cumulés).

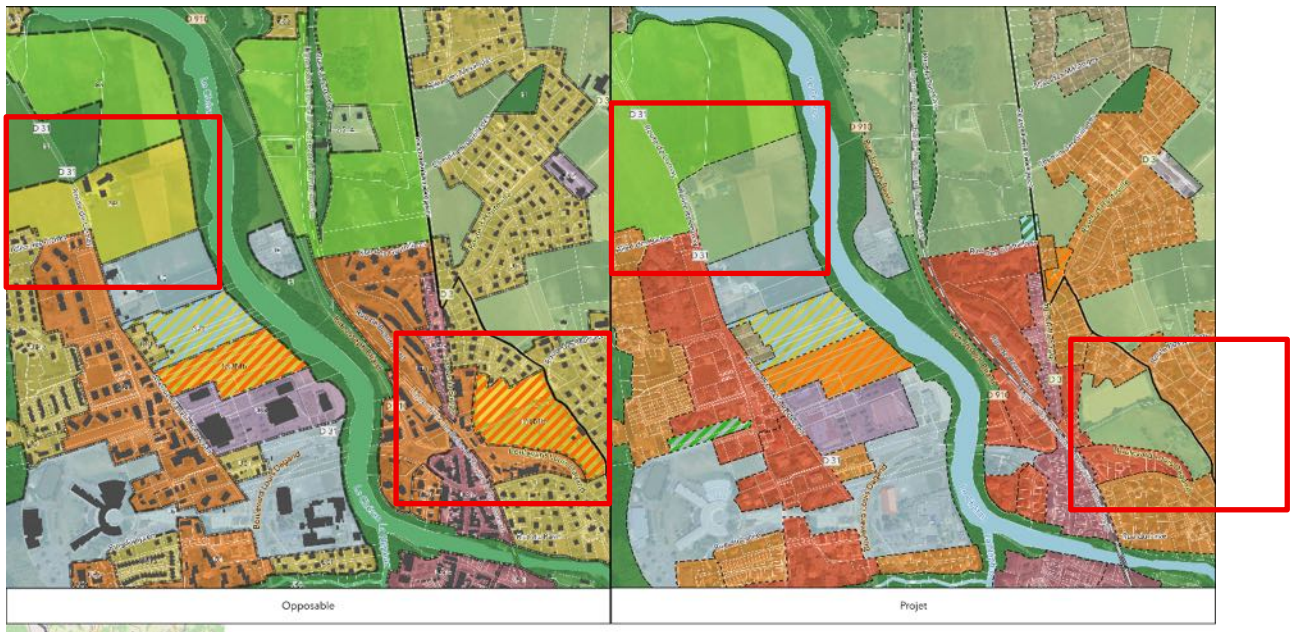


Evolution des secteurs A Urbaniser

Opposable		Projet		
Zonage opposable	Surfaces opposable	Zonage projet	Surfaces projet	Delta
1AUA2	6,1	1AUa2	3,9	-2,1
1AUA3	3,0			-3,0
1AUB1	2,3			-2,3
1AUB1b	15,3	1AUB1b	1,8	-13,5
		1AUB1d	5,3	5,3
1AUB2	10,7	1AUB2	5,8	-4,9
1AUB3	12,3	1AUB3	11,5	-0,8
1AUC1	23,7			-23,7
1AUx1	17,5	1AUx1	8,4	-9,1
1AUx2	16,3	1AUx2	16,2	-0,2
1AUx4	0,8			-0,8
AUe	6,6	1AUE	6,0	-0,6
		1AUEj	0,4	0,4
AUc	**114,7**	**AUc**	**59,3**	-55,4

2AU	10,2			-10,2
2AUx	15,3			-15,3
AUs	**25,5**			-25,5

Les surfaces à Urbaniser ont perdu près de 80 ha. Les surfaces 2AU ont été supprimées. La réalisation des OAP à fais muter une partie de ces zones en zones Urbaines. Les secteurs restants ont été réduits (majoritairement au profit des secteurs agricoles) dans un objectif de sobriété foncière.





Evolution du zonage

ESPACES & MUTATIONS 1:6 500

Zones à urbaniser
- 1AUB2 Secteur à urbaniser en confortement des secteurs de mutation urbaine vers le petit collectif ,Secteur à urbaniser en confortement des secteurs de densification horizontale
- 1AUB1 Secteur à urbaniser en confortement du centre ville de Rumilly - secteur de densité intermédiaire supérieure
- 1AUE Secteur à urbaniser en confortement des secteurs d'equipements publics structurants

Zones agricoles
- A Espaces agricoles importants
- AS Espaces agricoles à sensibilité environnementale ou paysagère

Zones naturelles
- N Secteur naturel
- Ne Secteur des batiments abritants des équipements existants, isolés des zones urbaines

Zones urbaines
- UA1a Secteur de la centralité historique de Rumilly
- UA1 Secteur de la centralité urbaine de Rumilly
- UB1 Secteurs de confortement et de renouvellement du coeur de ville de Rumilly
- UB1b Secteurs de confortement et de renouvellement du coeur de ville de Rumilly - Secteur de densité intermédiaire
- UB2 Secteur de mutation vers l'habitat collectif
- UB3 Secteur de densification horizontale
- UC Secteur de périphérie urbaine au contact des espaces agricoles et naturels
- UX4 Secteur dédié aux activités commerciales
- UE Secteur des équipements publics structurants
- UEp Secteur des équipements publics structurants - Parcs et jardins en milieu urbain

Evolution des secteurs Urbains

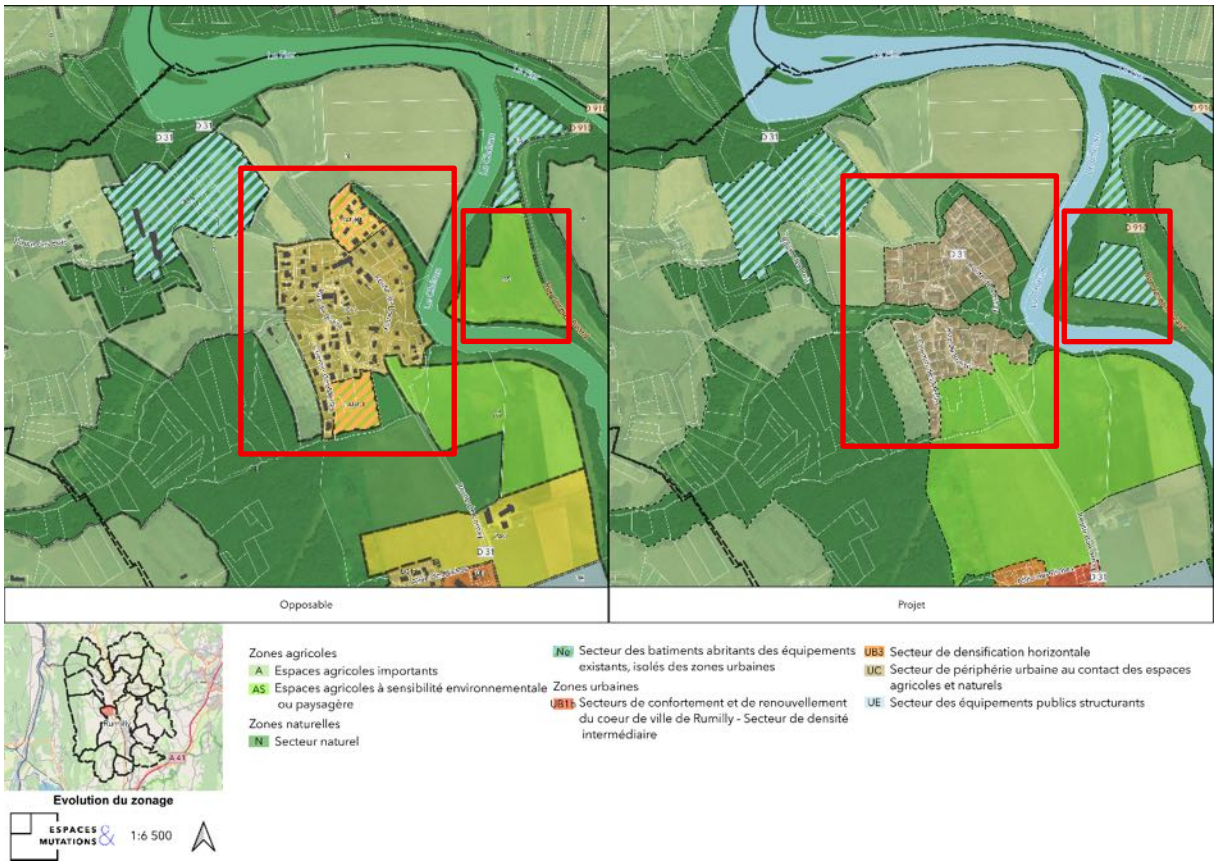
Opposable		Projet		
Zonage opposable	Surfaces opposable	Zonage projet	Surfaces projet	Delta
UA1	14,3	UA1	13,4	-0,8
UA1a	15,6	UA1a	15,6	0,0
UA1b	3,9	UA1b	3,9	0,0
UA2	18,5	UA2	48,9	30,4
UA3	56,2			-56,2
UB1	42,9	UB1	24,3	-18,5
UB1a	3,3	UB1a	3,2	-0,2
UB1b	16,0	UB1b	23,5	7,5
UB1c	4,8	UB1c	4,8	0,0
UB2	34,0	UB2	57,2	23,3
UB3	44,3	UB3	283,0	238,7
UB3a	59,5			-59,5
UC1	448,0	UC	661,8	213,8
UC1a	23,1			-23,1
UC1gv	0,0			0,0
UC2	426,0			-426,0
UE	81,7	UE	101,1	20,0
		UEj	1,4	1,4
		UEs	7,4	7,4
		UH	29,6	29,6
UT	3,8	UT	3,1	-0,7
UX1	177,9	UX1	162,3	-15,6
UX2	47,7	UX1a	10,7	-37,0
UX3	8,8	UX2	37,3	28,5
UX4	25,5	UX3	9,0	-16,5
		UX4	30,2	30,2
		UX4a	1,2	1,2
U	**1556,0**	**U**	**1532,6**	-23,4

opposable		projet		delta
Total général	**17117,0**	**Total général**	**17117,3**	0,3

Les secteurs urbains à destination de l'**habitat ont perdu 68.5ha**. Cette baisse résulte principalement d'un ajustement de ces zones pour qu'elles coïncident aux contours de l'enveloppe urbaine à des fins de sobriété foncière.

Les secteurs **d'équipements ont gagné 58,4ha**. Ces surfaces traduisent les besoins des communes en nouveaux équipement, notamment pour moderniser le réseau d'assainissement saturé, avec la construction et l'extension de nouvelles STEU.

Les secteurs **économiques ont perdu 9,1ha** encore une fois dans un objectif de sobriété foncière.



Concernant plus spécifiquement les reclassements de secteurs U en secteurs A/N ou inversement, se référer plus spécifiquement au chapitre I.2.15 du présent tome.

I.2.15. Synthèse chiffrée de l'évolution du foncier constructible par rapport au PLUiH approuvé en 2020

Chiffres clés

Par rapport au PLU de 2020, **environ 93ha sont reclassés en secteur agricole ou naturel**. A noter que ce foncier reclassé comprend à la fois :

- Des secteurs classés U au PLUiH de 2020
- Des secteurs classés AU au PLUiH de 2020
- Des secteurs classés en A ou N mais grevés par des emplacements réservés générant de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (exemple : voirie nouvelle).
- Des secteurs classés Ne et reclassés en A (franges du domaine de l'Ecle à Rumilly par exemple)

	Economie (en ha)	Equipement (en ha)	Habitat (en ha)	Total général (en ha)
BLOYE			0,2481	0,2481
BOUSSY			1,2203	1,2203
CREMPIGNY-BONNEGUETE			0,9053	0,9053
ETERCY			0,7656	0,7656
HAUTEVILLE-SUR-FIER	1,1042	0,1353	1,7895	3,029
LORNAY			1,0542	1,0542
MARCELLAZ-ALBANAIS	4,8603	1,3454	2,613	8,8187
MARIGNY-SAINT-MARCEL	8,2069	0,2848	1,613	10,1047
MASSINGY			1,4483	1,4483
MOYE			3,8816	3,8816
RUMILLY	2,7314	5,3929	32,1832	40,3075
SAINT-EUSEBE			1,0793	1,0793
SALES		0,3727	4,2578	4,6305
THUSY			2,6745	2,6745
VALLIERES-SUR-FIER	0,45	1,10	6,7672	8,3172
VAULX			4,2636	4,2636
VERSONNEX			1,0409	1,0409
Total général	**17,3528**	**5,8311**	**67,8054**	**93,7893**

Sur ces 93 ha, environ 65 ha correspond a des sites à enjeux agricoles :

	Foncier économie au PLUiH de 2020 (en ha)	Foncier équipement au PLUiH de 2020 (en ha)	Foncier habitat au PLUiH de 2020 (en ha)	Total (en ha)
Enjeu agricole faible (diagnostic territorial)	/	0,7	4,2	4,9
Enjeu agricole moyen (diagnostic territorial)	9,4	1,4	31,0	41,8
Enjeu agricole fort (diagnostic territorial)	4,2	0,0	14,3	18,5
Total (en ha)	13,5	2,2	49,5	65,2

Parallèlement, seuls **environ 3 ha d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) sont reclassés en constructibles** :

Commune	Localisation et surface
Boussy	 *Environ 0,30 ha pour le confortement du Chef-lieu*
Hauteville-sur-Fier	 *Environ 0,80 ha pour le confortement de la Station de Traitement des Eaux Usées (STEU)*
Marcellaz-Albanais	 *Environ 1 ha pour le confortement des équipements publics. Toutefois, cette surface était identifiée en N « équipements » au PLUiH de 2020 et non en zone agricole ou naturelle.*

Moye	 *Environ 0,75 ha pour le confortement du Chef-lieu*
Total	**Environ 3 ha**

Si on ne considère que le foncier non bâti générant de la consommation d'espace, la révision du PLU a donc permis le reclassement d'une surface totale d'environ 88 ha en faveur des zones agricoles et naturelles.

I.2.16. Respect de la trajectoire ZAN avec les objectifs de sobriété foncière du SCoT / volet habitat

Rappel :

Le SCoT du Bassin Annécien, approuvé le 9 juillet 2025, territorialise les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Pour rappel, cette loi fixe comme objectif « Zéro artificialisation nette des sols » à l'horizon 2050. Pour atteindre cet objectif elle impose une réduction de 50% de la consommation d'ENAF prévue sur 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021.

Le PLUiHM doit donc assurer sa compatibilité avec les objectifs chiffrés du SCoT.
Toutefois, cela ne dispense pas de respecter les rythmes décennaux fixés par la loi. Ainsi, le projet de PLUiHM régule le rythme de consommation d'espace en tenant notamment compte des étapes 2031 (loi Climat et Résilience) et 2035 (SCoT).

Les objectifs chiffrés du SCoT

Fait générateur retenu dans le suivi du SCoT (cf p63 de la pièce 5 – Annexe 3 du SCoT) : date de délivrance des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, certificat d'urbanisme de type B)

Date de prise en compte : à compter de l'arrêt du SCoT (2 octobre 2024)

Les terrains concernés (cf p63 du DOO du SCoT) :

- surfaces en extension des enveloppes artificialisées

> **L'enveloppe artificialisée** : c'est le contour tracé autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés, pouvant inclure des espaces libres enclavés (« dents creuses »). En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines. Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement) et ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales. Les surfaces « imperméabilisées » sont aussi intégrées, telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.
> CF : pièce 5 annexe 3 partie indicateurs de suivi et de mise en œuvre.

Définition du SCoT (p58 du DOO)

- les surfaces libres non bâties qui ne sont pas à vocation naturelle ou agricole d'une superficie supérieure à 2500 m2

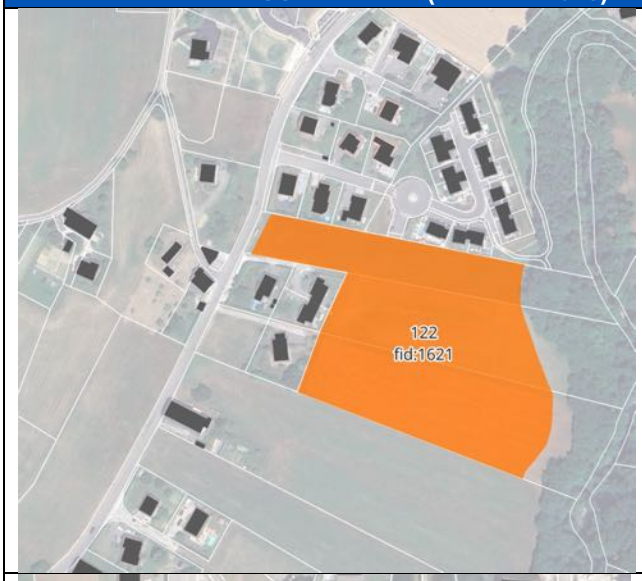
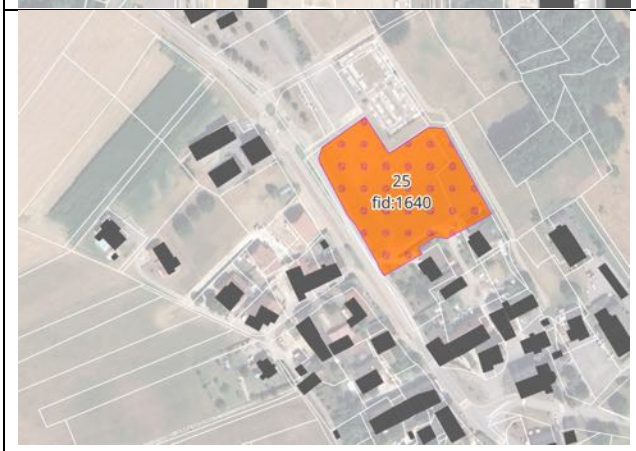
Objectifs chiffrés pour le développement résidentiel (habitat) :

Secteurs géographiques	Objectifs de densification - Part minimum des constructions neuves à réaliser en enveloppe urbaine	Développement résidentiel en extension			
		Densité brute (log/ha)		Surfaces maxi (en ha) en extension	
Secteurs géographiques et polarités		1ère décennie	2ème décennie	1ère décennie	2ème décennie
CC Rumilly Terre de Savoie	**78%**	**30**	**35**	**22**	**13**
pôle d'appui (Rumilly + Sales + Vallières)	70%	40	45	13	8
autres communes	85%	20	25	9	5

Extrait du DOO du SCoT (p66)

La compatibilité du PLUiHM relative aux objectifs de modération de la consommation d'espace pour le développement résidentiel / pôle d'appui (Rumilly, Sales, Vallières-sur-Fier)

Prise en compte des autorisations d'urbanisme antérieures à l'arrêt du SCoT

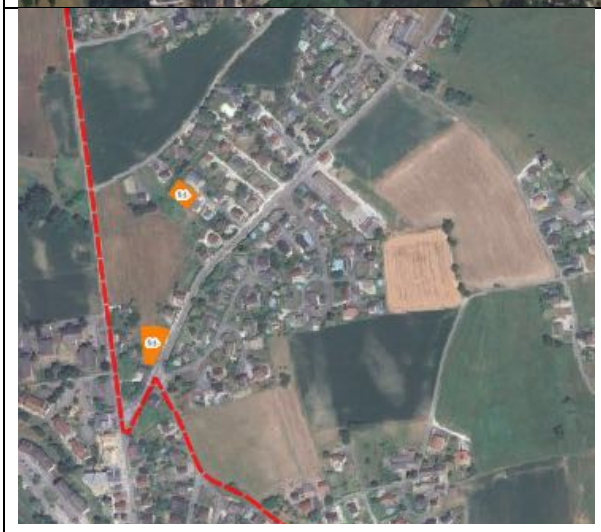
AUTORISATION D'URBANISME ANTÉRIEURE AU 2 OCTOBRE 2024 MAIS NON ENCORE MISES EN ŒUVRE AU MOMENT DU DÉBAT SUR LE PADD (FÉVRIER 2025)	LOCALISATION / PROGRAMME
	**Commune de Rumilly** Permis d'Aménager / secteur Chavannes Surface : 1,80 ha Programme : 122 logements
	**Commune de Rumilly** Permis de construire / secteur route d'Aix-les-Bains Surface : 0,50 ha Programme : 55 logements
	**Commune de Vallières-sur-Fier** Permis de construire / secteur de Sion Surface : 0,60 ha Programme : 25 logements

	**Commune de Sales** Permis de construire / secteur de Corbonnet Surface : 0,14ha + 0,13 ha Programme : 3 logements
	**Commune de Sales** Permis de construire / Chef-lieu (route de Tigny) Surface : 0,20 ha Programme :1 logement
	**Commune de Sales** Permis de construire / secteur de Sur Germonex Surface : 0,10 ha Programme : 1 logement
TOTAL	**Environ 3,50 ha**

Disponibilités foncières en consommation d'espace depuis l'arrêt du SCoT et sur la durée du PLUiHM

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES SUR ESPACES AGRICOLES, NTAURELS OU FORESTIERS AU 2 OCTOBRE 2024	LOCALISATION / PROGRAMME
  	**Commune de Rumilly** 14,50 ha, dont 2,26 ha différés à partir de 2035 (tirets orange).

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td><u>Commune de Vallières-sur-Fier</u>

3 ha, dont 1,18 ha différés à partir de 2035 (tirets orange).</td>
</tr>
<tr>
<td> 
</td>
<td><u>Commune de Sales</u>

1,65 ha

A noter qu’une partie de cette consommation foncière est issue d’un permis d’aménager délivré en janvier 2025, soit avant le débat sur le PADD :

A noter qu’une dent-creuse de 0,20 ha est comptabilisée en extension, puisque résultant d’un terrain initial plus grand, ayant fait l’objet d’un permis de construire (antérieur au 2 octobre 2025) non encore mis en œuvre. Ce terrain initial faisait 0,40 ha donc entrant dans la définition des ENAF. En revanche, seul 0,20 ha sont comptabilisé dans le décompte SCoT.

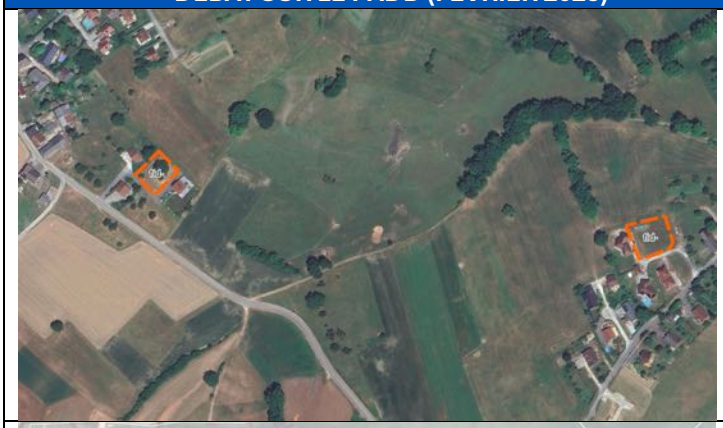
  </td>
</tr>
<tr>
<td>  </td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>TOTAL 2025-2038</td>
<td><u>Environ 19,15 ha</u></td>
</tr>
</table>

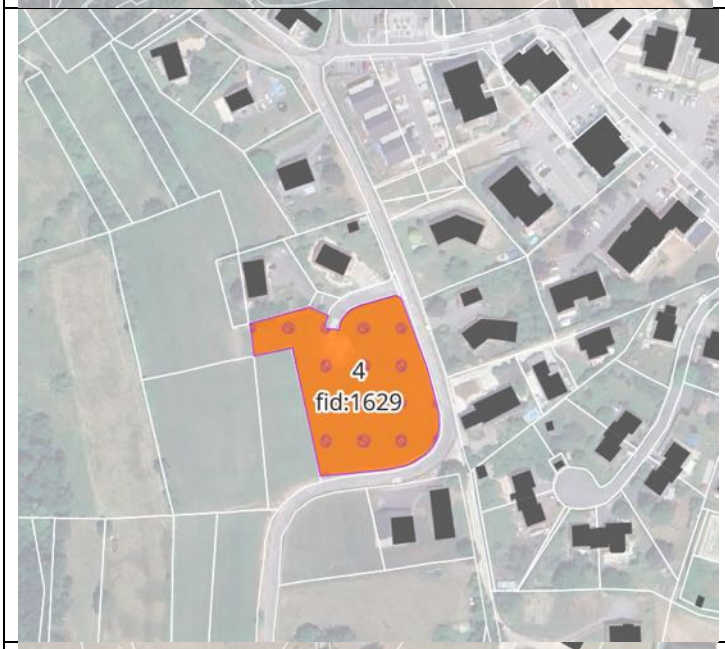
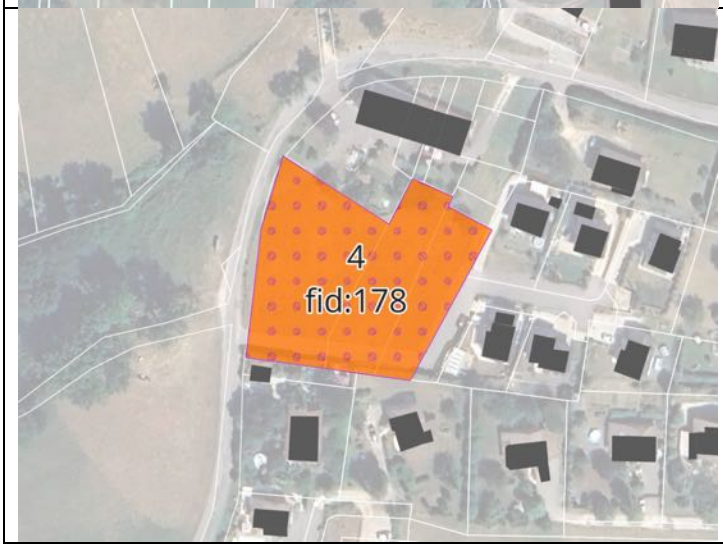
Ventilation de la consommation d'espace pour l'habitat sur les temporalités du SCoT

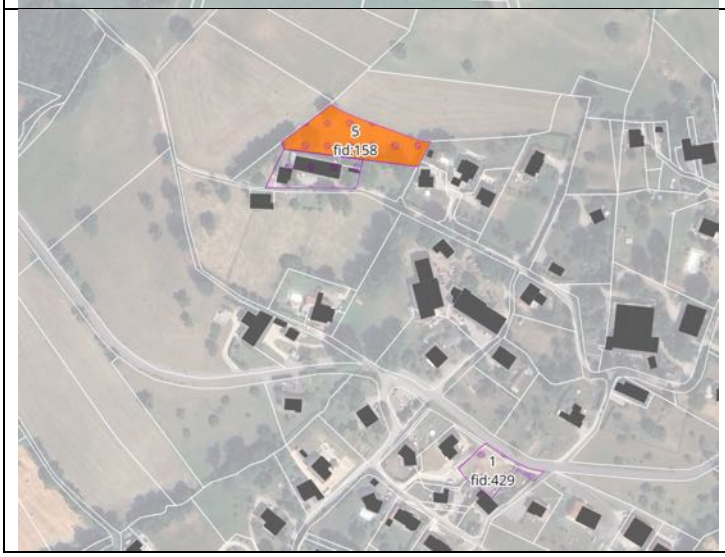
2025-2034	2035-2038
15,80 ha Rappel SCoT : 13 ha	**3,40 ha** Rappel SCoT : 3,2 ha

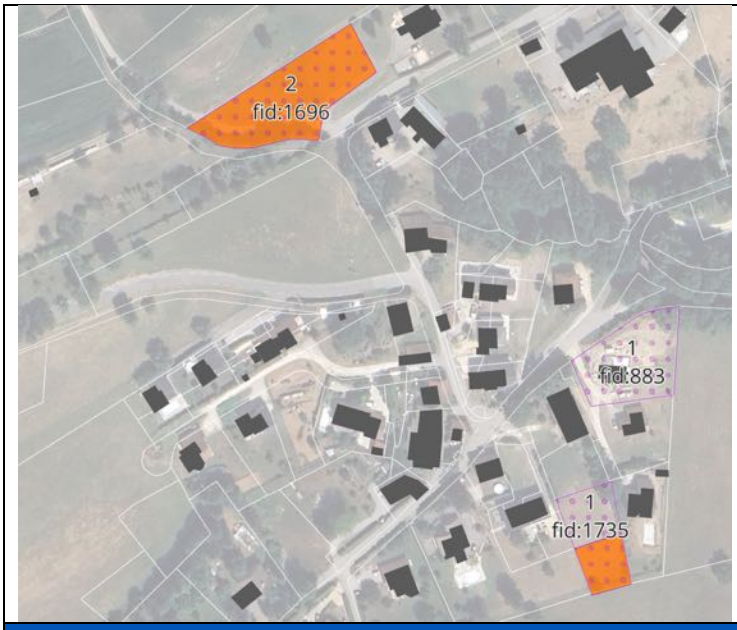
La compatibilité du PLUiHM relative aux objectifs de modération de la consommation d'espace pour le développement résidentiel / hors pôle d'appui

Prise en compte des autorisations d'urbanisme antérieures à l'arrêt du SCoT

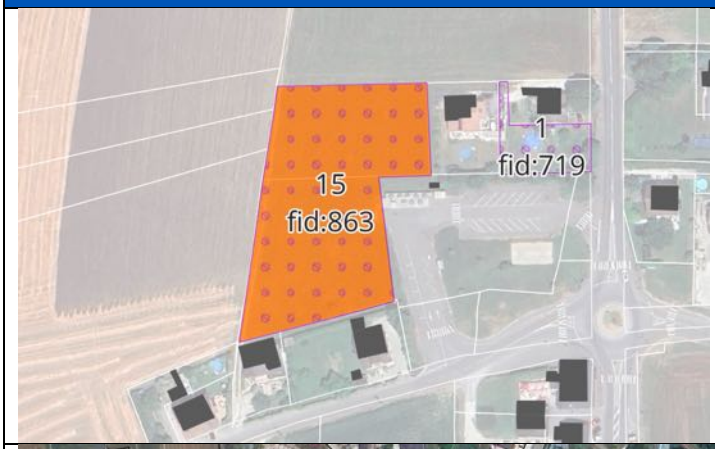
AUTORISATION D'URBANISME ANTÉRIEURE AU 2 OCTOBRE 2024 MAIS NON ENCORE MISES EN ŒUVRE AU MOMENT DU DÉBAT SUR LE PADD (FÉVRIER 2025)	LOCALISATION / PROGRAMME
	**Commune de Boussy** Permis de construire / secteur Marlioz et secteur La Joullia Surface : 0,13 ha + 0,12 ha Programme : 3 logements
	**Commune d'Hauteville-sur-Fier** Permis de construire / secteur Les Onges et secteur des Grands Prés Surface : 0,05 ha + 0,23 ha Programme : 2 logements
	**Commune de Lornay** Permis de construire / secteur nord du Chef-lieu Surface : 0,22 ha Programme : 3 logements

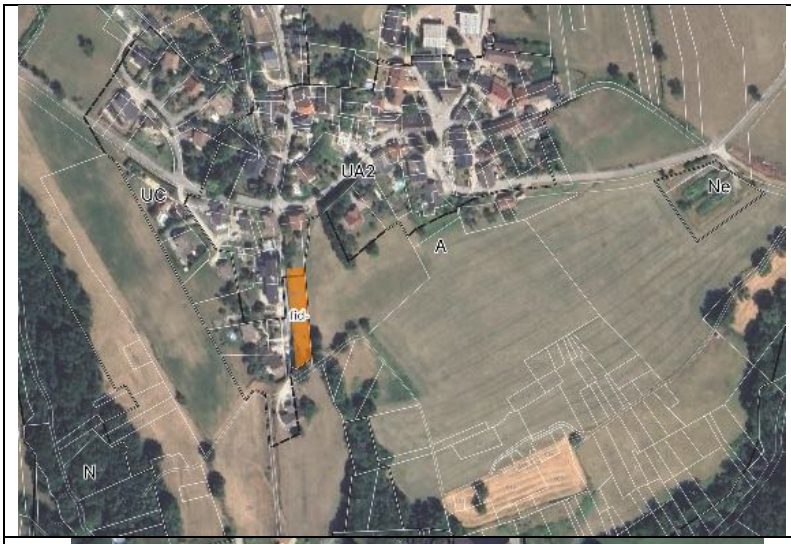
	**<u>Commune de Lornay</u>** Permis d'aménager / secteur sud du Chef-lieu Surface : 0,35 ha Programme : 4 logements
	**<u>Commune de Marcellaz-Albanais</u>** Permis de construire / secteur de La Radia Surface : 0,35 ha Programme : 4 logements
	**<u>Commune de Saint-Eusèbe</u>** Permis d'aménager / secteur d'Orbessy Surface : 0,35 ha Programme : 4 logements

	**<u>Commune de Thusy</u>** Certificat d'urbanisme opérationnel / secteur du Bouchet Surface : 0,22 ha Programme : 3 logements
	**<u>Commune de Vaulx</u>** Permis de construire / secteur de Bellossy Surface : 0,10 ha Programme : 2 logements
	**<u>Commune de Vaulx</u>** Permis de construire / secteur de La Tour Surface : 0,23 ha Programme : 4 logements

	**Commune de Vaulx** Permis de construire / secteur Chef-lieu ouest Surface : 0,25 ha + 0,10 ha Programme : 3 logements
TOTAL	**Environ 2,70 ha**

Disponibilités foncières en consommation d'espace depuis l'arrêt du SCoT et sur la durée du PLUiHM

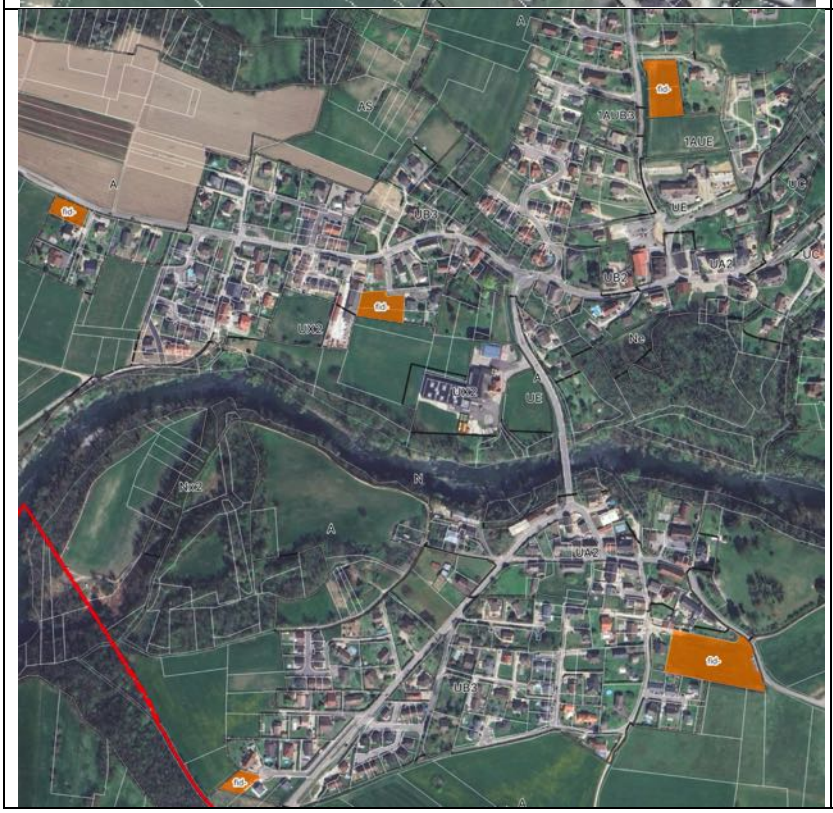
DISPONIBILITÉS FONCIÈRES SUR ESPACES AGRICOLES, NTAURELS OU FORESTIERS AU 2 OCTOBRE 2024	LOCALISATION / PROGRAMME
	**Commune de Bloye** Permis de construire délivré en mars 2025 / secteur route d'Aix-les-Bains Surface : 0,45 ha Programme : 15 logements
	**Commune de Boussy** Environ 0,30 ha Il s'agit ici de la partie non artificialisée de l'OAP du centre-village.
	**Commune de Boussy** Environ 0,13 ha sur le hameau de Marlioz afin de conforter une limite claire d'urbanisation, sur un reliquat non exploitable par l'agriculture.

	**Commune de Crempigny-Bonneguete** Environ 0,12 ha Il s'agit ici du prolongement de la zone urbaine, mais qui reste conditionnée à l'amélioration du système d'assainissement (trame R151-34 du Code de l'urbanisme)
	**Commune d'Étercy** Environ 0,24 ha de « coup parti » postérieur à l'arrêt du SCoT (2 octobre 2024). À l'inverse du centre-village, le hameau du Bioley n'est pas relié à l'assainissement collectif et n'est donc pas en constructibilité limitée dans l'attente du confortement de la STEU d'Hauteville-sur-Fier. Ce secteur à fait l'objet d'un avis favorable à l'assainissement individuel pour 3 logements.
	**Commune d'Étercy** Environ 0,09 ha correspondant à un reliquat agricole (prairie). Il s'agit ici de conforter une limite claire d'urbanisation, sur un reliquat non exploitable par l'agriculture. Sa mobilisation ne vient pas supprimer d'accès agricole (accès existant plus à l'est).



Commune d'Étercy

Environ 2ha lié à l'OAP du centre-village. Ce périmètre n'est pas directement un « coup parti » puisque ne fait pas l'objet d'une autorisation d'urbanisme. En revanche, ce site est couvert par une concession d'aménagement. Son ouverture à l'urbanisation reste toutefois conditionnée au confortement de la STEU d'Hauteville-sur-Fier.



Commune d'Hauteville-sur-Fier

Environ 1,24 ha lié au confortement de l'enveloppe urbaine principale

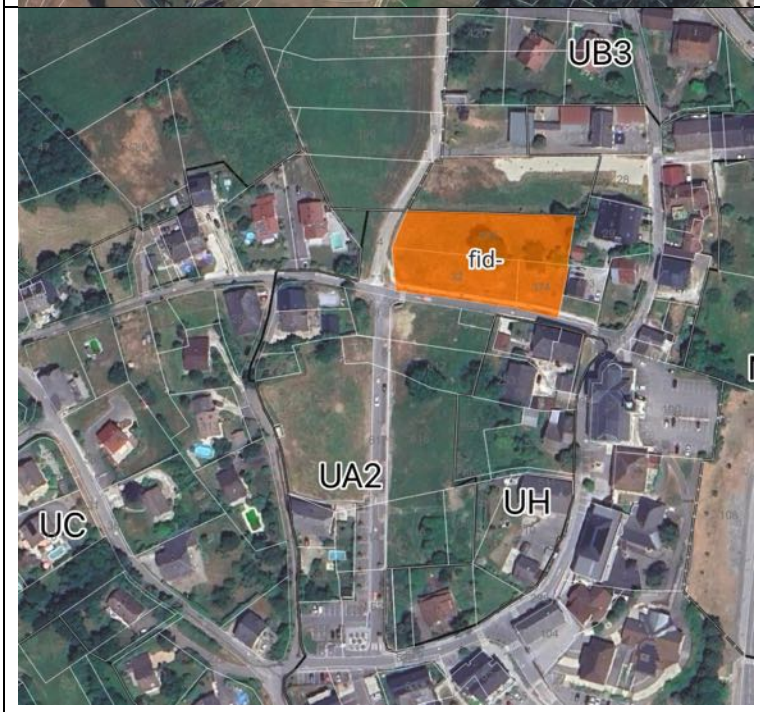
Ces terrains bénéficient de solutions d'assainissement.



Commune de Lornay

Environ 1 ha lié à l'OAP du centre-village. Ce site en extension est l'opportunité pour la commune de diversifier son parc de logement au plus près des équipements et de conforter le parc de logement social.

Cette extension s'appuie sur des limites claires d'urbanisation (haie agricole notamment). Ainsi, son emprise est diminuée par rapport au PLUiH de 2020.



Commune de Marcellaz-Albanais

Environ 0,32 ha de « coup parti » postérieur à l'arrêt du SCoT (2 octobre 2024).

Il s'agit ici d'une tranche de la concession d'aménagement du centre-bourg. Un permis de construire pour 27 logements collectifs a été délivré en mars 2025.





Commune de Marigny-Saint-Marcel

Environ 0,15 ha de « coup parti » postérieur à l'arrêt du SCoT (2 octobre 2024) sur le hameau de Vaudry.



Commune de Marigny-Saint-Marcel

Environ 0,19 ha en extension mais dans la continuité du centre-village. La configuration de ce site le rend difficilement exploitable a-par l'agriculture. De plus, ce terrain est à proximité immédiate des équipements du Chef-lieu



Commune de Massingy

Environ 0,12 ha en extension mais dans la continuité du centre-village. Ce terrain est raccordé à un système d'assainissement colelctif.



Commune de Moye

Environ 0,73 ha lié à l'OAP du centre-village. Ce site en extension est l'opportunité pour la commune de diversifier son parc de logement au plus près des équipements et de conforter le parc de logement social.
L'ouverture à l'urbanisation de ce site a fait l'objet d'une demande de dérogation au titre de la loi Montagne.

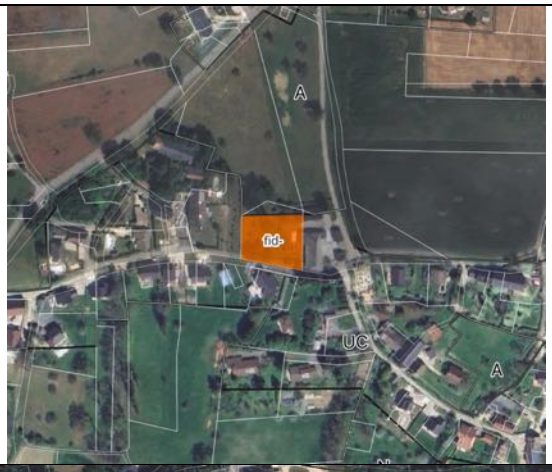
À noter aussi environ 0,20 ha conservé en constructible sur le secteur de Pressy, afin de conforter une limite claire d'urbanisation, tout en stoppant le mitage de l'espace agricole au nord (partiellement constructible au PLUiH de 2020) :



À noter que l'urbanisation de ces deux secteurs sera conditionnée au raccordement de la STEU de Rumilly (travaux en cours).

	**<u>Commune de Saint-Eusèbe</u>** Environ 0,08 ha de « coup parti » postérieur à l'arrêt du SCoT (2 octobre 2024) sur le hameau d'Entre les Crêts.
	**<u>Commune de Saint-Eusèbe</u>** Environ 0,72 ha lié à l'OAP du centre-village. Ces deux sites en extension son l'opportunité pour la commune de diversifier son parc de logement au plus près des équipements et de conforter le parc de logement social. De plus, l'objectif est de venir compléter le réseau viaire pour apaiser la traversée du cœur du village. Le site 1AU à l'Est est différé sur la deuxième temporalité prévue au SCoT.
	**<u>Commune de Thusy</u>** Environ 0,30 ha de « coup parti » postérieur à l'arrêt du SCoT (2 octobre 2024) à la sortie du village.

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td><u>Commune de Thusy</u>
Environ 1,20 ha lié à l'OAP du centre-village. Ce site en extension est l'opportunité pour la commune de diversifier son parc de logement au plus près des équipements et de conforter le parc de logement social.
À noter que son ouverture à l'urbanisation est différée sur la deuxième temporalité prévue au SCoT.

Environ 0,65 ha sont aussi maintenus en consommation d'espace, mais situés dans l'espace préférentiel de densification du centre-village. Un site correspondant à un espace interstitiel (grosse dent-creuse). Le site au sud vient s'appuyer sur une limite claire d'urbanisation matérialisée par la haie boisée.</td>
</tr>
<tr>
<td> 
</td>
<td><u>Commune de Vaulx</u>
Environ 0,20 ha de « coup parti » postérieur à l'arrêt du SCoT (2 octobre 2024) sur le secteur de Bellossy.</td>
</tr>
<tr>
<td> 
</td>
<td><u>Commune de Vaulx</u>
Environ 0,95 ha lié à l'OAP du centre-village. Ces sites en extension sont l'opportunité pour la commune de diversifier son parc de logement au plus près des équipements, de conforter le parc de logement social et de conforter sa centralité urbaine.
À noter que l'ouverture à l'urbanisation sur secteur ouest est différée sur la deuxième temporalité prévue au SCoT.

Le secteur UB3 au nord, d'une superficie de 0,45 ha fait l'objet d'un projet en cours de réflexion.

<u>À noter que l'urbanisation de ces secteurs sera conditionnée au raccordement de la STEU d'Hauteville-sur-Fier.</u></td>
</tr>
</table>

	**<u>Commune de Versonnex</u>** Environ 0,60 ha conservé en constructible sur le secteur de Maison de Terre pour conforter les limites d'urbanisation du hameau. A noter que le site à l'aval de la RD910 est lié à un projet en cours, suite à la démolition du bâti au nord.
	**<u>Commune de Versonnex</u>** Environ 0,38 ha lié à l'OAP du centre-village. Ce site en extension est l'opportunité pour la commune de diversifier son parc de logement au plus près des équipements et de conforter le parc de logement social. À noter que son ouverture à l'urbanisation est différée sur la deuxième temporalité prévue au SCoT.
TOTAL 2025-2038	**<u>Environ 12,60 ha</u>**

<u>Ventilation de la consommation d'espace pour l'habitat sur les temporalités du SCoT</u>

2025-2034	2035-2038
<u>10,95 ha</u> Rappel SCoT : 9 ha	**<u>1,90 ha</u>** ***<u>1,20 ha (Thusy) / 0,32 ha (Saint-Eusèbe) / 0,40 ha (Vaulx)</u>*** Rappel SCoT : 2 ha

I.2.17. Respect de la trajectoire ZAN avec les objectifs de sobriété foncière du SCoT / volet habitat / la prise en compte des phénomènes de rétention sur la période 2025-2034

Comme évoqué dans le chapitre I.2.16, le projet de PLUiHM est dimensionné avec une majoration des surfaces urbanisables en consommation d'ENAF sur la période 2025-2034 :

Pôle d'appui 2025-2034	Pôle d'appui 2035-2038
15,80 ha Rappel SCoT : 13 ha, soit un dimensionnement PLUiHM de +20,50%	**3,45 ha** Rappel SCoT : 3,2 ha

Hors pôle d'appui 2025-2034	Hors pôle d'appui 2035-2038
10,95 ha Rappel SCoT : 9 ha, soit un dimensionnement PLUiHM de +20%	**1,90 ha** ***1,20 ha (Thusy) / 0,32 ha (Saint-Eusèbe) / 0,40 ha (Vaulx)*** Rappel SCoT : 2 ha

Ce chiffre de 26 hectares urbanisable en extension sur 2025-2034 ne correspond pas à la consommation d'espace qui sera effective en 2035. En effet, plusieurs éléments permettent de démontrer que les 26 ha ne seront pas consommés en totalité. Ce dimensionnement traduit une ambition portée au sein d'un projet politique :

- tenant compte de plusieurs freins à l'œuvre dans la dynamique d'urbanisation (duretés foncières, rétention foncière, contexte immobilier…)
- qui s'est donné les moyens de tenir la trajectoire de modération de la consommation foncière en prenant soin d'apporter un encadrement par plusieurs outils dans la traduction règlementaire du PLUiHM (échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation, renforcement du réseau d'assainissement collectif, …).

La mise en place d'un échelonnement des OAP consommant de l'espace

Il a été défini un échéancier prévisionnel des OAP afin d'échelonner le plus possible le rythme d'urbanisation des OAP sur la durée de vie du PLUiHM :

	FONCIER EN CONSOMMATION D'ESPACE POUR L'HABITAT UNIQUEMENT *Nota : d'autres terrains au sein de l'enveloppe artificialisée peuvent aussi faire l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, en fonction de l'avancée des travaux de renforcement du réseau d'assainissement collectif*	
	Pôle d'appui 2025-2034	Hors pôle d'appui 2025-2034
Ouverture à l'urbanisation différée en 2028	/	Moye / OAP centre-village / 0,73 ha Vaulx / OAP centre-village / 0,54 ha
Ouverture à l'urbanisation différée en 2029	/	Etercy / OAP centre-village / 2 ha en consommation d'ENAF.
Ouverture à l'urbanisation différée en 2031	/	Versonnex / OAP centre-village / 0,38 ha

Ainsi, les OAP diffèrent l'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat d'environ 3,65 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour l'habitat. Cet échéancier pourra aussi être adapté en fonction de l'avancée des travaux de renforcement des systèmes d'assainissement collectif.

De plus, il est probable que quelques OAP ne soient pas urbanisées pendant cette période 2025-2034. Même si le PLUiHM a pris garde de rendre opérationnelles les OAP (en prenant en compte les limites des propriétés, en permettant dans certains cas une urbanisation des parcelles indépendamment des unes des autres…), il est réaliste de prévoir que plusieurs OAP en consommation d'espace ne seront pas urbanisées sur cette période.

A noter que la plupart des secteurs en OAP sont des propriétés privées, parfois constitués de plusieurs parcelles appartenant à plusieurs propriétaires, parfois avec des objectifs et des temporalités différentes…

En outre, le PLUiH tient compte de plusieurs outils mis en place suite à la loi Climat et Résilience pour maîtriser la consommation foncière **: en plus de l'échelonnement des OAP déjà évoqué, des OAP thématiques relatives aux franges urbaines et à la Trame Verte et Bleue ont été mise en place et un bilan à 6 ans de la consommation foncière sera réalisé.**

Une trajectoire de consommation foncière sécurisée par le Code de l'urbanisme

L'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales indique que « le président de l'établissement public de coopération intercommunale (…) présente à l'assemblée délibérante, au moins une fois tous les **trois ans**, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes ».
Le rapport donne lieu à un débat suivi d'un vote.

L'article L153-27 du code de l'urbanisme indique que « **Six ans** au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, (…), l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, (…) procède à une **analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Par conséquent, en 2029 et tous les 3 ans, un bilan de la consommation foncière sur le territoire analysera les tendances constatées pour l'habitat, l'économie, les équipements et STECAL et déterminera, si nécessaire, les ajustements requis pour replacer le PLUiHM dans la trajectoire initiale et souhaitée de consommation foncière.

Une consommation foncière incertaine dépendante du contexte immobilier et climatique

Enfin, l'évolution du contexte immobilier ces dernières années tend à interroger le rythme d'urbanisation que connaîtra le territoire dans les prochaines années. Quatre facteurs viennent étayer une tendance à la baisse du pouvoir d'achat immobilier :

- ✓ Le renchérissement du coût des matériaux et de la construction (auquel il faut ajouter les pénuries et difficultés d'approvisionnement)
- ✓ La charge foncière (augmentation de 29% du prix au mètre carré de la charge foncière en Auvergne-Rhône-Alpes entre 2017 et 2023)
- ✓ La difficulté d'accès au crédit des ménages (la capacité d'achat est fortement réduite par la hausse des taux d'intérêt)
- ✓ Plus généralement, l'inflation impactant l'ensemble des postes de dépense des ménages

Sans présager de l'intensité de cette crise immobilière, les facteurs énoncés ci-avant impacteront le rythme d'urbanisation des prochaines années induisant in fine un ralentissement subi de la consommation foncière.

Par ailleurs, le territoire conditionne une part importante du développement en extension au renforcement du réseau d'assainissement collectif mais aussi la sécurisation de l'alimentation en eau potable. Cette thématique de l'eau potable pourra venir réinterroger le PLUiHM le cas échéant, la sécurisation de l'alimentation en eau restant un enjeu majeur sur notre territoire.

Le projet politique porté par le PLUiHM s'inscrit par conséquent dans un dispositif concret et pragmatique de modération de la consommation foncière.
Les outils mobilisés couplés à la prise en compte de la complexité des montages des opérations d'aménagement dans un contexte incertain (y compris climatique) démontrent que la trajectoire de sobriété foncière affirmée dans le PADD peut être atteinte.

→ *voir chapitre I.2.22 avec les cartes de consommation d'ENAF par commune.*

I.2.18. Respect de la trajectoire ZAN avec les objectifs de sobriété foncière du SCoT / volet économie

Rappel :

Le SCoT du Bassin Annécien, approuvé le 9 juillet 2025, territorialise les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Pour rappel, cette loi fixe comme objectif « Zéro artificialisation nette des sols » à l'horizon 2050. Pour atteindre cet objectif elle impose une réduction de 50% de la consommation d'ENAF prévue sur 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021.

Le PLUiHM doit donc assurer sa compatibilité avec les objectifs chiffrés du SCoT.
Toutefois, cela ne dispense pas de respecter les rythmes décennaux fixés par la loi. Ainsi, le projet de PLUiHM régule le rythme de consommation d'espace en tenant notamment compte des étapes 2031 (loi Climat et Résilience) et 2035 (SCoT).

Les objectifs chiffrés du SCoT

Fait générateur retenu dans le suivi du SCoT (cf p63 de la pièce 5 – Annexe 3 du SCoT) : date de délivrance des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, certificat d'urbanisme de type B)

Date de prise en compte : à compter de l'arrêt du SCoT (2 octobre 2024)

Les terrains concernés (cf p63 du DOO du SCoT) :

- surfaces en extension des enveloppes artificialisées

> **L'enveloppe artificialisée** : c'est le contour tracé autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés, pouvant inclure des espaces libres enclavés (« dents creuses »). En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines. Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement) et ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales. Les surfaces « imperméabilisées » sont aussi intégrées, telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.
> CF : pièce 5 annexe 3 partie indicateurs de suivi et de mise en œuvre.

Définition du SCoT (p58 du DOO)

- les surfaces libres non bâties qui ne sont pas à vocation naturelle ou agricole d'une superficie supérieure à 2500 m2

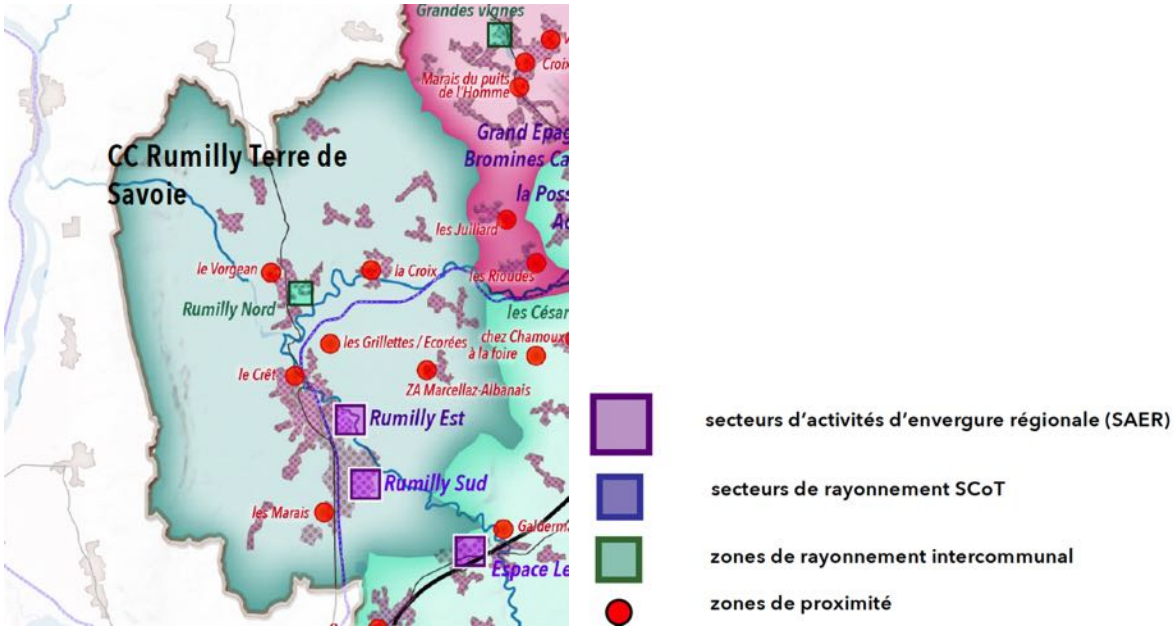
Objectifs chiffrés pour le développement économique (à l'échelle de la communauté de communes) :

Activités économiques et commerciales	
Surfaces maxi (en ha) en extension	
1ère décennie	2ème décennie
23,0	12,4

Extrait du DOO du SCoT (p66)

Ce volume de 35,40 ha se ventile ensuite selon l'armature des Zones d'Activités Économiques (ZAE) :

- ZAE de Rumilly / 23 ha
- ZAE Vers Uaz (Vallières-sur-Fier) / 8 ha
- ZAE de proximité (Vallières-sur-Fier, Sales) / 4,40 ha



Extrait du DOO du SCoT (p15)

La compatibilité du PLUiHM relative aux objectifs de modération de la consommation d'espace pour le développement économique / ZAE de Rumilly (communes de Rumilly et de Marigny-Saint-Marcel)

Prise en compte des autorisations d'urbanisme antérieures à l'arrêt du SCoT

AUTORISATION D'URBANISME ANTÉRIEURE AU 2 OCTOBRE 2024 MAIS NON ENCORE MISES EN ŒUVRE AU MOMENT DU DÉBAT SUR LE PADD (FÉVRIER 2025)	LOCALISATION / PROGRAMME
/	/

Disponibilités foncières en consommation d'espace depuis l'arrêt du SCoT et sur la durée du PLUiHM / zone d'envergure régionale

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES SUR ESPACES AGRICOLES, NATURELS OU FORESTIERS AU 2 OCTOBRE 2024	LOCALISATION / PROGRAMME
	**Commune de Rumilly et commune de Marigny-Saint-Marcel** Environ 3,84 ha à court terme Environ 5,99 ha horizon 2031 Environ 8,43 ha horizon 2035 Total : environ 18,26 ha Rappel SCoT : maximum 23 ha

La compatibilité du PLUiHM relative aux objectifs de modération de la consommation d'espace pour le développement économique / ZAE de vers Uaz (rayonnement intercommunal)

Prise en compte des autorisations d'urbanisme antérieures à l'arrêt du SCoT

AUTORISATION D'URBANISME ANTÉRIEURE AU 2 OCTOBRE 2024 MAIS NON ENCORE MISES EN ŒUVRE AU MOMENT DU DÉBAT SUR LE PADD (FÉVRIER 2025)	LOCALISATION / PROGRAMME
/	/

Disponibilités foncières en consommation d'espace depuis l'arrêt du SCoT et sur la durée du PLUiHM / zone de rayonnement intercommunal

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES SUR ESPACES AGRICOLES, NATURELS OU FORESTIERS AU 2 OCTOBRE 2024	LOCALISATION / PROGRAMME
	**Commune de Vallières-sur-Fier** Environ 7,60 ha à court terme Rappel SCoT : maximum 8 ha

La compatibilité du PLUiHM relative aux objectifs de modération de la consommation d'espace pour le développement économique / zones de proximité

Prise en compte des autorisations d'urbanisme antérieures à l'arrêt du SCoT

AUTORISATION D'URBANISME ANTÉRIEURE AU 2 OCTOBRE 2024 MAIS NON ENCORE MISES EN ŒUVRE AU MOMENT DU DÉBAT SUR LE PADD (FÉVRIER 2025)	LOCALISATION / PROGRAMME
/	/

Disponibilités foncières en consommation d'espace depuis l'arrêt du SCoT et sur la durée du PLUiHM / zone de proximité

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES SUR ESPACES AGRICOLES, NATURELS OU FORESTIERS AU 2 OCTOBRE 2024	LOCALISATION / PROGRAMME
	**Commune de Sales** Environ 0,34 ha à court terme
	**Commune de Vallières-sur-Fier** Environ 0,26 ha à court terme
	**Commune d'Hauteville-sur-Fier** Environ 0,57 ha à court terme
TOTAL	Environ 1,20 ha

Ventilation de la consommation d'espace pour l'économie sur les temporalités du SCoT

2025-2034	2035-2038
18,65 ha Rappel SCoT : 23 ha	**8,43 ha** Rappel SCoT : 5 ha (4 années au prorata de la 2ème décennie SCoT)
TOTAL : 27 ha **Total SCoT : 28 ha**	

I.2.19. Respect de la trajectoire ZAN avec les objectifs de sobriété foncière du SCoT / volet équipements

Rappel :

Le SCoT du Bassin Annécien, approuvé le 9 juillet 2025, territorialise les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Pour rappel, cette loi fixe comme objectif « Zéro artificialisation nette des sols » à l'horizon 2050. Pour atteindre cet objectif elle impose une réduction de 50% de la consommation d'ENAF prévue sur 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021.

Le PLUiHM doit donc assurer sa compatibilité avec les objectifs chiffrés du SCoT.
Toutefois, cela ne dispense pas de respecter les rythmes décennaux fixés par la loi. Ainsi, le projet de PLUiHM régule le rythme de consommation d'espace en tenant notamment compte des étapes 2031 (loi Climat et Résilience) et 2035 (SCoT).

Les objectifs chiffrés du SCoT

Fait générateur retenu dans le suivi du SCoT (cf p63 de la pièce 5 – Annexe 3 du SCoT) : date de délivrance des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, certificat d'urbanisme de type B)

Date de prise en compte : à compter de l'arrêt du SCoT (2 octobre 2024)

Les terrains concernés (cf p63 du DOO du SCoT) :

- surfaces en extension des enveloppes artificialisées

> **L'enveloppe artificialisée** : c'est le contour tracé autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés, pouvant inclure des espaces libres enclavés (« dents creuses »). En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines. Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement) et ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales. Les surfaces « imperméabilisées » sont aussi intégrées, telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.
> CF : pièce 5 annexe 3 partie indicateurs de suivi et de mise en œuvre.

Définition du SCoT (p58 du DOO)

- les surfaces libres non bâties qui ne sont pas à vocation naturelle ou agricole d'une superficie supérieure à 2500 m2

Objectifs chiffrés pour le développement des équipements (à l'échelle de la communauté de communes) :

Autres destinations / Cadre de vie	
Surfaces maxi (en ha) en extension	
1ère décennie	2ème décennie
7,2	3,8

Extrait du DOO du SCoT (p66)

La compatibilité du PLUiHM relative aux objectifs de modération de la consommation d'espace pour les équipements

Prise en compte des autorisations d'urbanisme antérieures à l'arrêt du SCoT

AUTORISATION D'URBANISME ANTÉRIEURE AU 2 OCTOBRE 2024 MAIS NON ENCORE MISES EN ŒUVRE AU MOMENT DU DÉBAT SUR LE PADD (FÉVRIER 2025)	LOCALISATION / PROGRAMME
/	/

Disponibilités foncières en consommation d'espace depuis l'arrêt du SCoT et sur la durée du PLUiHM

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES SUR ESPACES AGRICOLES, NATURELS OU FORESTIERS AU 2 OCTOBRE 2024	LOCALISATION / PROGRAMME
	**Commune de Rumilly (nord)** Environ 5,50 ha à court terme : - 2,40 ha pour le collège - 1,80 ha pour la STEU (travaux en cours) - 0,35 ha pour l'extension du cimetière - 0,15 ha pour une aire de jeux (espace public) - 0,08 ha pour aménagement de carrefour - 0,75 ha pour une réserve foncière sur le tènement du lycée



Commune de Rumilly (sud)

Environ 2,50 ha à court terme :

- 0,50 ha pour un parc de stationnement et espace verts sur un espace interstitiel le long de la rocade
- 0,50 ha pour le confortement du centre hospitalier
- 0,40 ha pour une réserve foncière sur un espace interstitiel le long de la rocade
- 0,85 ha pour la réalisation de connexions viaires (2 emplacements réservés
- 0,05 ha pour aménagement de carrefour (emplacement réservé)





Commune de Sales

Environ 0,60 ha à court terme :

- 0,20 ha pour l'aménagement d'un espace public paysager au cœur du Chef-lieu
- 0,40 ha pour l'aménagement de carrefours (2 emplacements réservés)

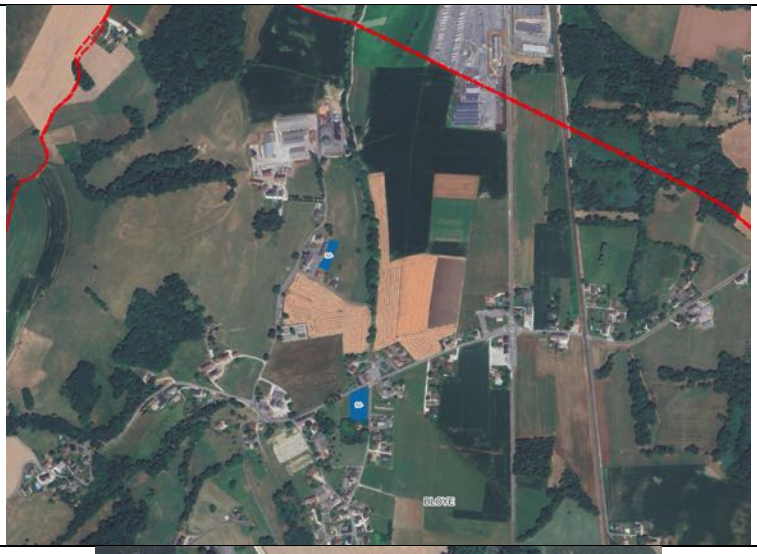


Commune de Vallières-sur-Fier

Environ 1,20 ha à court terme :

- 0,60 ha pour le confortement de la STEU existante
- 0,60 ha pour une réserve foncière sur un espace interstitiel au cœur du Chef-lieu.

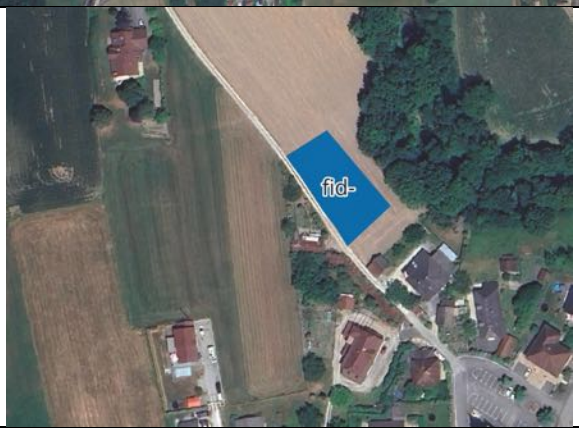
Environ 0,40 ha sur la 2ème décennie du SCoT, en lien avec le prolongement d'un parc public. Cet aménagement est lié à la phase 2 de l'OAP du Chef-lieu.



Commune de Bloye

Environ 0,50 ha à court terme :

- 0,20 ha pour l'extension de la salle des fêtes
- 0,30 ha pour le confortement du groupe scolaire



Commune de Boussy

Environ 0,10 ha à court terme pour la réalisation d'une aire de jeux.

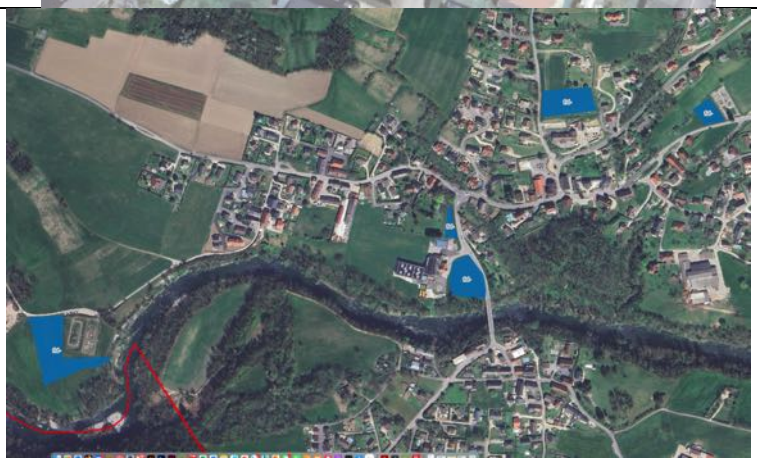
Commune de Crempigny-Bonneguête

/



Commune d'Étercy

Environ 0,30 ha à court terme pour la réalisation de l'extension du groupe scolaire (permis de contsuire accordé en avril 2025)



Commune d'Hauteville-sur-Fier

Environ 1,95 ha à court terme :

- 0,80 ha pour le confortement de la STEU d'Hauteville-sur-Fier
- 0,50 ha pour le confortement du groupe scolaire
- 0,05 ha pour le confortement des accès à la zone artisanale
- 0,15 ha pour l'extension du cimetière
- 0,45 ha pour la réalisation de la caserne pompiers



Commune de Lornay

Environ 0,02 ha à court terme pour le confortement du groupe scolaire



Commune de Marcellaz-Albanais

Environ 0,20 ha à court terme pour l'extension du cimetière

Environ 1 ha pour le confortement de la plaine des sports et des loisirs (salle omnisports et salle des fêtes notamment).



Commune de Marigny-Saint-Marcel

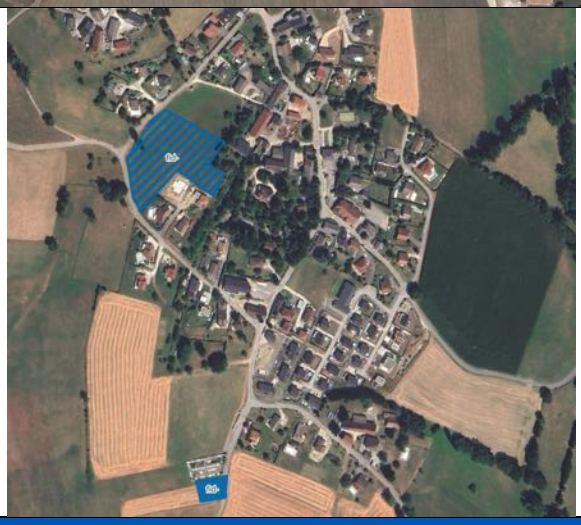
Environ 0,95 ha à court terme :

- 0,30 ha pour le confortement de l'aire de stationnement du centre-village
- 0,55 ha pour le confortement du pôle sportif.



Commune de Massingy

Environ 0,05 ha à court terme pour le confortement de l'offre en stationnement public.

	**Commune de Moye** Environ 0,25 ha à court terme pour le confortement de l'offre en stationnement public.
	**Commune de Thusy** Environ 0,30 ha à court terme pour la réalisation d'une aire de mobilité à l'entrée du Chef-lieu.
	**Commune de Vaulx** Environ 0,15 ha à court terme pour la réalisation d'une aire de jeux.
	**Commune de Versonnex** Environ 0,10 ha à court terme pour l'extension du cimetière. Environ 0,85 ha sur la 2ème décennie du SCoT (2038), correspondant à la réserve foncière au cœur du Chef-lieu.
TOTAL	**environ 17 ha**

Ventilation de la consommation d'espace pour les équipements sur les temporalités du SCoT

2025-2034	2035-2038
15,97 ha Rappel SCoT : 7,20 ha	**1,30 ha** Rappel SCoT : 3,80 ha (sur la totalité de la 2ème décennie)
TOTAL : 17,27 ha **Total SCoT : 11 ha**	

I.2.20. Respect de la trajectoire ZAN avec les objectifs de sobriété foncière du SCoT / volet équipements / la prise en compte des phénomènes de rétention sur la période 2025-2038

Comme évoqué dans le chapitre I.2.19, le projet de PLUiHM est dimensionné avec une majoration des surfaces urbanisables en consommation d'ENAF sur la période 2025-2038 :

2025-2034	2035-2038
15,97 ha Rappel SCoT : 7,20 ha	**1,30 ha** Rappel SCoT : 3,80 ha (sur la totalité de la 2ème décennie)
TOTAL : 17,27 ha **Total SCoT : 11 ha**	

La prise en compte de projets structurants et du potentiel de renaturation

Ce chiffre de 17 hectares urbanisable en extension sur 2025-2038 correspond en grande partie à la prise en compte de projets structurants, s'inscrivant dans le renforcement à long terme des services offerts sur le territoire :

- 2,40 ha pour le nouveau collège du Chéran
- 3,20 ha pour le confortement des Stations de Traitement des Eaux Usées (STEU) de Rumilly, Hauteville-sur-Fier et Vallières-sur-Fier.
- 0,50 ha pour le confortement du centre hospitalier
- Renforcement de l'offre en équipements sur Marcellaz-Albanais en lien avec la densification du centre-bourg, réalisée ces dernières années et encore en cours (environ 100 logements collectifs autorisés).

Toutefois, cette consommation « nette » sera inférieure, en lien notamment avec la renaturation des STEU existantes de Rumilly, Étercy, Vaulx voire aussi de Marcellaz-Albanais.

La mise en place d'un échelonnement des OAP consommant de l'espace

Il a été défini un échéancier prévisionnel des OAP afin d'échelonner le plus possible le rythme d'urbanisation des OAP sur la durée de vie du PLUiHM :

	FONCIER EN CONSOMMATION D'ESPACE POUR LES ÉQUIPEMENTS UNIQUEMENT	
	Pôle d'appui	Hors pôle d'appui
Ouverture à l'urbanisation différée en 2035	Vallières-sur-Fier / OAP centre-bourg / 0,40 ha	Versonnex / OAP centre-village / 0,85 ha

Une trajectoire de consommation foncière sécurisée par le Code de l'urbanisme

L'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales indique que « le président de l'établissement public de coopération intercommunale (...) présente à l'assemblée délibérante, au moins une fois tous les **trois ans**, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes ».
Le rapport donne lieu à un débat suivi d'un vote.

L'article L153-27 du code de l'urbanisme indique que « **Six ans** au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, (...), l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, (...) procède à une **analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Par conséquent, en 2029 et tous les 3 ans, un bilan de la consommation foncière sur le territoire analysera les tendances constatées pour l'habitat, l'économie, les équipements et STECAL et déterminera, si nécessaire, les ajustements requis pour replacer le PLUiHM dans la trajectoire initiale et souhaitée de consommation foncière.

La prise en compte des objectifs globaux du SCoT, avec une légère minoration de la consommation d'ENAF pour l'économie dans le projet de PLUiHM

Le projet de PLUiHM ne vient pas mobiliser la totalité de l'enveloppe allouée pour l'économie (1 ha de mobilisé en moins).
Les surfaces théoriquement mobilisables en excédant par rapport au compte foncier « équipement » est donc à nuancer au regard de la consommation globale prévue par le SCoT.

Une consommation foncière incertaine dépendante des acquisitions foncières

Enfin, les fonciers fléchés sont en grande partie conditionnés par la levée d'emplacements réservés, ce qui rend la temporalité de leur mise en œuvre effective plus incertaine.

→ *voir chapitre I.2.22 avec les cartes de consommation d'ENAF par commune.*

I.2.21. Respect de la trajectoire ZAN avec les objectifs de sobriété foncière du PADD (en lien avec l'analyse de la consommation foncière depuis 2011) et les temporalités de la loi Climat et Résilience

Rappel :

Le SCoT du Bassin Annécien, approuvé le 9 juillet 2025, territorialise les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Pour rappel, cette loi fixe comme objectif « Zéro artificialisation nette des sols » à l'horizon 2050. Pour atteindre cet objectif elle impose une réduction de 50% de la consommation d'ENAF prévue sur 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021.

Le PLUiHM doit donc assurer sa compatibilité avec les objectifs chiffrés du SCoT.
Toutefois, cela ne dispense pas de respecter les rythmes décennaux fixés par la loi. Ainsi, le projet de PLUiHM régule le rythme de consommation d'espace en tenant notamment compte des étapes 2031 (loi Climat et Résilience) et 2035 (SCoT).

Rappel de la consommation foncière sur 2011-2021

Environ 136 ha d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) ont été consommés sur la période 2011-2021.

Rappel de la consommation foncière depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience, jusqu'au débat sur le PADD (février 2025)

Environ 16,77 ha d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) ont été consommés entre mi 2021 et le débat sur le PADD.

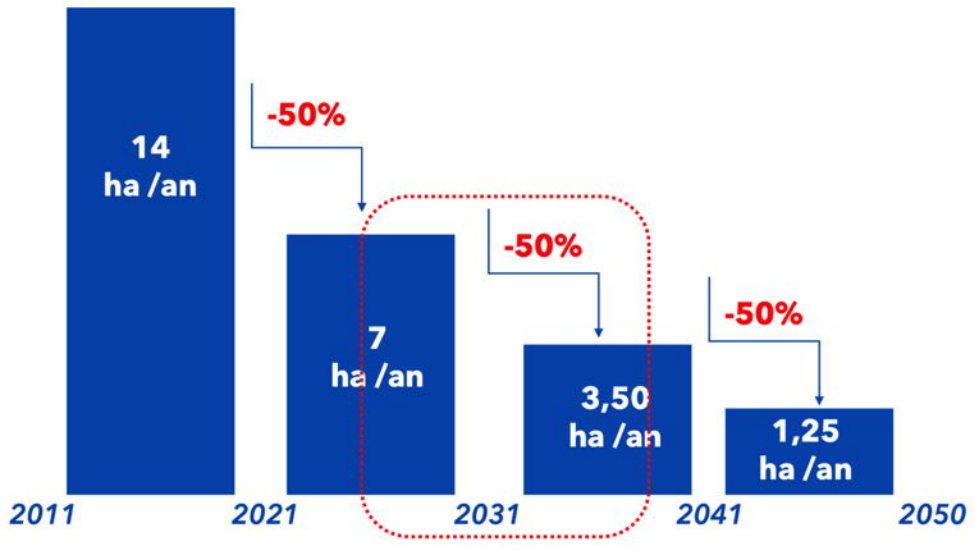
Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace du PADD

Orientation générale

5 **Tendre vers une diminution de 50% minimum du rythme de consommation d'ENAF, soit un rythme de 7 ha/an maximum sur la période 2025-2031 et viser une artificialisation des sols de 3,50 ha/an maximum entre 2031 et 2038**

Ainsi, la consommation d'ENAF maximum sur la période 2025-2038 est d'environ **76,5 ha :**

- 6,8 ha annuels sur 2025-mi 2031, auxquels il convient de rajouter le reliquat de la consommation effective « minorée » sur 2021- début 2025 (environ 7 ha) et rester ainsi sur la réduction de 50%
- 3,40 ha annuels sur mi 2031-2038



La consommation d'ENAF projetée à partir du débat sur le PADD

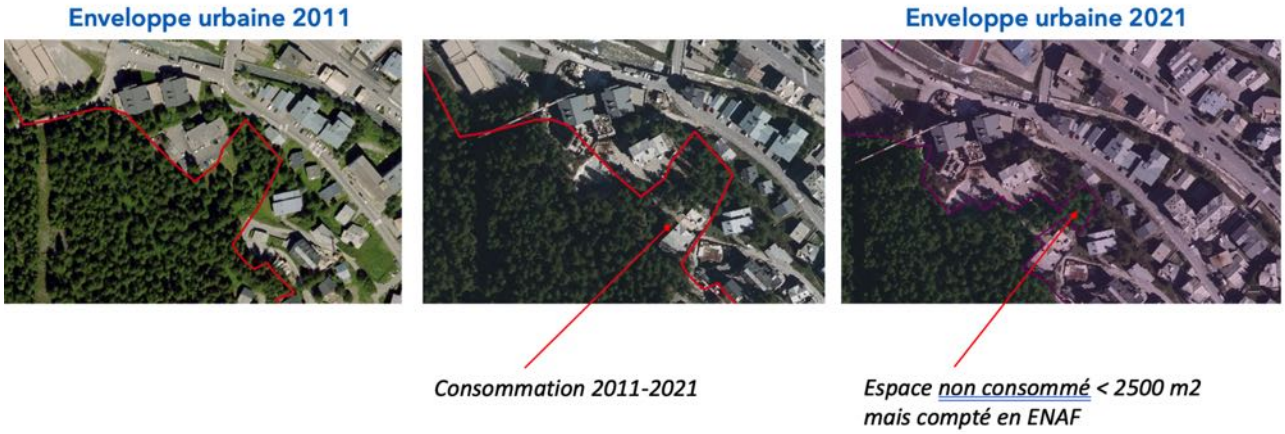
Rappel :

Pour cette analyse, la même méthodologie que pour l'analyse de la consommation passée est reprise. Celle-ci diffère légèrement de la méthodologie du SCoT, puisque le fait générateur n'est pas l'obtention de l'autorisation d'urbanisme, mais le changement effectif de l'usage du sol.

La consommation d'espace projetée englobe donc :

- **Le foncier* non bâti au contact direct des espaces naturels et agricoles périphériques**
- **Le foncier* non bâti en dent-creuse :**
  - **qui est majoritairement boisé**
  - **ou qui n'est pas boisé, s'il présente une surface de plus de 2 500 m2. Toutefois, si la dent-creuse < 2 500 m2 est la conséquence d'une consommation d'espace sur la période 2011-2021, elle pourra être considérée comme consommant aussi de l'espace (voir ci-dessous).**

*** par foncier on entend ici tous tènements contigus, hors jardins de fonciers déjà bâtis**



Exemple sur Sales :



0,20 ha autorisés avant l'arrêt du SCoT 0,20 ha de « dent-creuse » comptabilisée en consommation d'ENAF

		CONSOMMATION D'ENAF (démarrage des travaux) SUR 2025-2038			
	Rappel de la 1ère partie de la période de référence 2021-2031	***Solde de la période de référence 2021-2031***			***Prorata de la période 2031-2041***
	Changements effectifs de l'usage du sol	Issu d'autorisations d'urbanisme délivrée antérieurement à l'arrêt du SCoT	Issues d'autorisations d'urbanisme délivrées entre l'arrêt du SCoT et l'arrêt du PLUiHM	Sur la durée d'application du PLUiHM jusque mi2031	Sur la durée d'application du PLUiHM mi-2031-2038
HABITAT	*15,60 ha*	6,15 ha	2,50 ha	23,70 ha	5,75 ha
ÉCONOMIE	*0,44 ha*	/	/	12,60 ha	14,42 ha
ÉQUIPEMENT	*0,73 ha*	/	/	15,97 ha	1,30 ha
25,15					
TOTAL	**Environ 16,77 ha**	**Environ 60,90 ha**			**Environ 21,45 ha**

Rappel trajectoire ZAN (loi Climat et Résilience)

Maximum 68 ha

Maximum 25,50 ha (jusqu'en 2038)

Nota : pour l'habitat, le secteur 1AUB3 de la commune de Versonnex est le seul site de la période 2025-2035 à être comptabilisé sur la période 2031-2041.

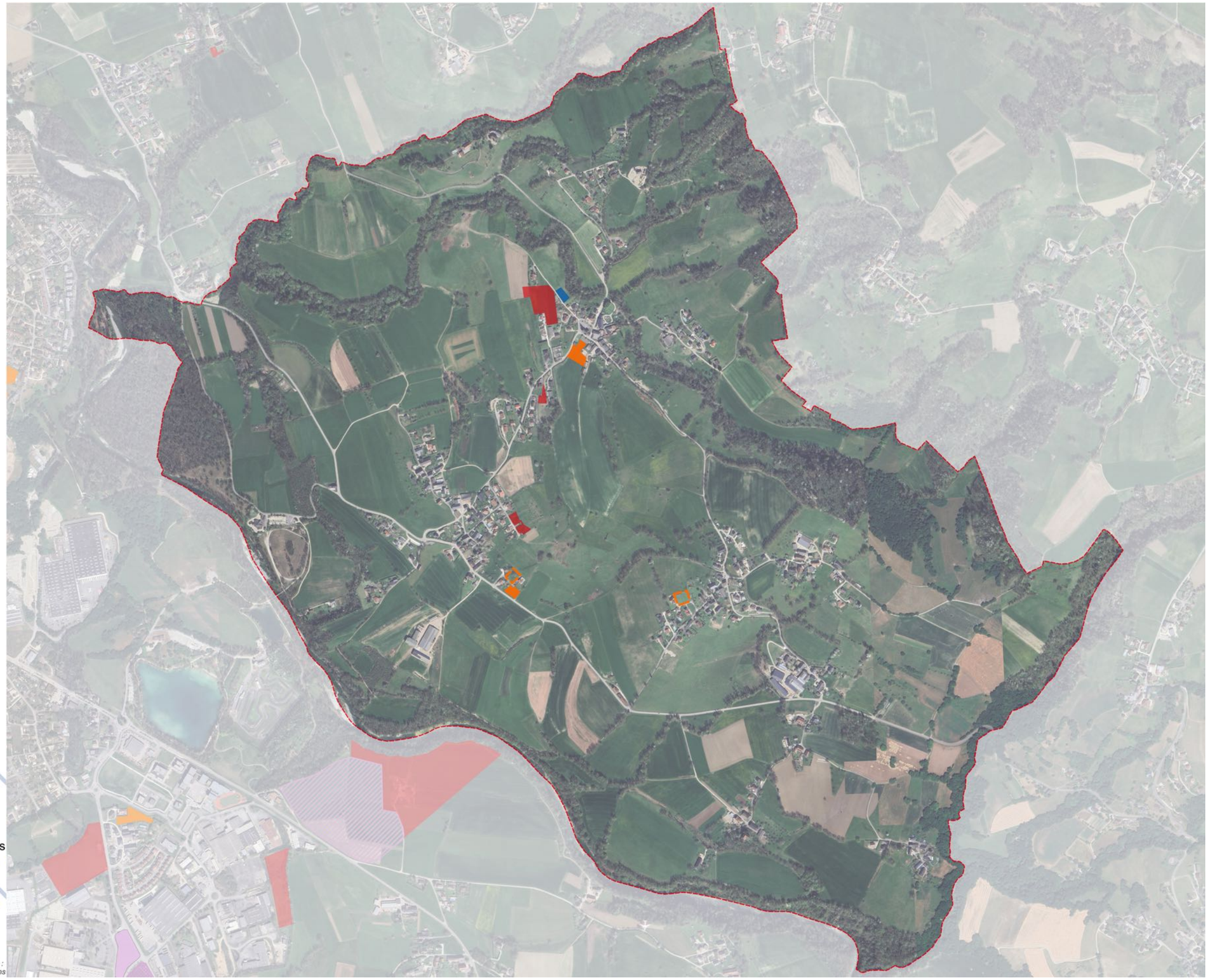
Les objectifs de la période 2021-2031 se décomposent entre :

- Une consommation « certaine » de 25,42 ha
  - 16,77 ha consommés (changement effectif de l'usage du sol) sur la période 2021-2024
  - 6,15 ha + 2,50 ha d'ENAF faisant l'objet d'autorisations d'urbanisme
- Une consommation projetée de 52,30 ha

Si on se rapproche de l'objectif de 68 ha sur 2021-2031, la consommation projetée du projet de PLUiHM est majorée de **+19%** (52,30 ha au lieu de 42,60 ha).
Cette majoration est justifiée aux chapitres I.2.17 et I.2.20. De plus il convient de noter qu'une partie de cette consommation « 2025-2031 » pourrait se reporter sur la période « 2031-2038 », où environ 4 ha supplémentaires maximum auraient pu être prévus.

I.2.22. Synthèse cartographique de la consommation d'ENAF projetée par le PLUiHM par commune





LÉGENDE

Disponibilités foncières
- equipement
- habitat
- habitat ante SCoT
- déclassé

Commune de
BOUSSY

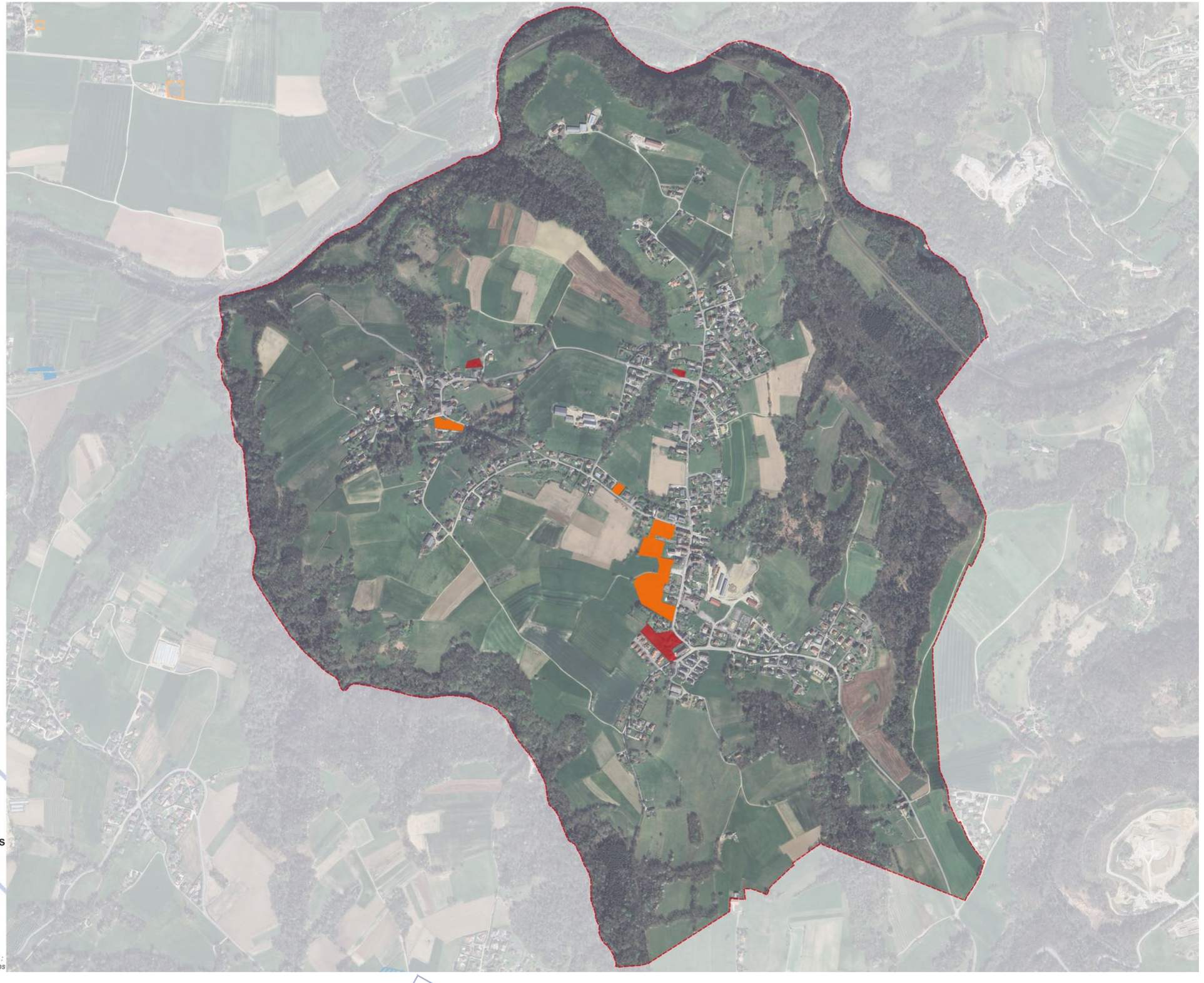
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:3 800

ESPACES & MUTATIONS

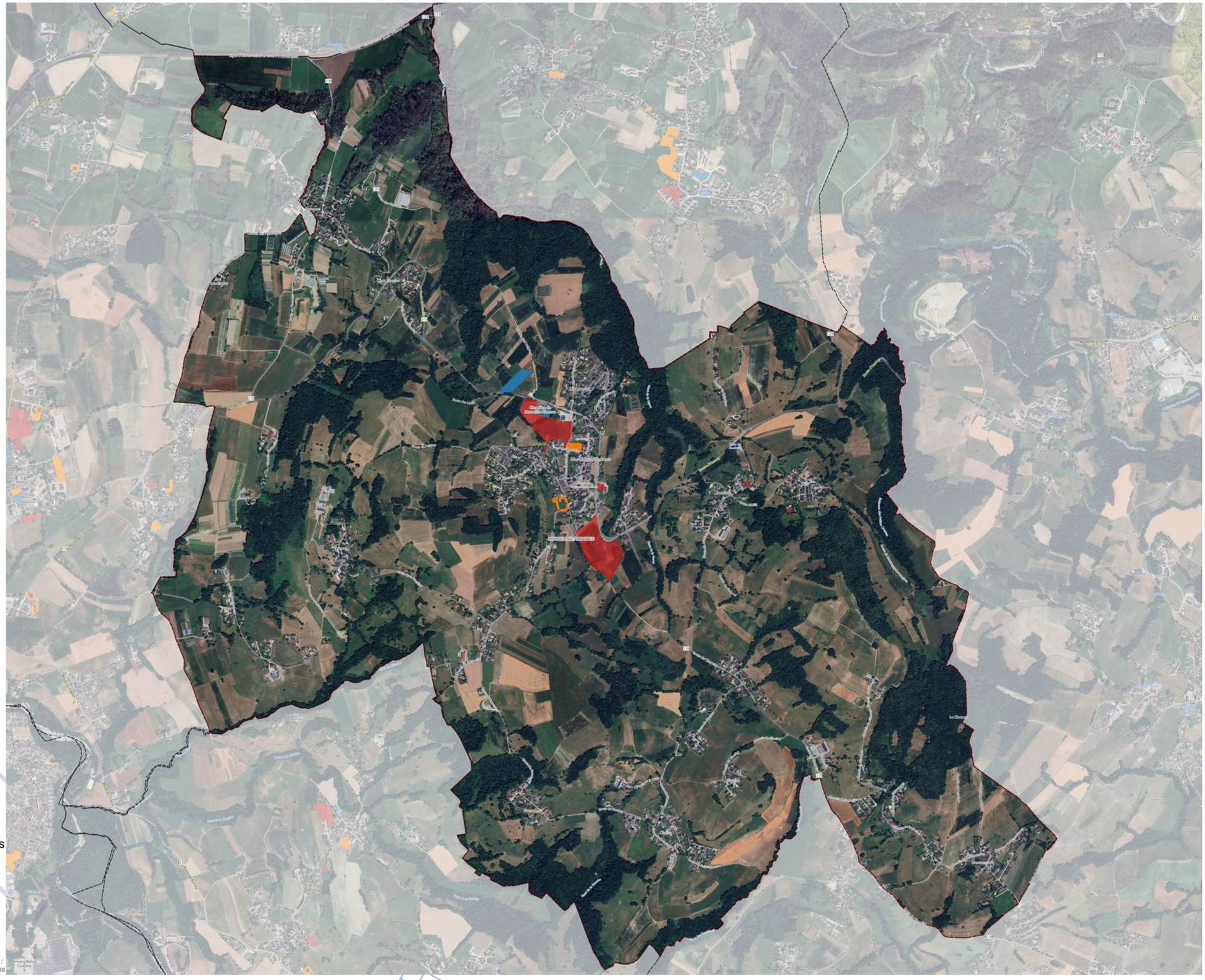
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations

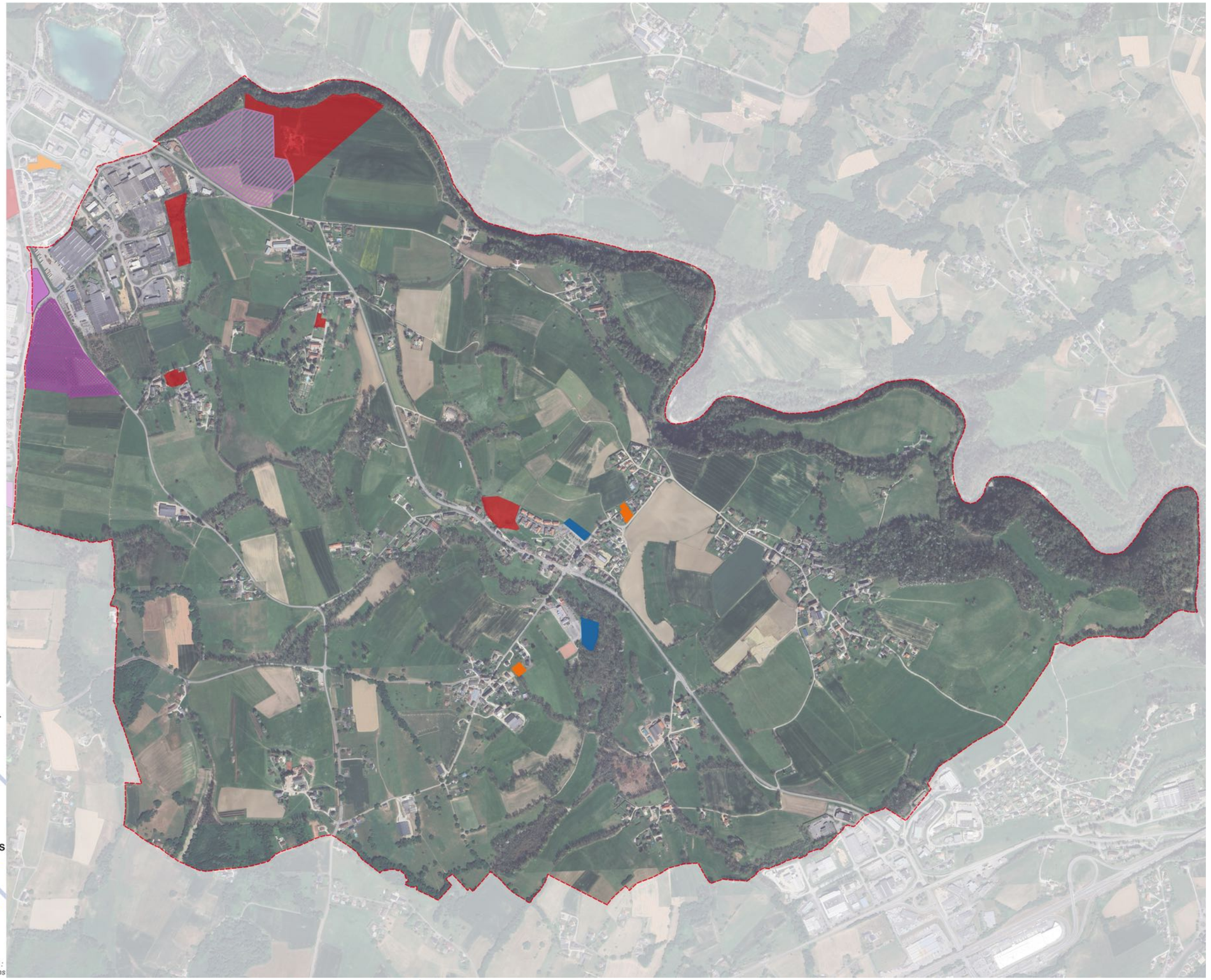

LÉGENDE
Disponibilités foncières
habitat
déclassé
Commune de
CREMPIGNY-BONNEGUETE
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:4 600
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
Disponibilités foncières
habitat
déclassé
Commune de
ETERCY
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:3 500
ESPACES
MUTATIONS &
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
Disponibilités foncières
equipement
habitat
habitat ante SCoT
économie
déclassé
Commune de
HAUTEVILLE-SUR-FIER
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:3 200
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
Disponibilités foncières
equipement
habitat
habitat ante SCoT
déclassé
Commune de
LORNAY
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:4 900
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
Disponibilités foncières
equipement
habitat
habitat ante SCoT
déclassé
Commune de
MARCELLAZ-ALBANAIS
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:6 500
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations



LÉGENDE

Disponibilités foncières
- equipement
- habitat
- économie
- economie 2031
- économie 2035
- déclassé

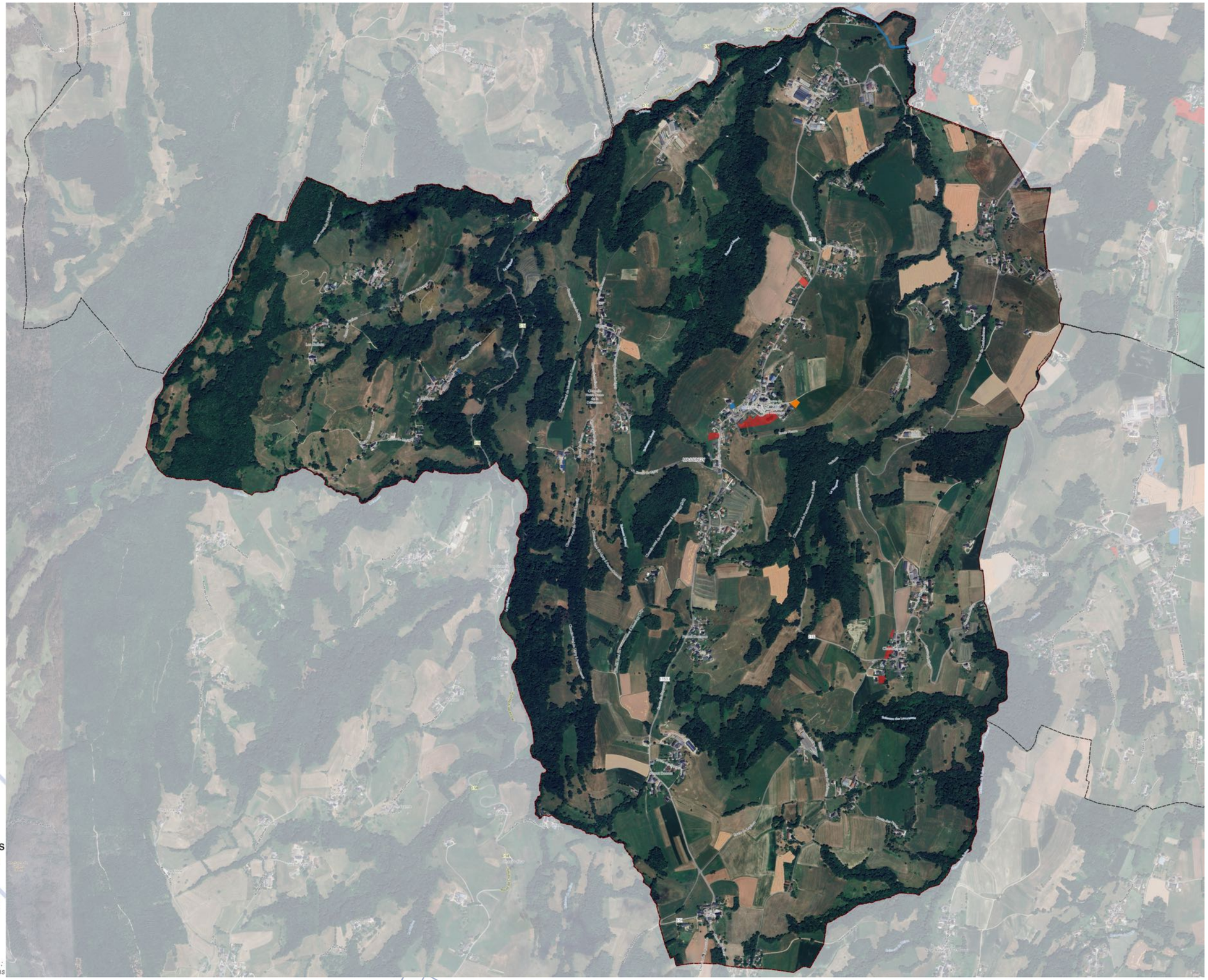
Commune de
MARIGNY-SAINT-MARCEL

REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:4 100

ESPACES & MUTATIONS

URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
Disponibilités foncières
equipement
habitat
déclassé
Commune de
MASSINGY
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:5 800
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations



LÉGENDE

Disponibilités foncières
- equipement
- habitat
- déclassé

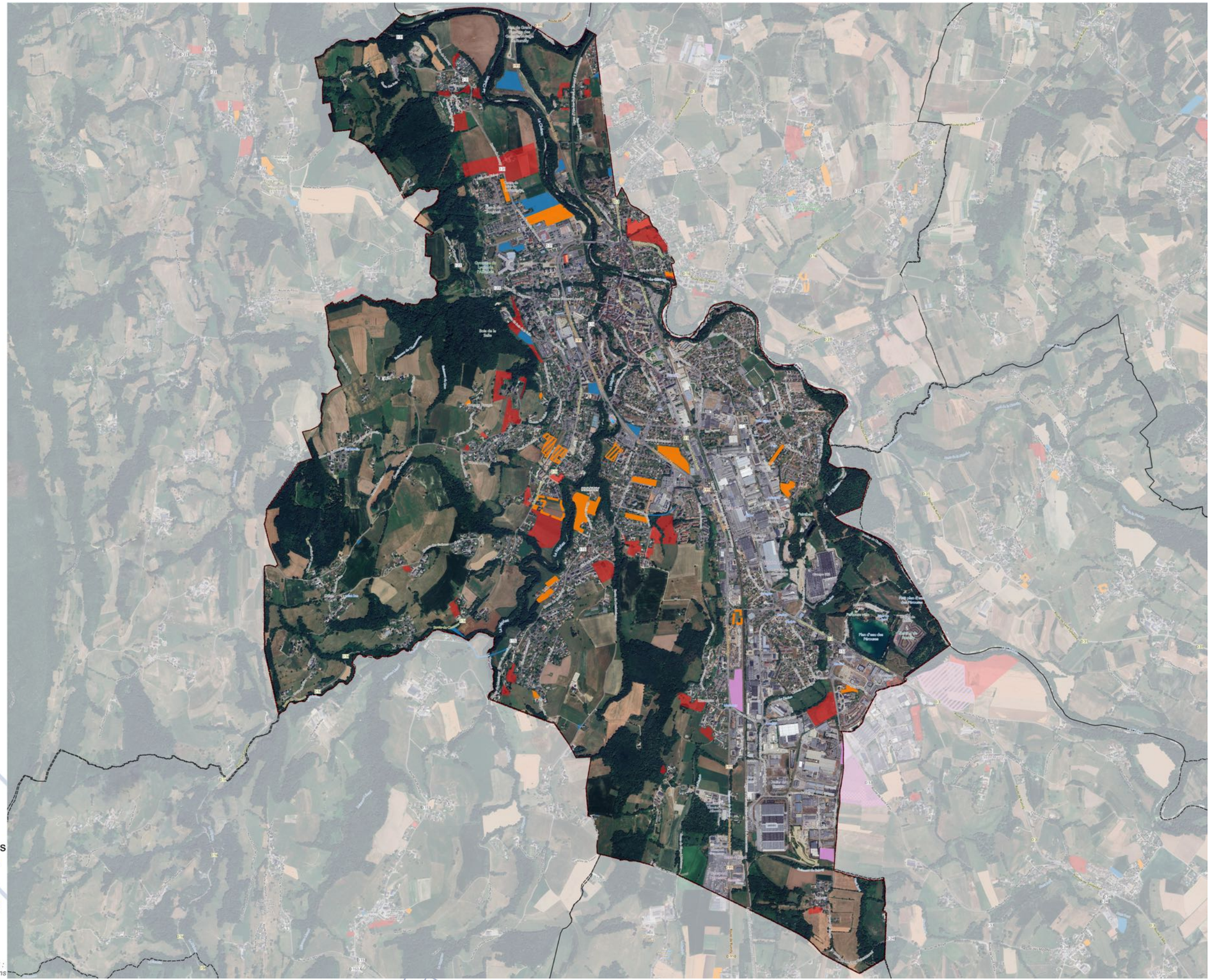
Commune de
MOYE

REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:9 800

ESPACES & MUTATIONS

URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
Disponibilités foncières
equipement
habitat
habitat 2035
habitat ante SCoT
économie
déclassé
Commune de
RUMILLY
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:8 200
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations



LÉGENDE

Disponibilités foncières
- habitat
- habitat 2035
- habitat ante SCoT
- déclassé

Commune de
SAINT-EUSEBE

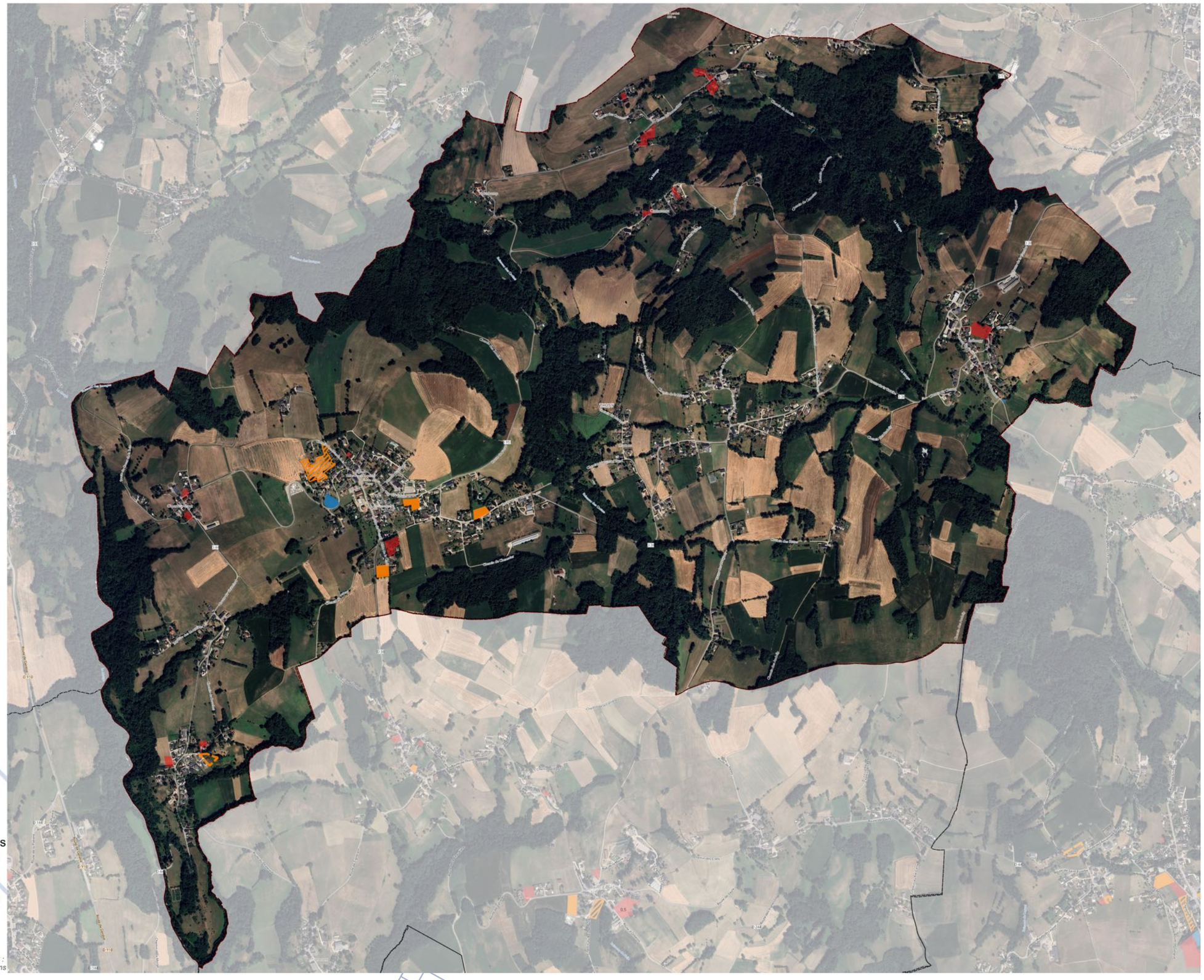
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:4 100

ESPACES & MUTATIONS

URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
Disponibilités foncières
equipement
habitat
habitat ante SCoT
économie
déclassé
Commune de
SALES
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:6 300
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations



LÉGENDE

Disponibilités foncières
- equipement
- habitat
- habitat 2035
- habitat ante SCoT
- déclassé

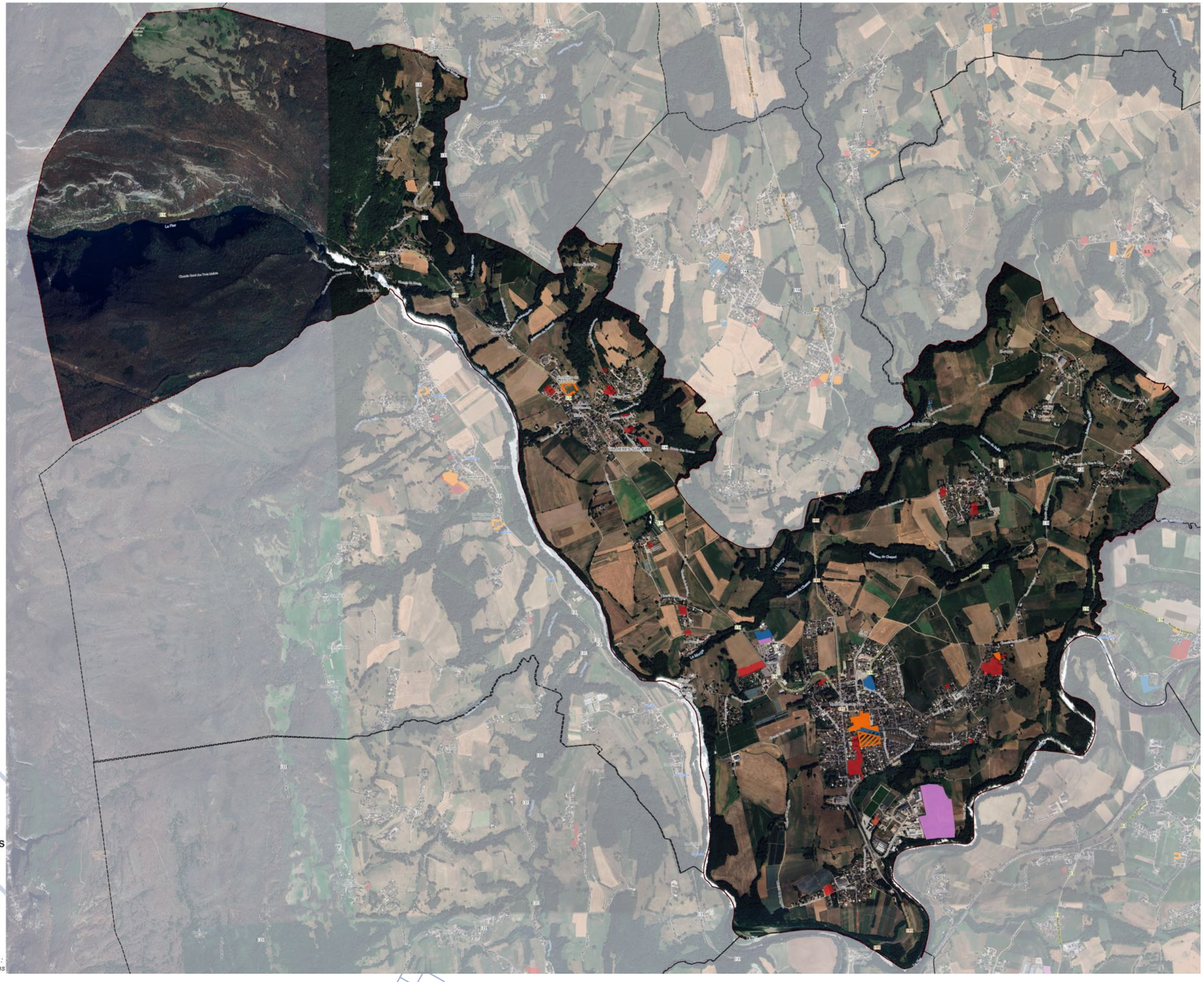
Commune de
THUSY

REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

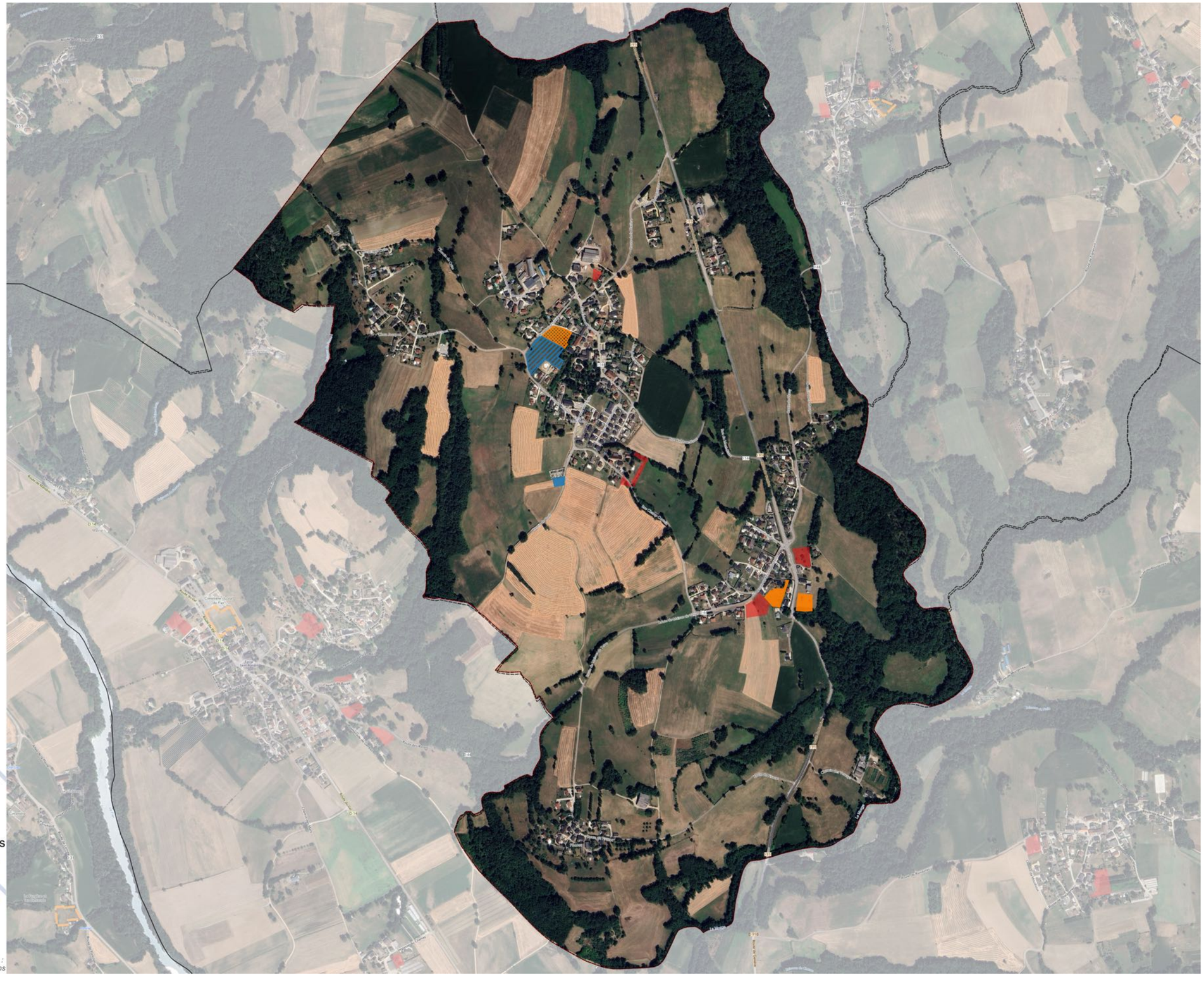
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:5 400

ESPACES & MUTATIONS

URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
Disponibilités foncières
equipement
equipement 2035
habitat
habitat 2035
habitat ante SCoT
économie
Commune de
VALLIERES-SUR-FIER
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:8 100
ESPACES & MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations


LÉGENDE
Disponibilités foncières
equipement
habitat
habitat 2035
habitat ante SCoT
déclassé
Commune de
VAULX
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:6 700
ESPACES &
MUTATIONS
URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations



LÉGENDE

Disponibilités foncières
- equipement
- equipement 2035
- habitat
- habitat 2031
- déclassé

Commune de
VERSONNEX

REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Disponibilités Foncières
PLAN COMMUNAL
1:3 700

ESPACES & MUTATIONS

URBANISTES :
Elaboration : Espaces&Mutations

I.2.23. Justification des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Le terme STECAL signifie Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limité. Ils sont régis par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

> *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*
>
> *1° Des constructions ;*
>
> *2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
>
> *3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*
>
> *Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*
>
> *Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*
>
> *Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*
>
> *Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.*

Au sein des zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N), les STECAL ont été arrêtés sur les sites qui comprennent des constructions isolées en zone A ou N et qui ne correspondent pas à de l'habitat. Cela permet aux constructions d'évoluer et notamment de pouvoir réaliser des extensions ou des annexes qui ne sont pas admises par nature dans la zone A ou N.

Le PLUiHM prévoit 18 STECAL répartis comme tels :

Numéro	Commune	Commentaire
AX1	***Supprimé au PLUiHM révisé (commune de Thusy)*** cette carrière n'est plus en activité. Elle est donc supprimée au projet d'un potentiel site de dépôt de matériaux inertes (ISDI).	
AX1	HAUTEVILLE-SUR-FIER	Centre de soin ***Ajout par rapport au PLUiH de 2020*** ***→ex AX11***
AX2	HAUTEVILLE-SUR-FIER	Casse automobile Maintien par rapport au PLUiH de 2020
AX3	***Supprimé au PLUiHM révisé (commune de Thusy)***	
AX3	VALLIERES-SUR-FIER	Domaine de Chitry Conforté dans le projet de PLUiHM révisé ***→ex AX10***
AX4	SALES	Activité artisanale isolée Maintien par rapport au PLUiH de 2020
AX5	SALES	Activité artisanale isolée Emprise diminuée par rapport au PLUiH de 2020
AX6	MASSINGY	Activité industrielle isolée Maintien par rapport au PLUiH de 2020
AX6	RUMILLY	
AX7	THUSY	Activité artisanale isolée Maintien par rapport au PLUiH de 2020 mais diminution de l'emprise
AX8	***Supprimé au PLUiHM révisé (commune de Thusy)***	
AX8	SALES	Ferme pédagogique (l'île verte) Maintien par rapport au PLUiH de 2020 ***→ex NX6***
AX9	MARCELLAZ-ALBANAIS	Espace de restauration et d'évenementiel Précision de la vocation par rapport au PLUiH de 2020
NX1	MOYE	Domaine de la Palud Maintien par rapport au PLUiH de 2020
NX2	HAUTEVILLE-SUR-FIER	Valorisation touristique des bords du Fier Emprise « multisite » précisée par rapport au PLUiH de 2020
NX3	VAULX	Ancien camping Maintien par rapport au PLUiH de 2020
NX4	***Supprimé au PLUiHM révisé (commune de Bloye)***	
NX5	MARIGNY-SAINT-MARCEL	Hébergement insolite Maintien par rapport au PLUiH de 2020
NX6	*Renommé AX8 dans le PLUiHM révisé*	
NX7	LORNAY	Jardins de Lonay Maintien par rapport au PLUiH de 2020
NX8	VAULX	Jardins Secrets Maintien par rapport au PLUiH de 2020
NX9	MARCELLAZ-ALBANAIS	Extension d'un gite Modification de l'emprise par rapport au PLUiH de 2020
Ngv	RUMILLY	Ancien secteurs UC1gv au PLUiH de 2020 (aire d'accueil des gens du voyage sur le secteur de la Rizière)

1. *Les évolutions de surfaces*

Opposable		Projet		
Zonage opposable	Surfaces opposable	Zonage projet	Surfaces projet	Delta
AX1	1,0	AX1	1,1	0,1
AX2	0,3	AX2	0,3	0,0
AX3	0,3	AX3	2,1	1,8
AX4	0,3	AX4	0,3	0,0
AX5	0,6	AX5	0,3	-0,2
AX6	0,6	AX6	0,6	0,0
AX7	0,3	AX7	0,1	-0,2
AX8	0,1	AX8	0,7	0,6
AX9	0,3	AX9	0,3	0,0
AX10	0,5	AX10		-0,5
Nx1	0,7	Nx1	0,7	0,0
Nx2	0,3	Nx2	0,4	0,2
Nx3	0,5	Nx3	0,5	0,0
Nx4	1,7			-1,7
Nx5	0,9	Nx5	0,9	0,0
Nx6	0,7			-0,7
Nx7	2,1	Nx7	2,1	0,0
Nx8	2,8	Nx8	2,8	0,0
Nx9	0,4	Nx9	0,2	-0,1

Les variations résultent d'ajustements aux cadastres ou de réductions d'emprises. Seul l'AX3 gagne de la surface pour comprendre l'ensemble de l'activité.

2. Les règles spécifiques à chaque STECAL sont reprises dans les fiches de présentations qui suivent :

Pour les règles générales des secteurs AX et Nx, se référer au règlement écrit

N° STECAL	Commune	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
AX1	HAUTEVILLE-SUR-FIER	300 m2	1,10 ha	0,03
Nom du STECAL :	**Centre de soins (équithérapie)**			
REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**	« bureau », « activités de services avec accueil du public » et « autres hébergements touristiques »		
	CES	500 m2 de surface de plancher maximum		
	Hauteur	7 m à la sablière		

JUSTIFICATION

Il s'agit ici d'une ancienne ferme pédagogique, qui comprenant des terrains de camping.

L'objectif est de poursuivre le développement d'une activité permettant de maintenir la gestion du domaine, les accès, les activités déjà en place.

Le projet global consiste à promouvoir une ferme de « soins »: valoriser le territoire, le terroir, prendre soin du sol, du vivant, soigner.

Il est prévu à court terme :
• Centre d'equitherapie: reste à construire une carriere couverte. Activite qui se developpe. Dans l'attente de la carriere.

• Ferme de permaculture sur 1 hectare (fruits, potager)
L'objectif est de développer des ateliers pour les familles autour des productions locales.

Ce projet nécessite de créer des hébergements dans le domaine de l'égri-tourisme, pour des séjours avec activités à la ferme, autour de la ferme, autour de la connexion avec le vivant.

EXTRAIT PLAN



N° STECAL	Commune	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
AX2	HAUTEVILLE-SUR-FIER		2934	-
Nom du STECAL :	CASSE AUTOMOBILE			
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	- Les dépôts de véhicules - Les dépôts de matériaux		
	CES	L'extension limitée du bâti existant, dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol ou de surface de plancher		
	Hauteur	La hauteur est limitée à la cote altimétrique maximum du bâti existant.		

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Il s'agit de maintenir l'activité existante, sans extension sur des ENAF.	

N° STECAL	Commune	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
AX3	SALES		20775	-
Nom du STECAL :	Domaine de Chitry			
REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**	aménagement d'aires de stationnement, ainsi que l'extension limitée des deux bâtiments nouveaux repérés pouvant changer de destination. Le changement de destination vers l'habitat, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (type « espaces de séminaires »), l'hôtellerie, autres hébergements touristiques et restauration est autorisé.		
	CES	2300 m2 de surface de plancher en construction neuve 30% d'extension du bâti existant		
	Hauteur	7 m à la sablière pour les constructions neuves		

JUSTIFICATION

Rappel : ce STECAL fait l'objet de l'OAP n°6 de la commune de Vallières-sur-Fier

Les objectifs sont :

- Conforter les activités du centre équestre
- Développer les activités d'évènementiel (mariages, ...) et de séminaires, tout en assurant sa mise en valeur (bâtiment remarquable).

<u>Intérêt du STECAL :</u>

- Permettre le changement de destination **<u>et l'extension limitée</u>** de certains bâtiments (hors Château puisque bâtiment remarquable)
- Permettre une construction nouvelle (pool house et vestiaires en lien avec la piscine)
- Permettre une construction nouvelle pour l'hébergement et les centres de formation
- Conforter le centre équestre

Les besoins en stationnement sont estimés à environ 35 places, en aérien, possiblement mutualisables avec d'autres usages sur le périmètre du STECAL.

EXTRAIT PLAN



N° STECAL	Commune	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
AX4	SALES	360 m2	0,30 ha	0,12
Nom du STECAL :	ACTIVITE ARTISANALE			
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	Les dépôts de matériaux en lien avec l'activité.		
	CES	L'extension d'une construction existante et/ou la création d'annexes, relevant de la sous-destination « industrie » et/ou « bureau », sous réserve que l'emprise au sol nouvelle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite d'une surface de plancher totale résultant de ces évolutions de 200 m2 de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLUiHM		
	Hauteur	La hauteur est limitée à la cote altimétrique maximum du bâti existant		

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Il s'agit de maintenir l'activité existante, sans extension sur des ENAF.	

N° STECAL	Commune	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
AX5	SALES	800 m2	0,3 ha	0,30
Nom du STECAL :	ACTIVITE ARTISANALE			
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	Les dépôts de matériaux en lien avec l'activité.		
	CES	L'extension d'une construction existante et/ou la création d'annexes, relevant de la sous-destination « industrie » et/ou « bureau », sous réserve que l'emprise au sol nouvelle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite d'une surface de plancher totale résultant de ces évolutions de 200 m2 de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLUiHM		
	Hauteur	La hauteur est limitée à la cote altimétrique maximum du bâti existant		

JUSTIFICATION

L'emprise du STECAL est limitée au plus près du bâti existant pour ne pas fragiliser les usages agricoles périphériques.

EXTRAIT PLAN



STECAL

ESPACES & MUTATIONS 1:580

N° STECAL	Commune	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
AX6	MASSINGY ET RUMILLY	1100 m2	0,6	0,20
Nom du STECAL :	**ACTIVITE INDUSTRIELLE**			
REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**	Les dépôts de matériaux en lien avec l'activité.		
	CES	L'extension d'une construction existante t/ou la création d'annexes, relevant de la sous-destination « industrie » et/ou « bureau », sous réserve que l'emprise au sol nouvelle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite d'une surface de plancher totale résultant de ces évolutions de 200 m2 de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLUiHM		
	Hauteur	La hauteur est limitée à la cote altimétrique maximum du bâti existant		

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Il s'agit de maintenir l'activité existante, sans extension sur des ENAF.	

N° STECAL	Commune	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
AX7	THUSY	/	0,12 ha	/
Nom du STECAL :	ACTIVITE ARTISANALE			
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	Abris de stockage pour une activité artisanale Les dépôts de matériaux en lien avec l'activité.		
	CES	L'emprise au sol est limitée à 250 m2 à compter de la date d'approbation du PLUiHM		
	Hauteur	La hauteur est limitée à 3,50 m à la sablière		

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Il s'agit de maintenir l'activité existante, sans extension sur des ENAF, puisqu'il s'agit déjà d'une plateforme de stockage. L'objectif est ici de permettre la construction d'un abri en dur, dans le cadre des besoins de cette activité artisanale.	

N° STECAL	Commune	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
AX8	SALES	1300 m2	0,7 ha	0,20
Nom du STECAL :	**FERME PEDAGOGIQUE (L'ÏLE VERTE)**			
REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**	Les constructions et installations relevant de la sous-destination « exploitation agricole » Les constructions, installation et aménagements relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques ».		
	CES	La totalité des emprises au sol nouvellement créées ne dépasse 200 m^2		
	Hauteur	Limitée à 5 m à la sablière		

JUSTIFICATION

Il s'agit de maintenir l'activité existante, sans extension sur des ENAF.

Le STECAL est diminué pour se limiter aux espaces de diversification de l'activité agricole.

EXTRAIT PLAN



STECAL

ESPACES & MUTATIONS 1:560

N° STECAL	Commune	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
AX9	MARCELLAZ-ALBANAIS	130 m2	0,30	0,05
Nom du STECAL :	ESPACE DE RESTAURATION ET D'EVENEMENTIEL			
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	« Restauration » et/ou « activités de services avec accueil du public »		
	CES	Dans la limite de 500 m2 de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLUiHM.		
	Hauteur	Hauteur du bâti existant		

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Il s'agit de maintenir l'activité existante, sans extension sur des ENAF.	

N° STECAL	Commune	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NX1	MOYE	930 m2	0,7 ha	0,13
Nom du STECAL :	DOMAINE DE LA PALUD			
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	sous-destinations « restauration », et/ou « activités de services avec accueil du public » et/ou « autres hébergements touristiques »		
	CES	- les aménagements légers - la réhabilitation de l'existant.		
	Hauteur	Hauteur du bâti existant		

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Il s'agit de maintenir l'activité existante, sans extension sur des ENAF. Seuls les aménagements légers sont autorisés, puisqu'il s'agit d'un bâtiment remarquable, accueillant aujourd'hui des évènements et des séminaires.	

N° STECAL	Commune	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NX2	HAUTEVILLE-SUR-FIER	-	3532	-
Nom du STECAL :	VALORISATION TOURISTIQUE DES BORDS DU FIER			
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	Restauration		
	CES	- Construction légère uniquement - La totalité des emprises au sol nouvellement créées ne dépasse 200 m^2		
	Hauteur			

JUSTIFICATION

L'objectif est ici d'améliorer les conditions d'accueil du public, aux alentours du Fier et des ruines du château, avec la possibilité d'implanter des petites constructions de restauration rapide.

Cette emprise de STECAL est importante, puisque l'emplacement précis de la construction légère n'est pas encore connue. En tout état de cause, l'artificialisation nouvelle sera très limitée (maximum 200 m2)

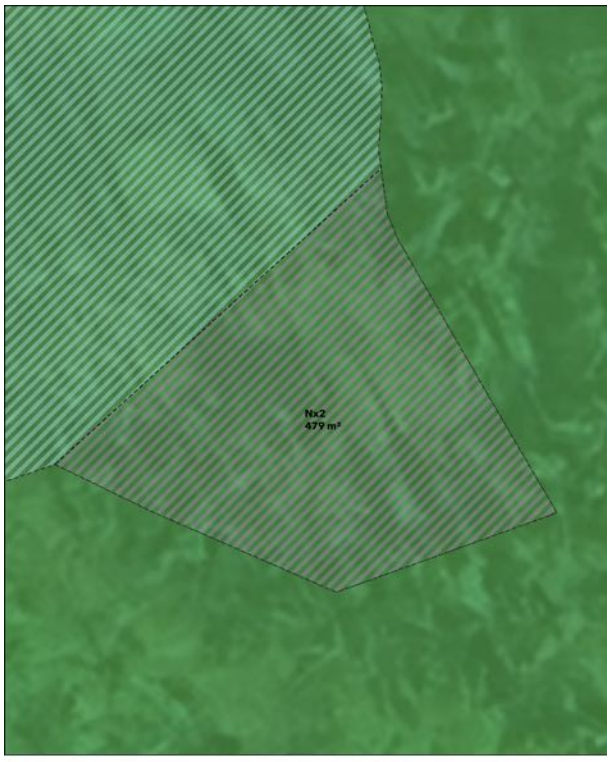
EXTRAIT PLAN





STECAL

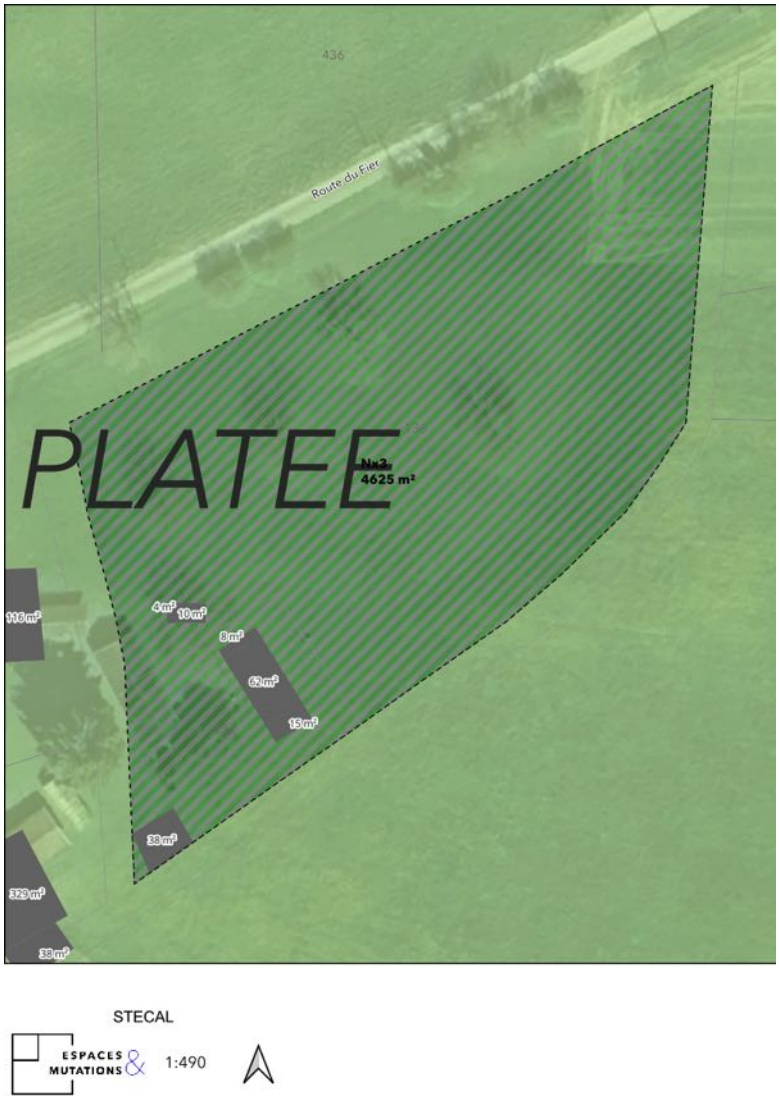
ESPACES & MUTATIONS 1:130



STECAL

ESPACES & MUTATIONS 1:190

N° STECAL	Commune	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NX3	VAULX	-	0,5 ha	-
Nom du STECAL :	ANCIEN CAMPING			
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	« autres hébergements touristiques »		
	CES	- Construction légère uniquement - La totalité des emprises au sol nouvellement créées ne dépasse 200 m^2		
	Hauteur	3,50 m à la sablière		

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Il s'agit de maintenir l'activité existante, sans extension sur des ENAF.	

N° STECAL	Commune	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NX5	MARIGNY SAINT-MARCEL	90 m2	0,9 ha	0,01
Nom du STECAL :	**HEBERGEMENT INSOLITE**			
REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**	Sous-destination « restauration » et « autre hébergement touristique »		
	CES	Sous réserve que l'emprise au sol nouvelle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite d'une surface de plancher totale résultant de ces évolutions de 80 m2 de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLUiHM.		
	Hauteur	La hauteur est limitée à 3,50 m à la sablière et ne pourra excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.		

JUSTIFICATION

Il s'agit de maintenir l'activité existante, sans extension sur des ENAF.

Toutefois, ce secteur est concerné par une zone humide. Ainsi, la constuctibilité devra respecter l'espace de bon fonctionnement (bande tampon de 10 m) prévue autour de cet zone humide.

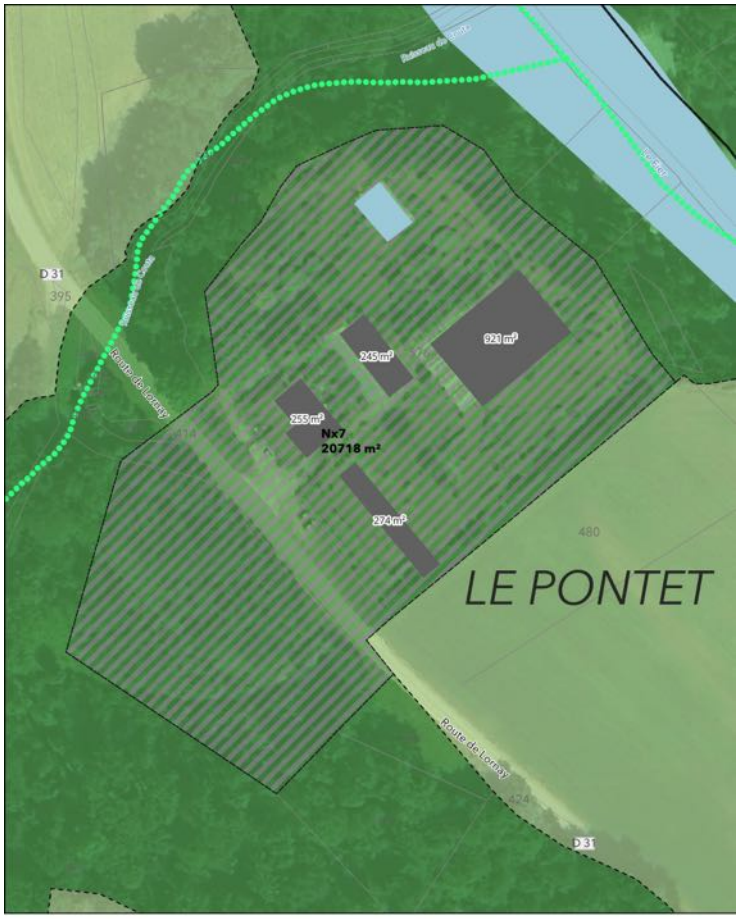
EXTRAIT PLAN



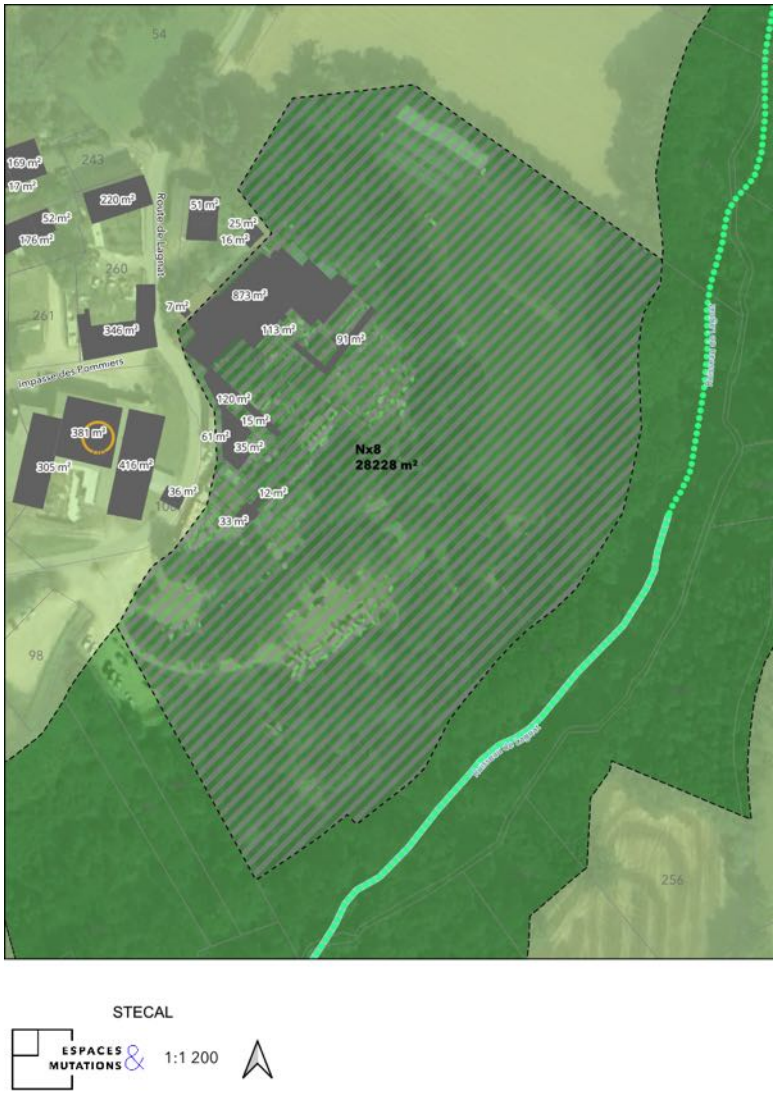
STECAL

ESPACES & MUTATIONS 1:670

N° STECAL	Commune	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NX7	VAULX	1 600 m2	2,10 ha	0,08
Nom du STECAL :	JARDINS DE LORNAY			
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	L'extension d'une construction existante et/ou la création d'annexes, relevant de la sous-destination « restauration » et/ou « activités de services avec accueil du public », Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques		
	CES	Dans la limite totale de 500 m2 de surface de plancher - sous réserve que l'emprise au sol nouvelle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite d'une surface de plancher totale résultant de ces évolutions de 200 m2 de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLUiHM.		
	Hauteur	-		

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Il s'agit de maintenir l'activité existante, sans extension sur des ENAF.	

N° STECAL	Commune	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NX8	VAULX	1500 m2	2,8 ha	0,05 ha
Nom du STECAL :	Jardins Secrets			
REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**			
	CES			
	Hauteur			

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Il s'agit de maintenir l'activité existante, sans extension sur des ENAF.	

N° STECAL	Commune	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NX9	MARCELLAZ-ALBANAIS	-		-
Nom du STECAL :	**EXTENSION D'UN GITE**			
REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**	Constructions, installation et aménagements relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques »		
	CES	La totalité des emprises au sol nouvellement créées ne dépasse 200 m^2		
	Hauteur	3,50 m à la sablière		

JUSTIFICATION

Il s'agit de maintenir l'activité existante, sans extension sur des ENAF, dans le cadre d'une diversification touristique. Ce confortement peut passer par une légère extension du bâtiment existant, d'où la msie en place d'un STECAL.

Toutefois, l'emprise de STECAL est fortement diminuée pour éviter de venir accroitre la pression sur l'espace agricole homogène.

EXTRAIT PLAN



STECAL

ESPACES & MUTATIONS 1:290

I.2.24. Justification des évolutions apportées aux emplacements réservés

Le PLUiH de 2020 comprenait 362 emplacements réservés. Après une analyse de chacun, certains ont été conservés et d'autres modifiés ou supprimés. De nouveaux ont également été instaurés pour contribuer à l'atteinte des objectifs du PADD.

Le PLU révisé compte 327 emplacements réservés :

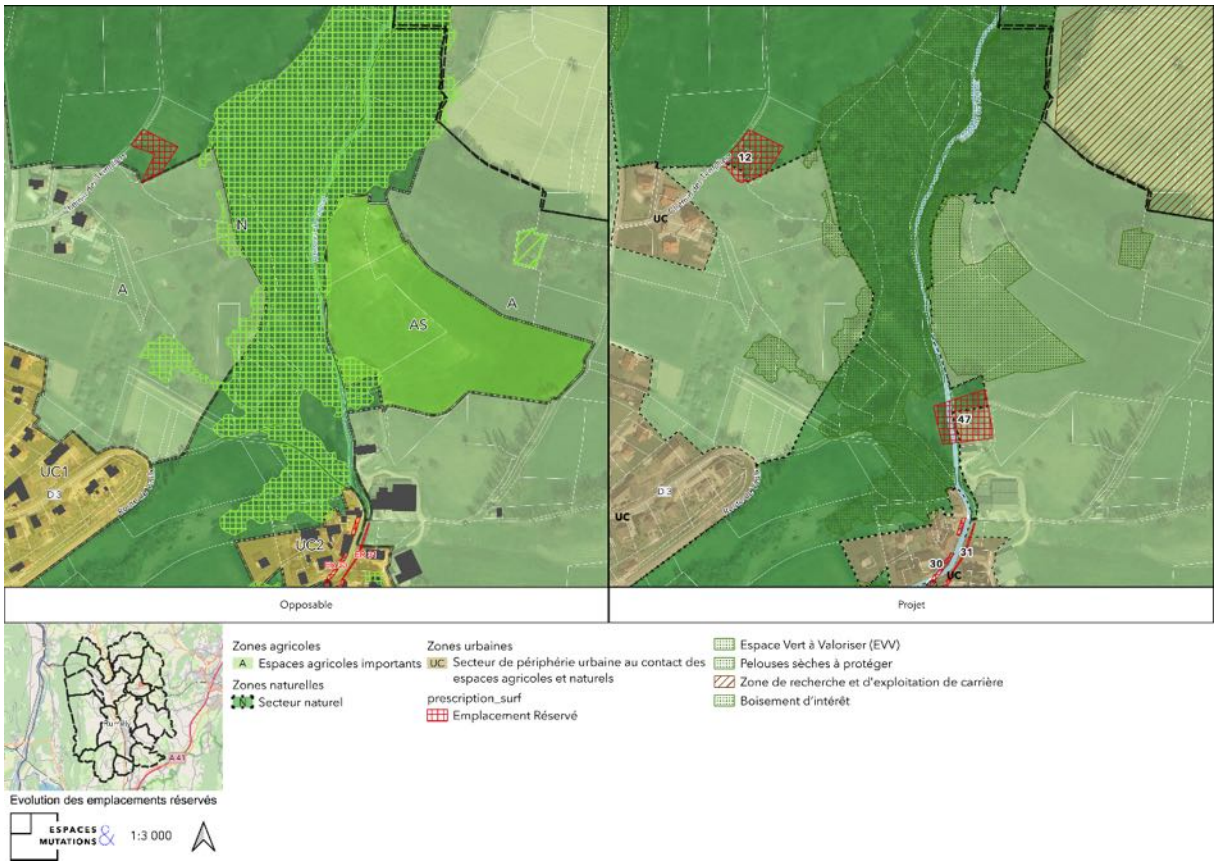
Étiquettes de lignes	***Surface Projet (ha)***	***Effectifs Projet***	*Surface Opposable (ha)*	*Effectifs opposable*
Espace Vert	7,7	8	21,1	3
Installation d'intérêt général	20,7	31	23,4	29
Logement Social/mixité sociale	4,3	13		
Ouvrage publique	5,0	55	20,2	52
Voies publiques	26,1	220	29,1	278
Total général	***63,7***	***327***	***93,8***	***362***

3. *Les évolutions par commune*

Type	Surface Projet (ha)	Surface Opposable (ha)	Différence
BLOYE	**0,9**	**0,5**	**0,4**
Installation d'intérêt général	0,2	0,1	0,0
Logement Social/mixité sociale	0,2	0,0	0,2
Ouvrage publique	0,0	0,2	-0,2
Voies publiques	0,5	0,2	0,3
BOUSSY	**3,1**	**3,4**	**-0,3**
Installation d'intérêt général	0,4	0,1	0,3
Ouvrage publique	0,1	0,4	-0,3
Voies publiques	2,5	2,8	-0,3
CREMPIGNY-BONNEGUETE	**0,1**	**0,3**	**-0,2**
Ouvrage publique	0,0	0,0	0,0
Voies publiques	0,0	0,0	0,0
Installation d'intérêt général	0,0	0,3	-0,3
ETERCY	**0,4**	**0,5**	**-0,1**
Installation d'intérêt général	0,0	0,0	0,0
Logement Social/mixité sociale	0,3	0,0	0,3
Ouvrage publique	0,0	0,4	-0,3
Voies publiques	0,1	0,1	0,0
HAUTEVILLE-SUR-FIER	**13,1**	**12,9**	**0,2**
Installation d'intérêt général	8,0	7,8	0,2
Ouvrage publique	2,4	1,8	0,7
Voies publiques	2,7	3,4	-0,7
LORNAY	**0,3**	**0,7**	**-0,3**
Espace Vert	0,0	0,0	0,0
Installation d'intérêt général	0,0	0,0	0,0
Ouvrage publique	0,0	0,0	0,0
Voies publiques	0,3	0,6	-0,3
MARCELLAZ-ALBANAIS	**1,9**	**2,4**	**-0,5**
Installation d'intérêt général	0,4	0,5	0,0
Logement Social/mixité sociale	0,3	0,0	0,3
Ouvrage publique	0,2	0,8	-0,5
Voies publiques	1,0	1,2	-0,1
MARIGNY-SAINT-MARCEL	**1,2**	**4,1**	**-2,8**
Installation d'intérêt général	0,3	0,7	-0,4
Logement Social/mixité sociale	0,3	0,0	0,3
Ouvrage publique	0,0	1,7	-1,6
Voies publiques	0,7	1,7	-1,0
MASSINGY	**0,1**	**0,4**	**-0,3**
Espace Vert	0,1	0,0	0,1
Ouvrage publique	0,0	0,0	0,0
Voies publiques	0,0	0,4	-0,4
MOYE	**0,5**	**2,1**	**-1,5**

Espace Vert	0,2	0,0	0,2
Installation d'intérêt général	0,0	0,9	-0,9
Ouvrage publique	0,0	0,7	-0,7
Voies publiques	0,3	0,4	-0,1
RUMILLY	**25,3**	**35,3**	**-10,0**
Espace Vert	1,0	0,0	1,0
Installation d'intérêt général	10,0	12,8	-2,7
Logement Social/mixité sociale	2,1	0,0	2,1
Ouvrage publique	0,1	9,2	-9,1
Voies publiques	12,1	13,3	-1,1
SAINT-EUSEBE	**0,4**	**14,9**	**-14,5**
Logement Social/mixité sociale	0,2	0,0	0,2
Voies publiques	0,2	0,3	-0,1
Espace Vert	0,0	14,7	-14,7
SALES	**2,9**	**3,1**	**-0,2**
Logement Social/mixité sociale	0,4	0,0	0,4
Ouvrage publique	0,7	1,5	-0,8
Voies publiques	1,8	1,6	0,1
THUSY	**2,0**	**1,9**	**0,1**
Installation d'intérêt général	0,2	0,0	0,2
Logement Social/mixité sociale	0,2	0,0	0,2
Ouvrage publique	0,5	0,4	0,0
Voies publiques	1,2	1,4	-0,2
VALLIERES-SUR-FIER	**10,0**	**10,9**	**-0,9**
Espace Vert	6,4	6,4	0,0
Installation d'intérêt général	0,8	0,0	0,8
Logement Social/mixité sociale	0,4	0,0	0,4
Ouvrage publique	0,4	3,1	-2,7
Voies publiques	1,9	1,4	0,6
VAULX	**1,0**	**0,3**	**0,7**
Installation d'intérêt général	0,2	0,1	0,1
Ouvrage publique	0,3	0,0	0,3
Voies publiques	0,4	0,2	0,3
VERSONNEX	**0,4**	**0,3**	**0,0**
Installation d'intérêt général	0,1	0,0	0,1
Ouvrage publique	0,0	0,1	-0,1
Voies publiques	0,2	0,2	0,0
Total général	**63,7**	**93,8**	**-30,1**

Globalement les emplacements réservés ont été réduits sur plus de 30 ha. Cela se traduit par la réalisation de certains emplacements et le retrait d'un certain nombre d'entre eux à des fins de réduction de la consommation foncière.



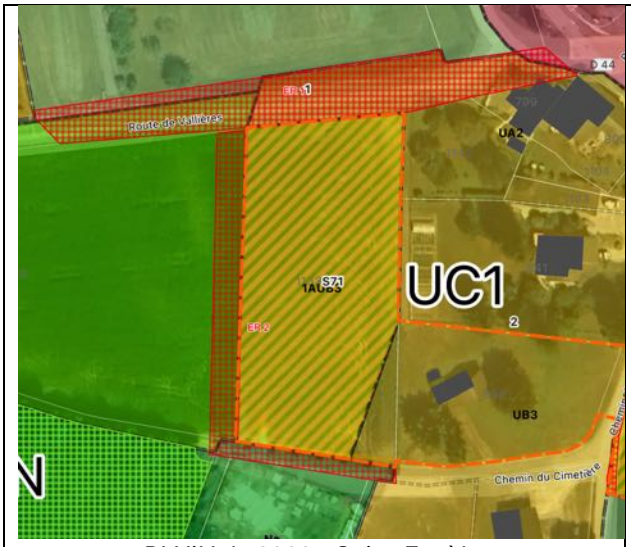
De nombreux emplacements réservés liés à des créations de voirie ont été supprimés (Hauteville-sur-Fier, Rumilly, ...). Idem, un emplacement réservé pour création de voirie en entrée de Saint-Eusèbe a été supprimé et cet aménagement de voirie sera prévu au sein de la zone 1AU :



PLUiH de 2020– Rumilly



PLUiHM révisé – Rumilly



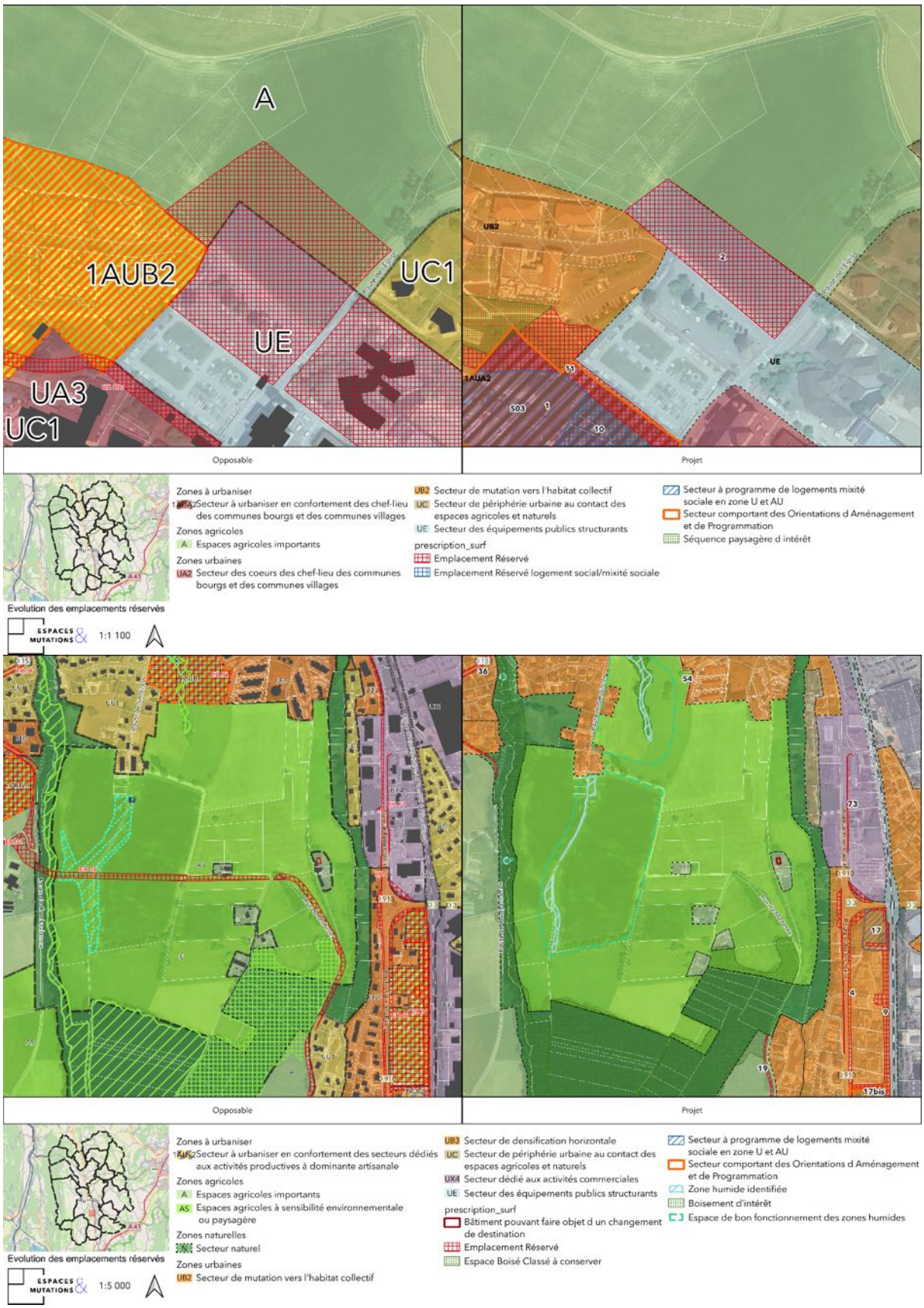
PLUiH de 2020 – Saint-Eusèbe



PLUiHM révisé – Saint-Esuèbe

4. *Les emplacements réservés consommant des ENAF :*

Commune	Opposable (ha)	Projet (ha)	différence
BLOYE	0,1	0,2	0,1
BOUSSY	0,1	0,1	0,0
ETERCY	0,0	0,0	0,0
HAUTEVILLE-SUR-FIER	1,1	1,6	0,4
LORNAY	0,0	0,0	0,0
MARIGNY-SAINT-MARCEL	1,2	0,3	-0,9
MOYE	0,3	0,0	-0,3
RUMILLY	3,4	3,3	-0,1
SAINT-EUSEBE	0,0	0,0	0,0
SALES	0,4	0,8	0,4
THUSY	0,3	0,3	0,0
VALLIERES-SUR-FIER	1,4	1,2	-0,2
VAULX	0,0	0,0	0,0
VERSONNEX	0,1	0,1	0,0
Total général	**8,5**	**7,9**	-0,5



Les Emplacements réservés consommant des ENAF ont été réduits de 0,5 ha sur le total avec des hausses localement ne dépassant pas les 0.4ha.

L'ensemble de ces emplacements réservés est inscrit sur le règlement graphique du PLU.

Pour information, le Département demande à être consulté :

- préalablement à l'aménagement des emplacements réservés au bénéfice de la commune qui jouxtent une route départementale, notamment pour des questions d'accès et/ou de sécurité.
- dès la phase projet pour les emplacements réservés situés à proximité des RD

I.2.25. Justification des évolutions apportées à l'identification des constructions et des périmètres d'intérêt

Le tissu bâti à l'intérieur des enveloppes urbanisées de la station doit faire l'objet d'une attention toute particulière en termes de qualité architecturale, d'organisation urbaine et de densité.

Pour remplir les objectifs du PADD, l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui permet d' « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation » a été mobilisé.

Dans ce cadre, environ 600 éléments ont été identifiés à l'échelle de Rumilly Terre de Savoie par les élus communaux. Ils figurent sur le règlement graphique sous la forme d'un rond de couleur.

La distinction en deux repérages est maintenue dans le cadre de la révision du PLUiHM :

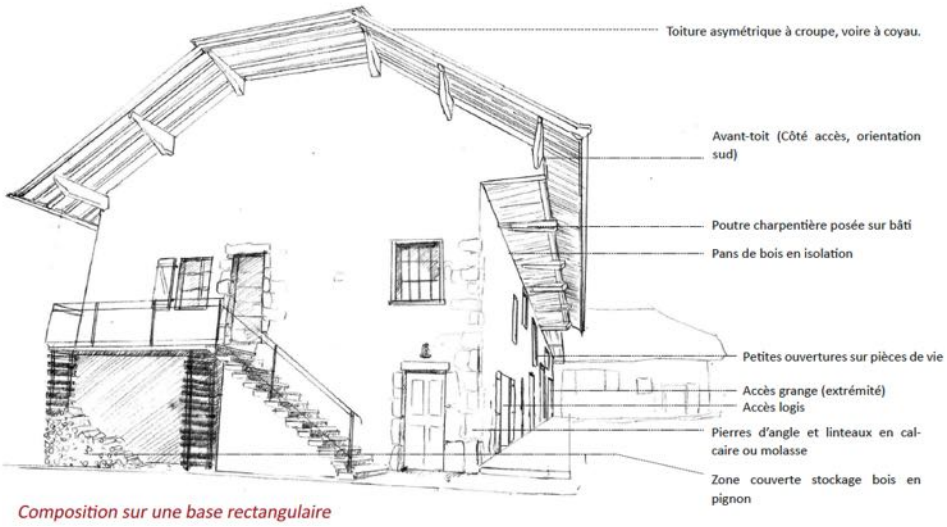


Afin de préserver ces éléments, leurs compositions d'origine et leurs qualités architecturales, des prescriptions particulières sont associées dans le règlement écrit :

- La démolition soumise à permis de démolir
- Les travaux sur ces éléments et leurs abords sont soumis à déclaration préalable de travaux.

Critères retenus pour l'identification en bâtiment traditionnel d'intérêt

Présence de tout ou partie des codes architecturaux des fermes et granges



Composition sur une base rectangulaire

Il peut s'agir d'anciens corps de ferme et plus généralement des témoins de l'habitat rural de l'Albanais.
Il peut présenter plusieurs éléments qui participe aux ambiances urbaines des bourgs et villages :

1/ Relation avec la voie :

- Implantation en limite du domaine public
- Ou recul du bâti avec création d'un jardin « de devant » structurant la rue

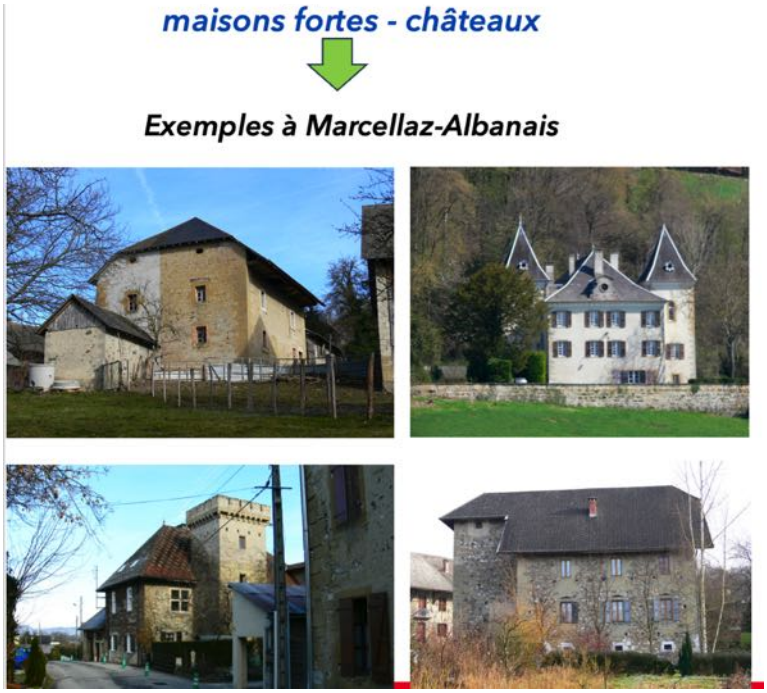
2 / détails architecturaux des façades :

- encadrements pierre
- façade enduit et/ou pierre
- Décors peints,
- Couvertures,
- Éléments architectoniques le plus souvent en ferronnerie





Critères retenus pour l'identification en bâtiment remarquable



	PLUiH de 2020 (modification n°2)	Projet de PLUiHM révisé
Bâtiments remarquables	234 bâtiments repérés	150 bâtiments repérés
Bâtiments traditionnels d'intérêt	142 bâtiments repérés	581 bâtiments repérés
total	376 bâtiments repérés	731 bâtiments repérés

Par rapport au PLUiH de 2020, de nombreux anciens corps de ferme, aussi identifiés comme pouvant changer de destination, ont été repérés en zone agricole (secteur de l'Ecle, ...). L'objectif est ici d'assurer leur réhabilitation dans l'esprit de l'architecture vernaculaire.

Synthèse par commune :

→ il convient de se référer complémentairement à l'atlas de localisation des évolutions apportées au repérage, en annexe du présent tome.

Evolution	Bâti remarquable et petit patrimoine	Bâtiment traditionnel d'intérêt	Total
BLOYE			
ajouté	2	55	57
conservé	10	10	20
BOUSSY			
Supprimé	7		7
modifié		17	17
ajouté	5	82	87
conservé	8		8
CREMPIGNY-BONNEGUETE			
Supprimé	1		1
modifié		14	14

Evolution	Bâti remarquable et petit patrimoine	Bâtiment traditionnel d'intérêt	Total
ajouté	1	10	11
conservé	3		3
ETERCY			
conservé	1		1
HAUTEVILLE-SUR-FIER			
Supprimé		4	4
ajouté		3	3
conservé	5	6	11
LORNAY			
Supprimé	3		3
ajouté		17	17
Conservé	12		12
MARCELLAZ-ALBANAIS			
Supprimé	13		13
modifié		9	9
ajouté		7	7
conservé	11		11
MARIGNY-SAINT-MARCEL			
Supprimé	2	1	3
ajouté	4	29	33
conservé	8		8
MASSINGY			
ajouté	3	120	123
conservé	12	9	21
MOYE			
Supprimé	1		1
ajouté	2	31	33
conservé	5		5
RUMILLY			
Supprimé		3	3
modifié	2		2
ajouté	10	1	11
conservé	4	43	47
SAINT-EUSEBE			
Supprimé	21		21
modifié		20	20
ajouté		1	1
conservé	1		1
SALES			
ajouté		4	4
conservé	5	32	37
THUSY			
Supprimé		17	17
modifié	1	8	9
ajouté		4	4
conservé	3	17	20

Evolution	Bâti remarquable et petit patrimoine	Bâtiment traditionnel d'intérêt	Total
VALLIERES-SUR-FIER			
Supprimé	2		2
ajouté	1	25	26
conservé	11		11
VAULX			
ajouté	1	7	8
conservé	15		15
VERSONNEX			
ajouté	2	3	5
conservé	2		2

Les modifications apportées aux règles applicables aux bâtiments traditionnels d'intérêt

Les dispositions du PLUiH de 2020 ne prévoyaient aucune disposition au règlement écrit, mais uniquement quelques principes dans l'OAP « anciennes granges ». Pour assurer une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux, il est apparu nécessaire de compléter l'OAP, maintenue, par des dispositions dans le règlement écrit :

- Précisions sur la possibilité de prévoir des systèmes d'isolation thermique par l'extérieur,
- Précisions sur la mise en œuvre des ouvertures nouvelles, pour assurer une bonne intégration.
- Précision sur les modalités de réalisation des isolations de toiture par l'extérieur (privilégiée à l'isolation intérieur pour préserver les éléments de charpente).
- Ajout de la possibilité d'implanter des panneaux solaires, y compris en surépaisseur.

Il s'agit de bâtiments présentant des intérêts en terme paysagers, de morphologie et d'ambiance au sein du paysage de l'Albanais. Ainsi, ils doivent être préservés mais des assouplissements règlementaires sont introduits par rapport au PLUiH de 2020. Ces assouplissements ne remettent pas en cause les ambiances paysagères des lieux.

Il est aussi ajouté la possibilité de prévoir une extension limitée du bâti, sous réserve de ne pas être en co-visibiltié depuis l'espace public. En effet, il ne s'agit pas ici de patrimoine architectural remarquable mais de témoins de l'histoire rurale du territoire. Il convient de conserver les marqueurs volumétriques, mais l'interdiction de toute évolution/agrandissement ne parait pas indispensable pour répondre à ce enjeu. De même, la volumétrie est intéressante mais les évolutions de l'aspect extérieur sont par conséquent possibles, y compris les volets roulants.

Les modifications apportées aux règles applicables aux bâtiments remarquables

Il s'agit de bâtiments emblématiques qui font l'objet d'une protection forte pour préserver leur aspect actuel (pas de modification de volume ou d'aspect extérieur). Sont notamment concernés les maisons fortes, les maisons bourgeoises.

Afin de sécuriser l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et aussi pour assurer une traduction réellement règlementaire à une servitude inscrite au règlement graphique (identification de bâtiments à protéger au titre de l'article L.151-19 du C. Urba.), ces bâtiments sont régis uniquement par le règlement. A travers la révision du PLUiHM, les dispositions du règlement écrit sont précisées concernant l'isolation (interdite par l'extérieur) ou encore les ouvertures nouvelles. Notamment les volets roulants sont interdits pour éviter les anachronismes.

Les panneaux solaires sont aussi règlementés. A l'inverse des bâtiments traditionnels, leur pose en surimposition des toitures est interdite, pour ne pas perturber la lecture d'ensemble du bâti.

I.2.26. Justification de l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et en zone naturelle

En application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."

Cet outil est mobilisé afin de répondre aux objectifs suivants du PADD : privilégier l'existant plutôt que les artificialisations nouvelles.
En effet, autoriser un changement de destination sur ces constructions contribue à limiter la consommation de nouveaux fonciers naturels agricoles et forestiers en venant donner une nouvelle vie à des bâtiments existants. Cette démarche permet aussi de conserver en bon état des constructions ayant un intérêt et un aspect architectural reconnu, qui participe à la mise en valeur de l'identité du territoire.

Conformément aux prescriptions de la Chambre d'Agriculture, la révision du PLUiHM encadre fortement les possibilités de changement de destination, avec plusieurs critères cumulatifs :

- Le bâtiment ne peut plus assurer sa fonction agricole en l'état : sa taille, son architecture et sa conception le rendent inexploitable pour l'activité, la mise aux normes et l'adaptation aux nouvelles technologies y étant impossible.
- Si le changement de destination est destiné à l'habitat, il ne devra pas compromettre l'actvité agricole riveraine le cas échéant.
    - En effet, le PLUiHM ne fixe pas une distance stricte, pour tenir compte des différetesn configurations possibles. Cet absence de gène est toutefois inscrite au règlement.
- Non situé au cœur d'un espace agricole homogène exploité (bâtiment potentiellement intéressant pour une activité agricole future).

En plus de ces critères « agricoles », d'autres conditions sont introduites dans le règlement :
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que la construction ait été régulièrement édifiée.

De plus, il est rappelé que le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Outre l'habitat, les sous-destinations autorisées sous réserves d'être complémentaires à une activité agricole sont :
- La restauration
- Les autres hébergements touristiques

→ *il convient de se référer complémentairement à l'atlas de localisation des bâtiments pouvant changer de destination, en annexe du présent tome.*

I.2.28. Les informations graphiques

LES SENTIERS DU PDIPR (article L151-38 du Code de l'urbanisme)

Le PLU identifie une trame sur les itinéraires du PDIPR, pour répondre à la demande du conseil départemental.

De plus, le règlement indique dans les dispositions générales :

*Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les **chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers et/ou cyclables repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée. Les projets d'urbanisation à venir doivent préserver les emprises foncières nécessaires. Le cas échéant, les travaux de déviation des itinéraires seront réalisés à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme est sous contrôle du service gestionnaire des sentiers*

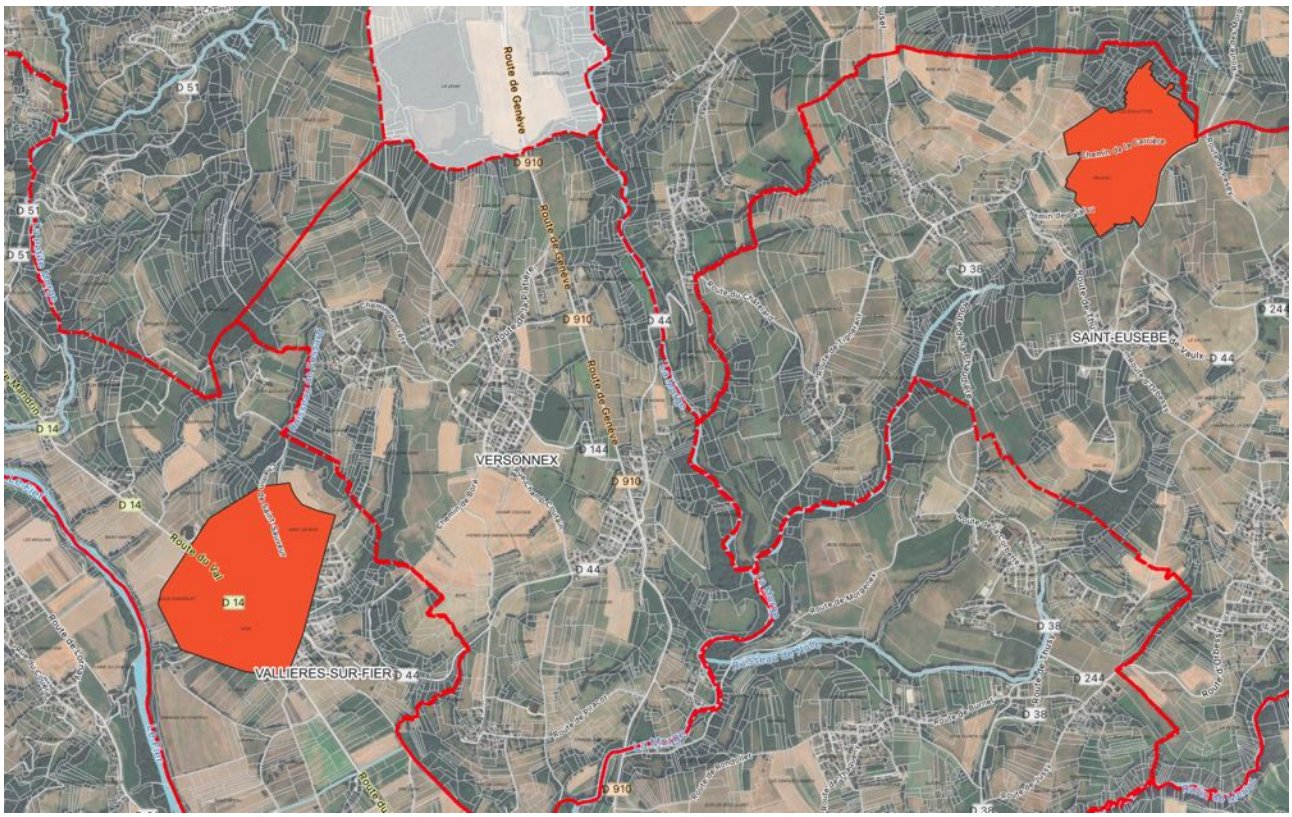
Les chemins piétons et VTT identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme doivent également être préservés et leur continuité assurée.

LES BÂTIMENTS AGRICOLES

Le PLU révisé maintien le repérage informatif des bâtiments agricoles. Cela ne renvoie à aucune prescription spécifique au niveau du règlement.

LES AIRES D'ALIMENTATION DE CAPTAGE

Deux aires d'alimentation de captage sont inscrites à titre informatif, afin de matérialiser un point de vigilance et éviter les pollutions.



I.2.29. Les secteurs de carrières, repérés au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme

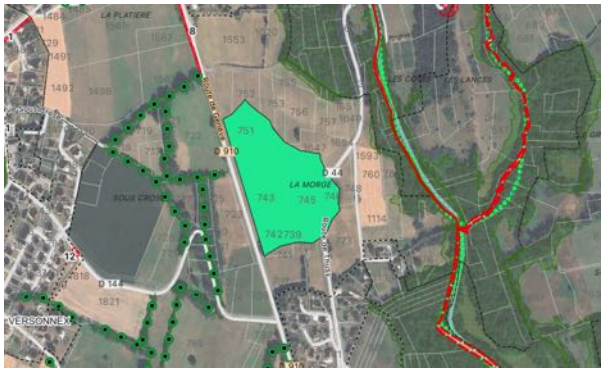
Principe de localisation

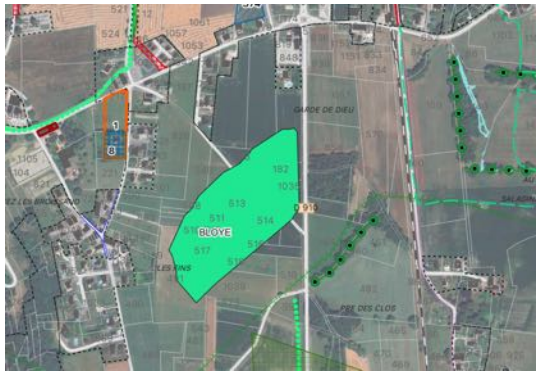
Le Schéma Régional des Carrières a été repris directement par le SCoT. À charge au PLUiHM de le décliner de manière plus précise.

Pour la définition des secteurs potentiels pour l'exploitation de carrières, des critères ont été définis :

- Exclusion des zones U
- Distance de 100 m minimum des zones urbaines
- Exclusion des secteurs agricoles sensibles
- Exclusion de la Zone Agricole Protégée (ZAP)
- Exclusions des périmètres L151-23 et des EBC + bande de 10 m
- Exclusions des espaces de fonctionnement des zones humides
- Prise en compte des enjeux paysagers en évitant les grands espaces ouverts
- Prise en compte de l'accessibilité des sites potentiels

Entre autres, des secteurs étudiés initialement n'ont pas été repris, comme par exemple des espaces ouverts le long de la RD910 aux portes d'entrées du territoire :

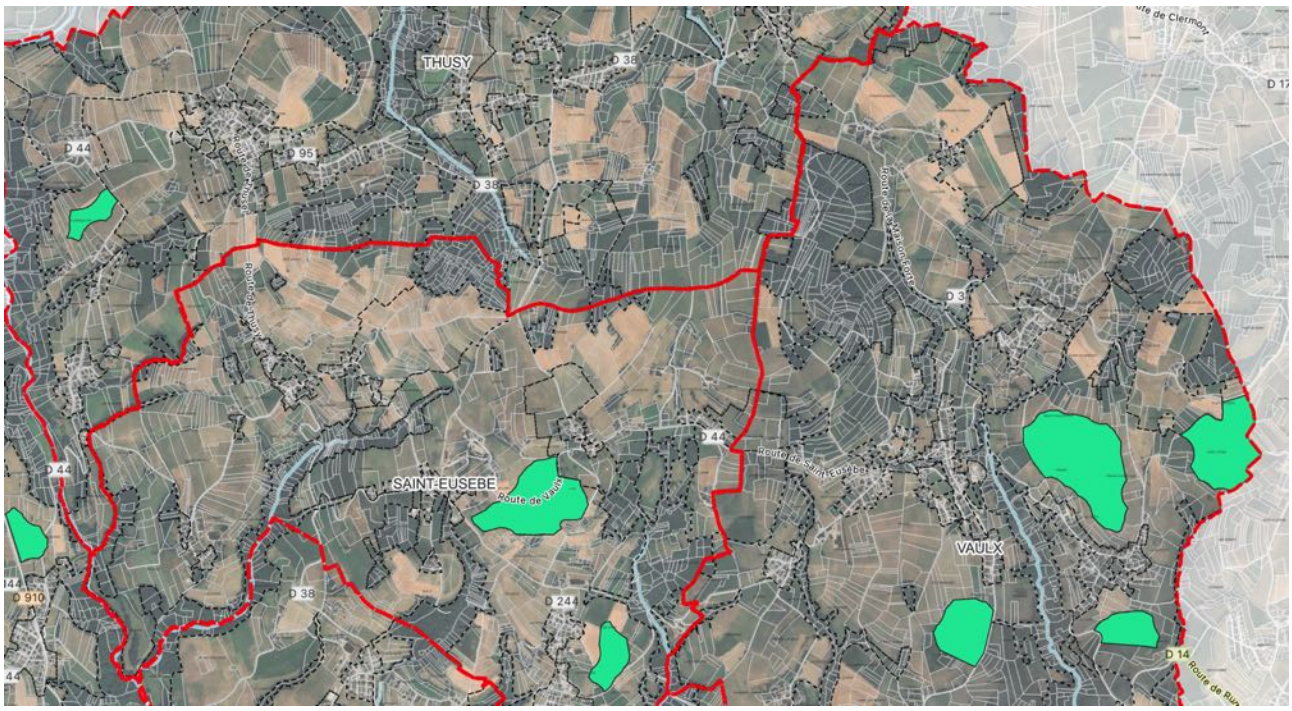




Sites non retenus dans le PLUiHM (enjeux paysagers et sécuritaires)

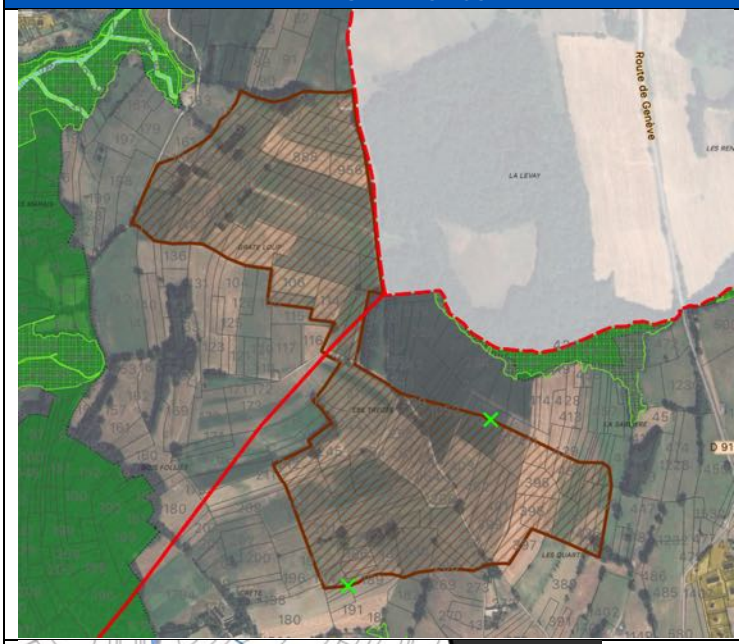
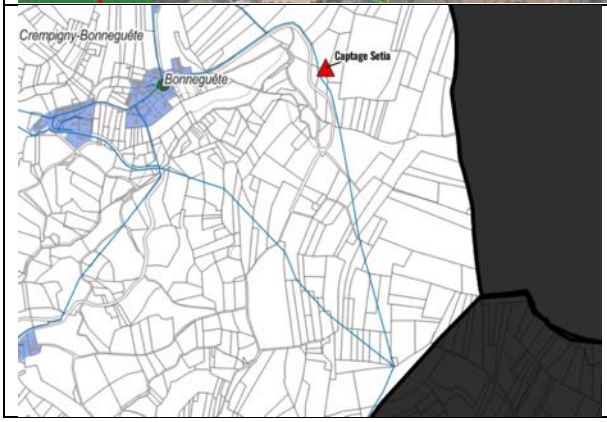


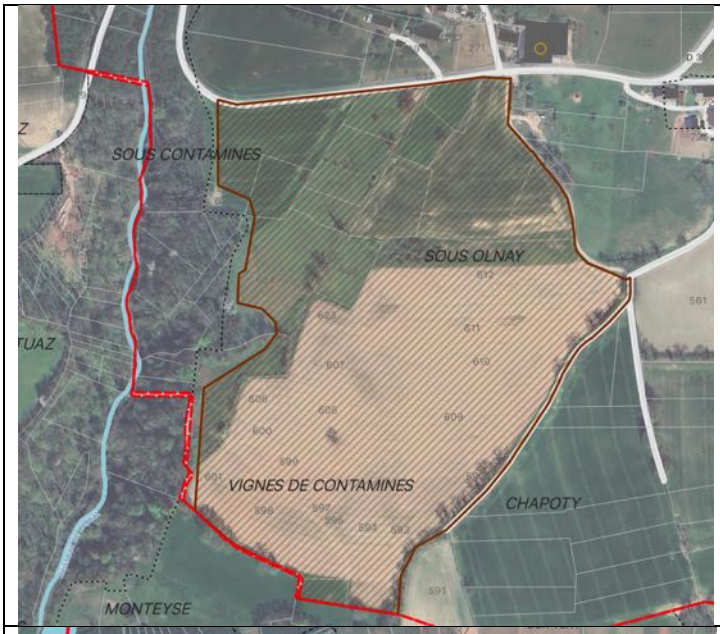
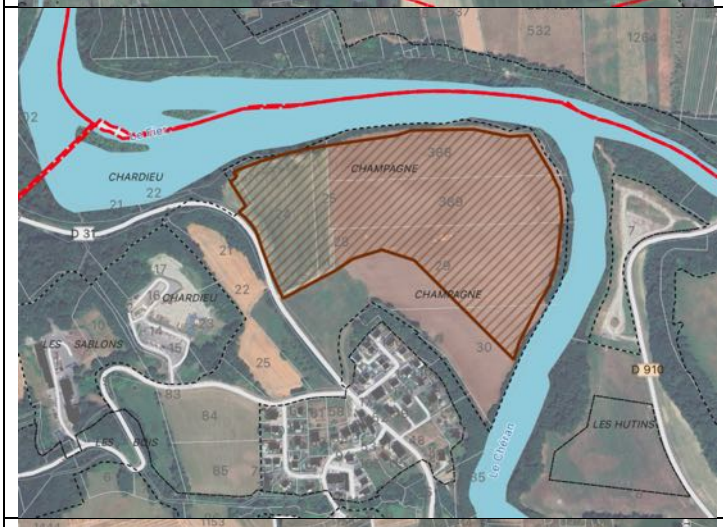
Sites en contrefort de la colline de Marcellaz (imapct paysager important)

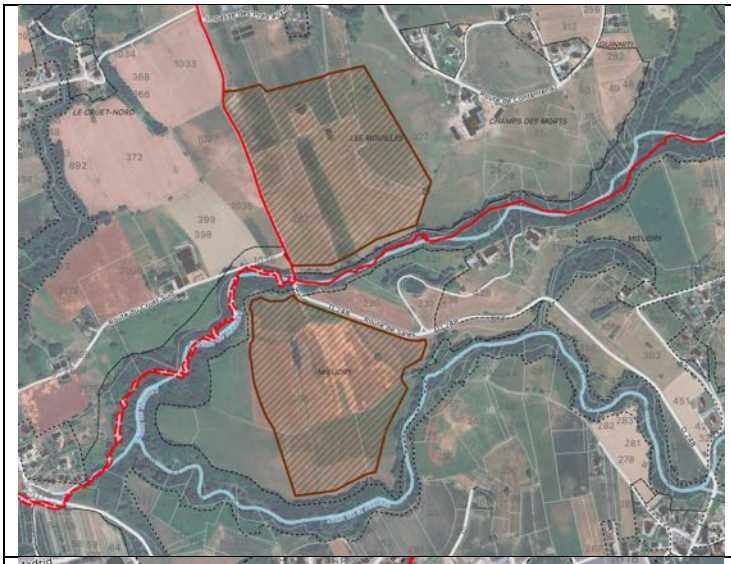


Sites sur la frange nord du territoire, à l'accessibilité fortement contrainte et inadaptée à cet usage du sol

Sites retenus

PLUiHM révisé	Justification du secteur
	Communes concernées : Crempigny-Bonneguete et Versonnex → Ce secteur est en retrait de la RD910, derrière une haie boisée. Son accès peut être assuré alternativement à la RD910. Il est aussi en retrait en retrait de la route de Bonneguete, porte d'entrée de la commune depuis Menthonnex-sous-Clermont. Le périmètre d'études prend aussi en compte la présence des canalisations d'alimentation en eau potable des eaux de Bellefontaine en direction de Versonnex.
 	

	Communes concernées : Vaulx → Ce secteur est accessible depuis la RD3, en grande partie ceinturé d'un cordon boisé.
	Communes concernées : Rumilly → Ce secteur est accessible depuis la RD31, sur un espace bien délimité à l'écart des grands espaces ouverts.
	Communes concernées : Vallières-sur-Fier → Ce secteur est accessible depuis la RD14, derrière une butte et en grande partie ceinturé par des boisements.

	Communes concernées : Marcellaz-Albanais et Boussy → Ce secteur est accessible depuis la RD248, sur un espace bien délimité à l'écart des grands espaces ouverts.
	Communes concernées : Marigny-Saint-Marcel → Ce site a vocation à être urbanisé à terme. Toutefois, au regard de sa déclivité, une exploitation préalable, suivi d'un remblaiement n'est pas incompatible avec son aménagement futur.

Un repérage « d'études » mais pas d'occupation du sol autorisée pour les carrières

Il s'agit ici de préciser le repérage du SCoT en excluant les sites non propices aux activités d'extractions selon les critères définis ci-avant.

Toutefois, l'exploitation de carrières n'en est pas plus autorisée sur ces périmètres. Une modification du PLUiHM sera nécessaire le cas échéant. En effet, il est aussi rappelé qu'une telle installation nécessite des études environnementales poussées. Ainsi, il conviendra de prévoir des règles adaptées aux enjeux environnementaux qui seront soulevés.

→ En revanche, une évolution ne serait pas nécessaire en cas de mobilisation du secteur 1AUX2 des Cornes puisque ce site est déjà fléché pour du développement.

À noter que les ISDI peuvent être autorisées en fin d'exploitation pour assurer la remise en état agricole des terres.

I.3. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

I.3.1. Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec le PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU) sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité. C'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans obligation de conformité contrairement aux dispositions du règlement.

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L151-6 que « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ». Les justifications suivantes portent donc principalement sur la cohérence des OAP avec les orientations du PADD.

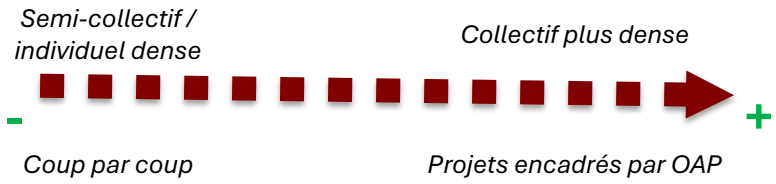
Plusieurs orientations du PADD sont traduites directement dans les OAP. Pour les OAP sectorielles à dominante d'habitat, il s'agit plus particulièrement des orientations suivantes :

- **AXE 1 / Orientation n°1** « Renforcer l'armature urbaine du territoire, à l'échelle du piéton, autour d'un pôle d'appui et d'un réseau de centres-villages/bourgs »
  - **Cette orientation définie notamment des échelles de densité à atteindre**

- **AXE 1 / Orientation n°2** « Organiser, diversifier et programmer la production de logements pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire et dans une optique de maitrise du développement »
  - **Répartir la production de logements entre les différentes typologies bâties, au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour assurer une offre de logements diversifiée afin de répondre aux différents besoins.**

  - **La programmation des logements sera encadrée sur certains secteurs par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant un minimum de densité. De manière générale, le projet de territoire vise à mieux cadrer la densification : au sein du noyau urbain et des autres espaces préférentiels de densification, celle-ci sera privilégiée sur les OAP et plus contrainte sur les projets « au coup par coup ».**

Exemple pour les secteurs de confortement en densification :



- **AXE 2 / Orientation n°4** « Améliorer le confort climatique au sein des espaces urbains et développer les espaces de nature en ville »
  - **Cette orientation est notamment traduite dans les dispositions générales des OAP sectorielles à dominante d'habitat**

- **AXE 2 / Orientation n°6** « Accompagner la densification en promouvant des formes urbaines adaptées et en prenant en compte le bâti existant »
    - **Cette orientation est notamment traduite dans les orientations relatives aux intégrations paysagères**

- **AXE 3 / Orientation n°4** « Échelonner le développement en fonction de la disponibilité de la ressource en eau et des possibilités d'assainissement »
    - **Cette orientation est notamment traduite par un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU.**

Deux familles d'OAP ont été prévues dans le cadre du PLUiHM :

- **Les OAP sectorielles** : Ces orientations peuvent être relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- **Les OAP thématiques :** Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

I.3.2. Justification générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à destination principale d'habitat

La **limitation de la consommation d'espace constitue un des enjeux majeurs** du développement de l'urbanisation du territoire prévu au PADD du PLUiHM. En effet, la consommation foncière de ces dernières années a été importante (de l'ordre de 13 ha/an). Pour les années à venir, elle doit baisser et s'inscrire dans la trajectoire fixée par le SCoT du Bassin Annécien et la loi Climat et Résilience.

Toutes les communes quelle que soit leur niveau dans l'armature urbaine du territoire doivent participer aux efforts de réduction de la consommation foncière.

Pour cela, il est nécessaire d'optimiser la ressource en :
- priorisant le développement urbain dans les secteurs situés à l'intérieur des enveloppes urbaines (sans extension sur les ENAF)
- appliquant dans les opérations un niveau de densité minimale à atteindre pour répondre aux orientations du PADD et aux exigences supra-communales du SCOT demandant au PLUiHM d'atteindre des densités moyenne variant de 20 lgts / ha minimum à 80 lgts/ha.
- assurant des formes urbaines variées et globalement plus denses dans les opérations futures.

Ainsi, le PLUiHM promeut des OAP dans un maximum de communes car c'est le seul outil qui permette d'obtenir une densité et des formes souhaitées.

Pour choisir les secteurs qui feront l'objet d'une OAP (à destination principale d'habitat), une **méthode** a été employée tout au long de l'étude.

Elle débute par un repérage des terrains disponibles dans l'enveloppe urbaine, qu'il s'agisse d'un potentiel de production de logements par division parcellaire, de parcelles en dent creuse ou d'espaces interstitiels plus importants.

Parmi eux, pour identifier les tènements qui pourraient faire l'objet d'une OAP, un tri a été effectué en fonction de plusieurs critères, principalement la taille des ténements, leur configuration et leur localisation.

De manière quantitative, une taille minimale de terrains d'environ 2 000 m² a été établie pour ce repérage. Cette maille se justifie, car elle permet d'imposer des opérations d'ensemble d'au minimum 4/5 logements sur les communes où la densité minimale est la plus faible.

De manière plus qualitative, ont également été repérés les ténements à enjeux, c'est-à-dire les terrains qui répondent pleinement aux objectifs du PADD et notamment celui de recentrer le développement de l'habitat dans le pôle d'appui et les centres-bourgs/villages. Ont donc été choisis pour faire l'objet d'une OAP, par exemple :

- les tènements bien situés dans ou à proximité des centralités,
- les terrains bien connectés aux modes doux ou au bus,
- ou des terrains sur lesquels des projets ou des études urbaines sont en cours,
- ou encore, des terrains communaux où la maitrise foncière par la collectivité permettra de mettre en œuvre des projets,,...

Cette méthodologie, conjuguée aux objectifs de production du SCoT, a permis d'identifier :

- 33 OAP à dominante d'habitat en dehors du pôle d'appui, auxquelles il convient d'ajouter 5 OAP à dominante économique ou d'équipements
- 26 OAP à dominante d'habitat en dehors du pôle d'appui, auxquelles il convient d'ajouter 3 OAP à dominante économique ou d'équipements

En plus des objectifs de sobriété foncière, d'autres enjeux sont assignés aux OAP pour répondre au PADD. Il s'agit de la **dimension environnementale, de la qualité du cadre de vie et de la connectivité du territoire**.

C'est pourquoi, des **dispositions générales** s'appliquant aux OAP ont été définies. Elles sont à prendre en compte dans un rapport de compatibilité par les porteurs de projets concernés par un périmètre d'OAP, en plus des orientations figurant dans chaque OAP sectorielle.
Les principes des dispositions générales visent à la bonne intégration de futurs projets à leur environnement et à contribuer à l'adaptation au changement climatique des espaces urbains.
Les dispositions concernent plusieurs thématiques :

- L'habitat durable et la sobriété énergétique,
- L'éco-aménagement des espaces libres
- Le maintien de la biodiversité et la prise en compte de la trame verte et bleue
- Les mobilités actives
- Les accès et le stationnement
- L'intégration urbaine et le respect des ambiances du lieu
- Les formes urbaines visées (références)

Deux types d'OAP sectorielles ont été déterminées au PLUiH :

- **Les OAP sectorielles de densité**, correspondent à des secteurs de taille suffisante pour réaliser une OAP (à partir d'environ 2 000 m² excepté en milieu très urbain où ce seuil peut etre moindre) mais qui ne présentent pas d'enjeux paysagers, contexte urbain ordinaire ... mais uniquement des enjeux d'optimisation du foncier ou de diversification des typologies de logements. Ainsi, les OAP indiquent à la fois une densité et les formes urbaines visées.

Ces OAP (sans schéma) définissent uniquement une densité de logements attendus à l'échelle du périmètre de la demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou permis de construire).
Il est rappelé que dispositions générales des OAP s'appliquent quel que soit la nature de l'OAP (sectorielle avec schéma ou sectorielle de densité) et constitueront un socle minimal déjà vertueux pour assurer leur qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Les OAP « densité » se localisent :

- Sur Rumilly (2)
- Sur Sales (2)

- Sur Vallières-sur-Fier (2)
- Sur Hauteville-sur-Fier (1)
- Sur Thusy (1)
- Sur Versonnex (1)

- **<u>Les OAP sectorielles avec Schéma</u>**, correspondent tout d'abord à des sites portant des enjeux de développement plus significatifs, comme par exemple des sites en centralité, des programmations mixtes, des enjeux d'espaces publics, d'organisation spatiale, de formes urbaines, de connexions viaires…

  Ces OAP sont composées :
  - d'un texte qui développe des éléments de constat, précise les objectifs et la programmation, et définit les principes d'aménagements dont « fonctions et morphologie urbaine », « Accès, déplacement et stationnement », « Nature en ville », « Patrimoine bâti et paysage »), ainsi que la lutte contre les risques et les nuisances, les équipements, les réseaux et les modalités d'urbanisation
  - et d'un schéma comme le prévoit l'article L151-7-5°. Il est rappelé ici que ce schéma est indicatif de l'aménagement.

  Pour une meilleure lisibilité des OAP et une cohérence d'ensemble, une légende commune à toutes les OAP a été définie.
  Elle s'organise par thèmes qui répondent aux orientations du PADD :
  - **La typologie des constructions** avec notamment des dispositions relatives aux formes d'habitat attendues en fonction des densités
  - **L'organisation des mobilités et des accès** avec notamment les principes de desserte, les cheminements piétonniers à maintenir ou à créer, les espace de stationnement, les interdictions d'accès…
  - **La préservation de l'environnement et des paysages** avec des dispositions relatives à espaces boisés existants à préserver, des haies ou alignements d'arbres à créer, des zones de corridors à valoriser, l'inscription des constructions dans la pente, des espaces publics ou espaces verts partagés à créés, …

A noter, toutes les OAP sont inscrites dans un **échéancier prévisionnel** sur la durée de 12 ans du PLUiHM en application de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Cet échéancier est définis selon les critères suivants :

- Les échéancier prévisionnels de confortement des systèmes d'assainissement, indispensables pour augmenter les équivalents habitants des communes concernées
- Le point d'étape « 2031 » fixé par la loi Climat et Résilience pour les objectifs de modération de la consommation d'espace
- Le point d'étape « 2035 » fixé par le SCoT pour les objectifs de modération de la consommation d'espace
- Un point d'étape « 2038 », propre aux équipements, pour tenir compte de la nécessaire anticipation de la programmation sur le long terme.

I.3.3. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à destination principale d'habitat ou d'équipements par commune

Pratiquement toutes les communes du territoire sont concernées par une ou plusieurs OAP.
La seule commune ne disposant pas d'OAP est la commune de Crempigny-Bonneguete. En effet, les capacités de construction inscrites au projet de PLUiHM dans les dents creuses et une légère extension sont suffisantes pour atteindre les objectifs de production de logements assignés. Aucun secteur de projet n'est donc retenu.

1. La ville de Rumilly – Pôle d'appui

La densité moyenne minimale attendue pour la ville est de 45 logements par hectare en extension. C'est ce chiffre que cherchera à atteindre les OAP en moyenne.

De plus, Rumilly doit réaliser environ 1700 logements sur la durée du PLUiHM.
Hors OAP et hors coups partis (Chavanne, entrée Sud), environ 800 logements ont été évalués via l'analyse du potentiel de densification ou en petites extensions s'appuyant sur des limites claires d'urbanisation.

Ainsi, les OAP doivent être en capacité de permettre la réalisation d'environ 950 logements pour atteindre les objectifs du SCoT. Ne sont pas comptés ici deux OAP correspondant à des coups partis (Chavanne, entrée sud) mais maintenu dans l'attente de leur réalisation.

15 OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiHM, dont :

- 5 OAP en intensification urbaine (en densification des espaces déjà urbanisés), répondant à l'objectif de recentrage des espaces de développement au plus près des services du quotidien, et dans l'enveloppe urbaine existante.
- 10 OAP en extension urbaine avec des objectifs de densification

De manière générale, les OAP ont été établies en cohérence avec le modèle de développement retenu :

- remobiliser le patrimoine bâti existant
- préserver les richesses paysagères, patrimoniales et agri-environnementales et les valoriser comme des atouts pour le cadre de vie
- optimiser l'utilisation de l'espace nécessaire aux besoins (logement, économie, équipements), en rapprochant les habitants et les services du quotidien.

Les sites d'OAP en extension visent systématiquement à diversifier les formes urbaines par rapport au contexte environnant et respectent voire dépassent les densités cible du SCoT (40 à 45 logements/ha).

2. La commune-bourg de Sales – Pôle d'appui

Six OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiHM.
Elles permettent la production de 200 logements soit plus de 65 % de la production de logements estimés sur la commune.

Trois OAP sont très centrales et visent à conforter l'offre en habitat au cœur du Chef-lieu.
Trois OAP concernent des sites de densification au sein de l'enveloppe urbaine, sur des espaces à forts enjeux, puisqu'au contact direct de la ville de Rumilly.

3. La commune-bourg de Vallières-sur-Fier (hors ZAE) – Pôle d'appui

Quatre OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiHM.
Elles permettent la production de 200 logements soit plus de 35 % de la production de logements estimés sur la commune.

Deux OAP sont très centrales. L'OAP chef-lieu propose une densité de l'ordre de 45 logements/ha, compatible avec les objectifs du SCoT.

Une OAP vise plutôt à organiser le renouvellement urbain « au coup par coup », pour qualifier la traversée urbaine du Chef-lieu. Ces opérations « au coup par coup » devraient toutefois générer peu de logements, compte-tenu de la complexité de mise en œuvre.
Une OAP est plus éloignée, sur Sion, et porte sur l'enjeu d'intégration paysagère et de densification limitée au regard de la configuration du réseau viaire.

4. La commune-village de Bloye

Deux OAP sont inscrites au PLUiHM.
Toutefois, elles concernent les équipements publics. Aucune OAP pour l'extension résidentielle n'est prévue.

Les OAP d'équipements visent essentiellement à assurer leur complémentarité avec les équipements existants et à ménager les interfaces avec l'espace agricole.

5. La commune-village de Boussy

Deux OAP sont prévues. L'OAP du centre-village propose une densité de l'ordre de 55 logements/ha, pour optimiser le foncier et créer les conditions favorables à l'émergence d'une offre en commerce de proximité. De plus, cette densité permettra à la fois de diversifier les typologies de logements, assurer le développement de la commune dans le contexte de l'objectif ZAN et de proposer une part de logement social.

L'OAP de Marlioz vise quant à elle à valoriser le patrimoine bâti de cette entrée de la commune.

6. La commune-village de Crempigny-Bonneguête

Aucune OAP n'est prévue sur la commune.

7. La commune-village d'Étercy

Cinq OAP sont prévues. L'OAP n°1 du centre-village reprend les principes d'aménagement de la concession d'aménagement. Il s'agit de la seule OAP en extension, présentant une densité de l'ordre de 30 logements/ha (20 logements/ha demandé par le SCoT).

Les autres OAP visent à permettre une densité compatible avec la mise en œuvre de la servitude de mixité sociale.

L'OAP n°2 permet l'émergence de collectif de type rez-de-chaussée + 2 étages + combles, au regard de sa position centrale eet en deuxième front vis-à-vis de la route départementale.

Les autres OAP privilégient des formes urbaines plus horizontales, comptables avec le paysage urbain environnant.

8. La commune-village d'Hauteville-sur-Fier

Quatre OAP à dominante d'habitat sont prévues. Elles permettent d'assurer la réalisation de programmes denses compatibles avec une mixité sociale. Les densités visées sont adaptées au contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent : densité plus verticale côte Champagne et cœur du Chef-lieu, densité plus horizontale à l'amont du groupe scolaire.

Sur les OAP en extension, une densité de l'ordre de 25 logements/ha est visée (20 logements/ha visés par le SCoT).

Une OAP complémentaire est prévue pour créer les conditions favorables à la réouverture de la halte ferroviaire à terme, en traduction du PADD.

9. La commune-village de Lornay

Trois OAP à dominante d'habitat sont prévues. La principale OAP est en extension avec une densité de l'ordre de 25 logements/ha est visée (20 logements/ha visés par le SCoT).

10. La commune-bourg de Marcellaz-Albanais

Une OAP à dominante d'habitat est prévue pour conforter l'offre en logement social pérenne sur la commune.

Une OAP liée à l'intégration paysagère est prévue entre l'habitat collectif contemporain (de la concession d'aménagement) et l'habitat vernaculaire de la rue des Écoles. Ainsi, une perméabilité paysagère est prévue. De plus , l'OAP vise à conforter les perméabilités piétonnes (lien direct entre les logements et le groupe scolaire) et les ouvertures depuis l'espace public.

Une OAP pour le confortement de la plaine des sports et de loisirs est aussi prévue.

11. La commune-village de Marigny-Saint-Marcel (hors ZAE)

Trois OAP à dominante d'habitat sont prévues, en renouvellement urbain. Les densités visées sont importantes (jusqu'à 60 logements/ha), pour permettre une programmation comportant du logement social et dans certains cas des « commerces-services ».

12. La commune-village de Massingy

La seule OAP prévue reste succincte, puisque liée à un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

13. La commune-village de Moye

Pour l'OAP n°1, l'objectif est de valoriser le patrimoine bâti de cette entrée de la commune.

Pour l'OAP n°2, se référer directement au chapitre II.2.2. La densité attendue est de plus de 30 logements/ha (20 logements/ha visés par le SCoT).

14. La commune-village de Saint-Eusèbe

Trois OAP à dominante d'habitat sont prévues, une en intensification urbaine et deux en extension. Les OAP en extension présentent une densité de l'ordre de 25 logements/ha (20 logements/ha visés par le SCoT).

Les OAP permettent de mettre en œuvre la stratégie d'aménagement du Chef-lieu, en apaisant le cœur de village du trafic de transit. En effet, les OAP permettent la constitution d'un nouvel itinéraire viaire alternatif à la traversée du village. Cet axe permettra aussi d'accéder à l'aire de stationnement public existante au sud du village. Des continuités piétonnes pourront être confortée en direction des équipements.

L'OAP en intensification urbaine permet de conforter la limite d'urbanisation matérialisée par le chemin piéton.

15. La commune-village de Thusy

Trois OAP à dominante d'habitat sont prévues, une en intensification urbaine et deux en extension. La principale OAP en extension présente une densité de l'ordre de 30 logements /ha (25 logements/ha visés par le SCoT).

Les OAP permettent de mettre en œuvre la stratégie d'aménagement du Chef-lieu, en permettant de développer l'offre en logement social.

L'OAP en intensification urbaine permet de mobiliser le foncier en partie pour du logement social, tout en intégrant les orientations relatives à l'accessibilité, nécessaires pour la mise en œuvre de cette programmation.

16. La commune-village de Vaulx

Deux OAP à dominante d'habitat sont prévues, une en intensification urbaine et une en extension. L'OAP en extension présente une densité de l'ordre de 50 logements /ha sur le secteur est et de 25 logements/ha sur le secteur ouest (25 logements/ha visés par le SCoT).

Les OAP permettent de mettre en œuvre la stratégie d'aménagement du Chef-lieu, en permettant de développer l'offre en logement social.

L'OAP en intensification urbaine permet de mobiliser le foncier en partie pour du logement social, tout en renforçant la trame des espaces publics et des commerces-services de proximité.

17. La commune-village de Versonnex

Deux OAP à dominante d'habitat sont prévues en extension. La principale OAP en extension présente une densité de l'ordre de 45 logements /ha (20 logements/ha visés au SCoT). Cette densité permettra de générer des formes urbaines se rapprochant des anciens corps de ferme, à l'inverse du développement pavillonnaire observé ces dernières années. De plus, cette programmation permettra d'intégrer une part importante de mixité sociale. L'ouverture à l'urbanisation de cette OAP est décalée à partir de 2031 pour respecter le rythme de consommation d'espace fixé par la loi Climat et Résilience.

L'OAP de Maison de Terre privilégie quant à elle l'habitat individuel dense, au regard de son positionnement. La densité cibles est donc adaptée à 15 logements/ha (20 logements/ha visés au SCoT).
Au global, les OAP de la commune respecte les objectifs de densité fixés au SCoT.

L'OAP dédiée aux équipements vise à renforcer le niveau d'équipements de la commune à terme. Son échéancier d'ouverture à l'urbanisation est toutefois fixé à partir de 2038, le temps d'affiner la programmation en fonction notamment de la mise en œuvre des OAP d'habitat.

I.3.4. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à destination principale d'activités économiques

Rappel : il convient de se reporter aux constats et aux objectifs déclinés en introduction de chaque OAP, pour comprendre le contexte dans lequel ces orientations s'inscrivent.

Ces OAP s'inscrivent dans l'ambition du PADD :

6 **Conforter l'activité économique et l'emploi sur le territoire**

Actions spatialisées

- **Conforter la ZAE de Rumilly Nord (Vallières-sur-Fier), comme zone d'activité d'envergure intercommunale.** Ce confortement passera notamment par une extension de son périmètre actuel.

- **Accompagner une évolution progressive de la ZAE de Rumilly Sud / les Grives vers des activités compatibles avec l'enjeu de préservation de la ressource en eau (captage de Madrid), en proposant le cas échéant de nouvelles solutions d'implantation sur le territoire. Cette évolution s'entendant sur le temps long, il conviendra aussi de permettre le confortement de cette ZAE à court terme pour l'accueil de nouvelles entreprises.**

1. Le secteur 1AUX1 de « Hauterive »

Au regard des objectifs du SCoT du Bassin Annécien, ce secteur de sera mobilisable qu'à partir de 2035.

D'une surface d'environ 7 hectares, cette zone constitue le prolongement de la zone d'activités existante d'envergure SCoT.
Sa mobilisation est importante dans la stratégie de développement économique du territoire. Elle permettra le redéploiement de l'activité productive existante et l'accueil de nouveaux prospects notamment pour les implantations nécessitant de grands tènements, en cohérence avec les documents supra communaux et le SCoT plus particulièrement.

Le programme :
Il consiste à développer une offre foncière économique importante, en restructurant les parcelles pour offrir des lots de taille variée aux futures entreprises et notamment des grands tènements. La vocation de la zone s'oriente vers des activités industrielles et artisanales. Ce type d'activité n'apporte pas de flux excessifs contrairement à des activités logistiques (flux de poids lourds) ou à des activités commerciales pouvant générer un fort trafic (prise en compte du niveau de trafic déjà important de la RD3).

La desserte :
La RD3 dessert directement la zone. Un aménagement de carrefour sera réalisé pour sécuriser l'accès.
À noter que la véloroute des 5 lacs passera directement par le site.

La préservation du paysage :
Les transitions entre la zone d'activités future et la ripisylve du Chéréan ou encore la zone agricole à enjeux forts sont traitées dans l'OAP.

La préservation de l'environnement :
La végétation sera renforcée sur l'ensemble des espaces publics, pour apporter de l'ombre et de la fraicheur. La gestion des eaux urbaines sera optimisée en se rapprochant du fonctionnement du terrain (écoulement naturel et gestion gravitaire). L'imperméabilisation des sols sera limitée au strict nécessaire, les revêtements perméables seront favorisés afin de limiter les ruissellements et réduire les risques d'inondations et d'érosion des sols. L'infiltration des eaux de pluie, leur stockage et leur réutilisation seront obligatoires. Les systèmes alternatifs de récolte et de traitement des eaux de pluie seront encouragés.

2. Le secteur 1AUX2 « des Cornes »

Au regard des objectifs de la loi Climat et Résilience, ce secteur de sera mobilisable qu'à partir de 2031.

Le programme :
Il consiste à développer une offre foncière économique importante, en restructurant les parcelles pour offrir des lots de taille variée aux futures entreprises et notamment des grands tènements. La vocation de la zone s'oriente vers des activités industrielles et artisanales. Ce type d'activité n'apporte pas de flux excessifs contrairement à des activités logistiques (flux de poids lourds) ou à des activités commerciales pouvant générer un fort trafic (prise en compte du niveau de trafic déjà important de la RD3).

La préservation du paysage :
L'OAP vise à bien intégrer les enjeux paysagers du site, notamment en maintenant les ouvertures sur le Grand Paysage. Une transition est aussi demandée vis-à-vis des habitations environnantes, pour éviter les nuisances. Cette bande de recul sera plantée.

3. Le secteur 1AUX2 « de l'Entrée Sud »

Le secteur 1AUX4 (implantations commerciales) est reclassé en 1AUX2 (implantations relevant de la sous-destination « industrie ») pour répondre aux dispositions du SCoT du Bassin Annécien, qui n'identifie pas ce site comme un Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) pour les commerces. Il convient au contraire d'encourager les implantations commerciales dans le centre-ville.

Le programme :
Il consiste à développer une offre foncière économique permettant de répondre aux demandes locales, avec des tailles de lots moyennes à faibles.

La préservation du paysage :
Ajout de prescriptions imposant une attention particulière sur l'intégration paysagères des futures constructions artisanales. En effet, cette séquence bâtie formera la future entrée Sud de la ville.

4. Le secteur 1AUX2 « de Vers Uaz »

Ce secteur, mobilisable à court terme, doit permettre à la Communauté de Communes de favoriser la création d'emplois par la constitution d'une offre diversifiée et attractive de terrains et locaux à vocation économique.

Le programme :
Cette zone est d'envergure intercommunale, selon l'armature du SCoT du Bassin Annécien. Ainsi, une intensification des usages est promue dans l'OAP, pour l'industrie et de manière générale les activités productives.

La préservation du paysage :
La zone actuelle est marquée par une faible intégration paysagère. Ainsi, le secteur d'extension bénéficie d'objectifs d'intégration paysagère marqués (espaces verts de pleine terre, transition avec l'espace agricole et la zone humide, ...).

I.3.5. Justification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative au confortement du Domaine de Chitry à Vallières-sur-Fier

Rappel : il convient de se reporter aux constats et aux objectifs déclinés en introduction de chaque OAP, pour comprendre le contexte dans lequel ces orientations s'inscrivent.

Ces OAP s'inscrivent dans l'ambition du PADD :

Cette orientation d'aménagement et de programmation permet la mise en œuvre du PADD :

7 Promouvoir la découverte du territoire

Actions

- **Développement de l'Offre d'Hébergement et/ou d'évènementiel :**
  - Favoriser l'installation de nouveaux hébergements (hôtels, gîtes,...) ;
  - Encourager les initiatives d'hébergements alternatifs (chambres d'hôtes, locations saisonnières, hébergements insolites, sur des sites adaptés) ;
  - Intégrer les projets touristiques du territoire (exemple : Château de Chitry).



Vue sur le château de Chitry, protégé au PLUiHM

Présentation générale du programme de l'OAP :



Objectifs :

- Conforter les activités du centre équestre
- Développer les activités d'évènementiel (mariages, ...) et de séminaires

Intérêt du STECAL :

- Permettre le changement de destination **et l'extension limitée** de certains bâtiments (hors Château puisque bâtiment remarquable)
- Permettre deux constructions nouvelles
  - pool house et vestiaires en lien avec la piscine
  - hébergements et salle de séminaire
- Conforter le centre équestre

Description du projet





Simulation de la Grange rénovée +extension limitée

Projet de rénovation du Château

- RDC : transformation du rdc en grande salle de réception
- Aménagement de chambres et de dortoirs au dernier étage

Projet de confortement du club house

- Changement de destination des combles avec création de deux appartements
- Amélioration du fonctionnement en rdc
- Création d'ouvertures en façade

Projet de confortement de la Grange

- Changement de destination des combles avec création d'un logement pour le gardien du site. Cela nécessite la réalisation d'un escalier extérieur
- Création d'ouvertures au niveau de la salle de réception
- Extension limitée (30 m2) pour constituer un espace traiteur attenant au margeoirs à chevaux



Projet d'extension de la salle de réception

- Extension sur la terrasse existante pour agrandir l'espace de réception



Simulation de l'extension projetée





Simulation de l'extension projetée

Projet de confortement de l'espace piscine

I.3.6. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « adaptation au changement climatique »

La mise en place d'une OAP thématique répond à une volonté d'apporter un certain nombre de mesures de protection et de mise en valeur complémentaires au règlement et au zonage du PLU.

Les orientations d'aménagement liées à la biodiversité et aux paysages ont pour objectif d'énoncer les éléments pour lesquels une attention particulière doit être portée sur le devenir possible, ou souhaitable, et sur la diversité des milieux et des espèces présentes. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire, aux aménagements et occupation du sol ainsi qu'aux constructions ou rénovations.
Les objectifs, parfois déclinés plus spécifiquement à l'intérieur des OAP sectorielles porteuses des projets d'aménagement, sont les suivants :

- **Conforter le rôle écologique de la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité :** l'objectif est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques afin de maximiser la qualité et la fonctionnalité des milieux naturels. Cela implique de préserver et respecter l'intégrité des espaces et des espèces remarquables et ordinaires existants, développer la part de nature dans les projets d'urbanisation et augmenter la biodiversité dans les milieux agricoles et urbains ;

- **Perpétuer les services environnementaux rendus** : l'augmentation de la part du végétal sur la commune, spécifiquement dans l'espace bâti, participe de la qualité de vie et de la santé des habitants, contribue à l'adaptation du territoire au changement climatique (îlots de fraîcheur, puits de carbone), favorise la restitution au cycle de l'eau en augmentant l'infiltration, diminue les risques en limitant le ruissellement ...

- **Participer à l'amélioration de la qualité du cadre de vie** : complémentaire des espaces bâtis, la trame verte et bleue facilitera l'acceptation de la densité urbaine en permettant la préservation d'une offre d'espaces de respiration. Lorsque ce sera possible et pertinent, elle devra contribuer à mettre en relation (paysagère, fonctionnelle ...) quartiers et hameaux.

Zoom sur les principales dispositions :

L'OAP thématique A « adaptation au changement climatique »	
Disposition	**Justification**
Protéger les réservoirs de biodiversité	Voir tome 3 du rapport de présentation relatif à l'évaluation environnementale.
L'éco-aménagement des espaces libres	Apporter des éléments de nature dans l'espace urbain L'OAP vient compléter le règlement sur le volet qualitatif en encadrant par les bonnes pratiques les interventions sur les espaces boisés existants faisant l'objet d'une protection au règlement graphique (espaces verts à valoriser).
L'éco-aménagement des espaces libres	Gérer les eaux pluviales dans une triple optique : maintien de la biodiversité, confort climatique et lieu d'agrément Cette action vise à inciter à la gestion extensive des eaux pluviales, en complément du règlement du PLU et du SDEP. Ainsi plutôt que de recourir à un raccordement au réseau EP ou à une récupération en bassin de rétention souterrain, l'OAP propose une gestion paysagère des ouvrages de gestions des EP : noues paysagère ou jardins de pluie. Cette gestion extensive des eaux pluviales permet également de participer à limiter le phénomène d'ilot de chaleur. Limiter la pression sur la ressource en eau Outre l'obligation de gérer les eaux pluviales à l'échelle du projet, cette action prévoit d'une part d'imposer de systèmes de récupération des eaux pluviales de toiture pour favoriser leur réutilisation à des fins non potables : arrosage, nettoyage des engins, eaux pour les toilettes...

	<u>Privilégier l'usage des matériaux et procédés perméables dans l'aménagement des espaces libres autres que les espaces verts de pleine terre</u> Pour limiter le ruissellement, l'OAP prescrit un recours généralisé aux matériaux perméables pour les espaces de stationnement. Enfin pour participer au paysagement des projets et à la gestion des eaux pluviales, les dalles de sous-sols seront végétalisées.
L'éco-aménagement des espaces libres	<u>La végétalisation des clôtures</u> L'OAP précise les attendus de la commune en matière de plantations de haies. L'OAP suggère des traitements végétaux des clôtures pour assurer une certaine intimité sur les petites parcelles sans recourir à une haie champêtre qui prend de la place ou des brise-vue en lamelle ou en bâche qui sont disgracieux. La plantation de végétations grimpante sur les grillages est une solution pour les petits jardins. Évidement l'OAP rappelle que les plantations d'espaces envahissantes sont interdites, même s'il s'agit d'essence « florifères » ou de qui présente une qualité ornementale. <u>Prévenir les risques allergènes</u> Dans le cadre du plan de lutte contre l'ambroisie, l'OAP rappelle les précautions d'usage pour limiter la dispersion des graines. D'une manière générale, l'OAP déconseille l'usage de plantes potentiellement allergènes : cyprès, bouleau…
L'éco-aménagement des espaces libres	<u>Favoriser la mise en place du principe de « trame noire »</u> Ces dispositions visent à ne pas nuire à leur bon fonctionnement nocturne.

I.3.7. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « anciennes Granges »

Le territoire de Rumilly Terre de Savoie est caractérisé en partie par sa ruralité avec une présence de corps de fermes caractéristiques de l'Albanais.

Leur mise en valeur est inscrite au PADD :

Cette orientation d'aménagement et de programmation thématique permet la mise en œuvre du PADD :

5 Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine

- **Identifier et conserver les bâtiments et constructions d'intérêt.** Pour cela il conviendra d'identifier les différents objectifs de protection, selon les typologies :
  - Les bâtiments et constructions d'intérêt de type vernaculaire (anciens corps de ferme par exemple

Ainsi, les dispositions de l'OAP du PLUiH de 2020 sont reconduites.

I.3.8. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « gestion des franges urbaines et rurales »

Le territoire de Rumilly Terre de Savoie est caractérisé en partie par sa ruralité avec une présence agricole marquée et une mosaïque agricole diversifiée, mais à dominante de prairie.
Les secteurs de montagne sont davantage tournés vers une agriculture d'élevage.

La rencontre entre espaces agricoles et espaces urbanisés caractérise donc le territoire et crée de **nombreux enjeux** :

- conflits d'usage potentiels entre riverains et agriculteurs,
- transitions paysagères entre ville et campagne à améliorer pour une meilleure intégration des constructions dans leurs paysages environnants,
- limite physique durable à l'étalement urbain à établir et à pérenniser.

La proximité entre les lieux d'habitation et les lieux de cultures, invite donc à prendre en compte les franges urbaines et agricoles dans le PLUiHM pour assurer un meilleur « vivre ensemble » entre résidents et agriculteurs.

En réponse à ces enjeux, le projet de PLUiHM a inscrit dans son **PADD** l'orientation n°2 de l'axe 2 : « Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale du territoire, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels »

Pour répondre à cette orientation, il a été défini comme action :

- **Préserver et mettre en scène les espaces et sites paysagers structurants et caractéristiques de Rumilly Terre de Savoie :**
  - Les espaces agricoles délimités par des **limites** claires d'urbanisation doivent être maintenus. Pour cela, certaines franges entre le foncier bâti et l'espace agricole ne doivent pas faire l'objet d'une pression urbaine accrue.

Afin d'apporter une **traduction règlementaire** à la gestion de ces interfaces entre ville et agriculture dans le cadre du PLUiHM, une OAP thématique « Gestion des Franges urbaines et rurales» a été intégrée au document d'urbanisme. Cette OAP a pour objectif d'intégrer des dispositions permettant de répondre aux enjeux suscités et qui ne relèvent pas d'un règlement écrit.

Elle est fondée sur les dispositions de **l'article L.151-7-7° du Code de l'urbanisme** qui disposent que les orientations d'aménagement et de programmation « peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ».

La **définition des franges à fort enjeu** a été précisée et adaptée au territoire de Rumilly Terre de Savoie. Communément, les franges sont des espaces de transition entre les espaces bâtis et espaces agricoles, naturels et forestiers. Dans l'OAP « franges urbaines et agricoles » du PLUiHM, elles concerneront uniquement :

les franges entre les espaces bâtis (des zones urbaines ou à urbaniser) et les zones agricoles cultivées en vergers ou vignes.

Afin de faciliter **l'application du droit des sols dans cette OAP**, les franges urbaines et agricoles ont été localisées et identifiées sur le règlement graphique, au titre de l'article R.151-30 du Code de l'urbanisme. Ceci

permettra aux pétitionnaires de repérer facilement si son projet est concerné ou non par l'OAP franges urbaines et agricoles.

Pour répondre aux objectifs, une **marge de recul** a été définie. Elle a été fixée à **4 mètres** à compter de la limite parcellaire. Dans cet espace, seront interdites toutes les constructions générant un renforcement de la fréquentation. Le recul de 4 mètres se justifie car il permet de pérenniser l'objectif des règles de retraits du règlement, ,en se basant cette fois sur la limite d'usage et non pas la limite de propriété. Cela aura des effets positifs sur la dérive de densification de ces lisières urbaines.

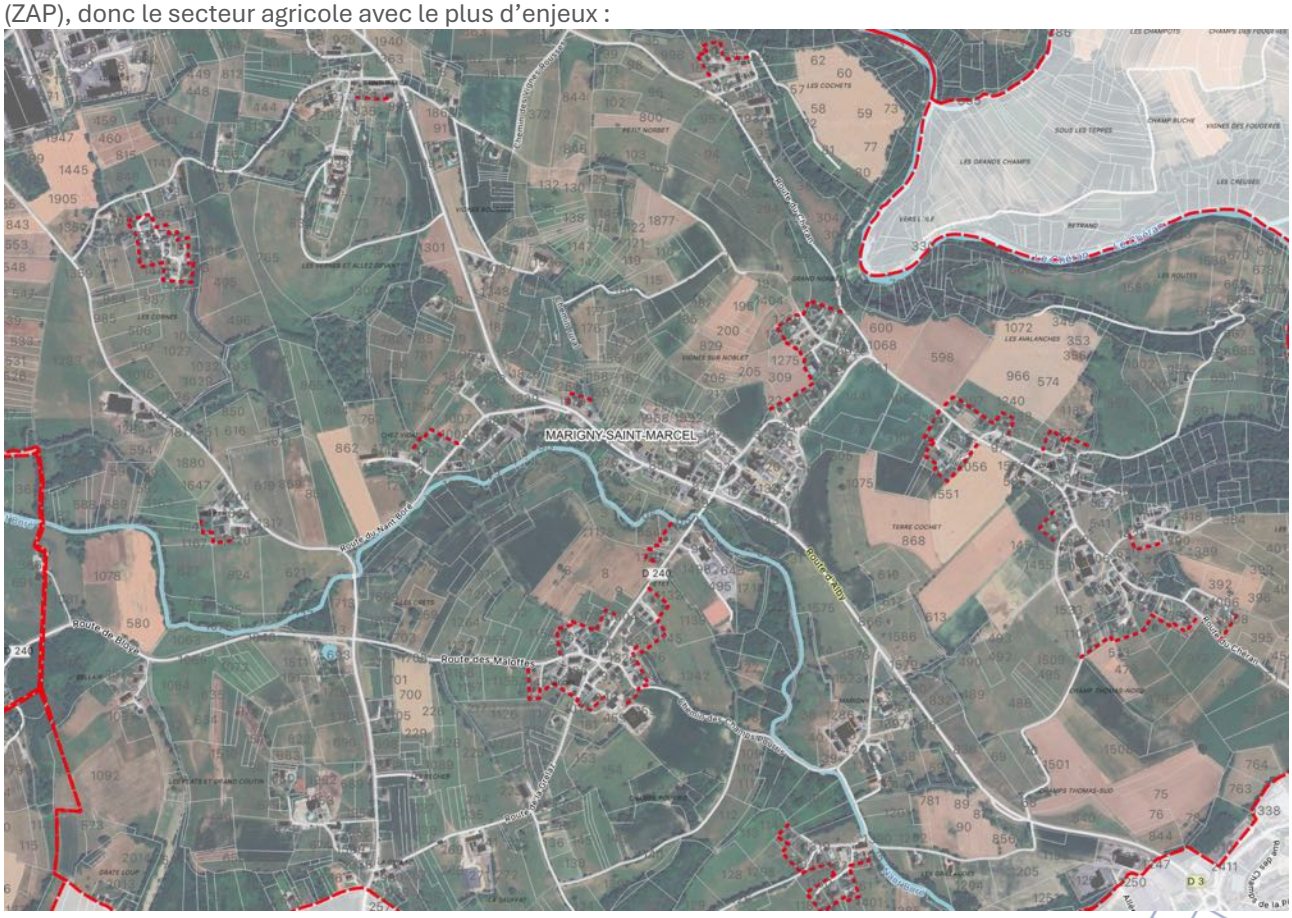
Dans les zones urbaines, seront interdites dans les espaces de transition :

- toutes nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi que les extensions des habitations existantes
- les piscines,
- les annexes qui induisent des usages réguliers et récurrents (par exemple, les cuisines d'été,...). Les annexes qui induisent des usages ponctuels, tels que les garages, les abris de jardin,.. sont autorisées

De plus, certaines zones 1AU peuvent présenter aussi des enjeux similaires. Ainsi, un renvoi à cette OAP thématique est prévue le cas échéant.. **Toutes les OAP situées en frange d'un espace agricole intègrent des dispositions qualitatives de traitement des franges. Le plan de composition général oriente les constructions en dehors de ces espaces et recommande un traitement paysager de ces espaces.** En effet, les OAP viennent promouvoir généralement de la densité, il convient donc d'être attentif aux enjeux agricoles limitrophes.

Ainsi, l'OAP « gestion des franges urbaines et rurales » répond aux enjeux qui animent ces interfaces entre ville et agriculture. Elle permet d'établir et pérenniser une limite physique durable à l'étalement urbain, d'améliorer les transitions paysagères et d'apporter des solutions au niveau des différentes occupations du sol.

Ces franges urbaines et rurales sont essentiellement situées sur les interfaces avec la Zone Agricole Protégée (ZAP), donc le secteur agricole avec le plus d'enjeux :



I.3.9. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Recyclage du foncier économique »

Cette orientation d'aménagement et de programmation thématique permet la mise en œuvre du PADD :

AXE 1

Orientation n°6 :
Conforter l'activité économique et l'emploi sur le territoire

ACTIONS CONCERNEES

- Préserver et optimiser le foncier économique
- Viser un développement industriel plus vertueux

AXE 2

Orientation n°2 :
Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale du territoire, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels

ACTIONS CONCERNEES

- Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels pour anticiper l'impact paysager des extensions urbaines

Orientation n°4 : *Améliorer le confort climatique au sein des espaces urbains et développer les espaces de nature en ville*

ACTIONS CONCERNEES

- Limiter l'artificialisation des sols
- Prendre en compte le confort climatique
- Limiter l'empreinte carbone du développement urbain
- Privilégier une gestion du stationnement qui limite l'imperméabilisation ou qui soit résiliente

Orientation n°6 : *Accompagner la densification en promouvant des formes urbaines adaptées et en prenant en compte le bâti existant*

ACTIONS CONCERNEES

- Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire
- Prendre en compte la densification du foncier bâti existant

AXE 3

Orientation n°2 : *Repenser une mobilité durable globale à l'échelle du Grand Territoire, pour réduire la dépendancce à la voiture et favoriser les mobilités alternatives en direction de Rumilly et du Grand Annecy*	
ACTIONS CONCERNEES	• Améliorer l'accès aux zones d'activités du territoire et sécuriser les déplacements à pied et à vélo
Orientation n°3 : *Assurer une gestion durable de la ressource en eau, quantitative et qualitative*	
ACTIONS CONCERNEES	• Agir, dans le cadre des projets, vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant le libre écoulement des eaux, la rétention à la source ou l'infiltration
Orientation n°6 : *Accompagner la nécessaire transition énergétique et la sobriété*	
ACTIONS CONCERNEES	• Faciliter la rénovation des bâtiments existants • Renforcer l'efficacité énergétique du bâti et l'adaptation au changement climatique • Rechercher la sobriété énergétique dans les nouveaux projets • Encourager le recours aux énergies renouvelables

Justification des choix

Les orientations définies dans cette Orientation d'Aménagement et de Programmation contribuent à répondre aux enjeux de sobriété foncière, énergétique et climatique. Elles participent à :

- la revalorisation des délaissés et friches industrielles
- l'optimisation et une mutualisation du foncier économique, dans un objectif de limiter l'artificialisation des sols
- renforcer la mixité fonctionnelle

Elles visent également à intégrer les enjeux de confort urbain et d'intégration paysagère en :

- Assurant un traitement paysager qualitatif des interfaces pour limiter l'impact visuel des constructions
- Veillant à la qualité et à la sobriété architecturale des constructions

Enfin, cette OAP contribue également à améliorer la gestion des eaux pluviales, à tendre vers la sobriété énergétique et à encourager l'utilisation des modes alternatifs à la voiture individuelle :

- En prévoyant des dispositifs de gestion des eaux par l'intégration du végétal et en limitant les surfaces imperméables, afin de prévenir les risques d'inondation
- En appliquant les principes du bioclimatisme pour assurer le confort thermique tout en réduisant la consommation énergétique
- En complétant et en sécurisant le maillage par les modes actifs ainsi que les aménagements et services permettant d'encourager leur utilisation

I.3.10. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Cycles de l'eau »

Cette orientation d'aménagement et de programmation thématique permet la mise en œuvre du PADD :

AXE 2

Orientation n°1 : *Préserver les dynamiques écologiques du territoire au travers de la prise en comote de la trame verte et bleue… mais aussi noire*

ACTIONS CONCERNEES	• Préserver des pressions urbaines les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques • Préserver les zones humides • Préserver et/ou restaurer l'espace de bon fonctionnement des milieux aquatiques • Maintenir la biodiversité, compléter la trame verte et bleue, ainsi que la trame noire, au niveau des espaces urbanisés

Orientation n°4 : *Améliorer le confort climatique au sein des espaces urbains et développer les espaces de nature en ville*

ACTIONS CONCERNEES	• Prendre en compte le confort climatique • Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire et des populations aux pollutions, nuisances, risque naturels et technologiques

AXE 3

Orientation n°3 : *Assurer une gestion durable de la ressource en eau, quantitative et qualitative*

ACTIONS CONCERNEES	• Agir, dans le cadre des projets, vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant le libre écoulement des eaux, la rétention à la source ou l'infiltration • Privilégier l'usage d'essences végétales locales et économes en eau dans les projets • Poursuivre la politique visant le bon état écologique des cours d'eau • Préserver la ressource en eau disponibles et mobilisable

Orientation n°4 : *Echelonner le développement en fonction de la disponibilité de la ressource en eau et des possibilités d'assainissement*

ACTIONS CONCERNEES	• Différer l'ouverture à l'urbanisation dans l'attente de l'amélioration des capacités d'assainissement des eaux usées. • Assurer une capacité d'accueil compatible avec la ressource en eau

Orientation n°6 : *Accompagner la nécessaire transition énergétique et la sobriété*

- Renforcer l'efficacité énergétique du bâti (isolation thermique, production d'énergie renouvelable, récupération d'eau…) et leur adaptation au changement climatique
- Encourager le recours aux énergies renouvelables :
    - Le petit hydraulique, géothermie, méthanisation peuvent également faire partie d'un panel de solution de production d'énergie renouvelable, à condition de ne pas dégrader les paysages.

Justification des choix

Les orientations définies dans l'OAP « Cycles de l'eau » traduisent les engagements du PADD :

- En faisant des cycles de l'eau une véritable composante de l'aménagement du territoire ;
- En valorisant les atouts de l'eau qui contribue également à la qualité de vie sur le territoire, intégré aux bassins versant du Fier et du Lac, et du Chéran ;
- En renforçant la résilience du territoire et la gestion des risques ;
- En intégrant les vulnérabilités, les enjeux et les besoins spécifiques au territoire en lien à la gestion de l'eau ;
- En veillant à une gestion sobre et responsable de l'eau au regard des enjeux liés à la disponibilité de la ressource ;
- En préconisant des pratiques d'économie de la ressource en eau (récupération et stockage, etc.)
- En identifiant les enjeux spécifiques à la zone d'activités de Balvay, située dans un secteur sensible pour la ressource en eau.

La mise en place de cette OAP contribue ainsi à la protection et la valorisation de la ressource, et à la meilleure gestion de celle-ci dans un contexte d'adaptation au changement climatique.

I.3.11. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Mobilités »

Cette orientation d'aménagement et de programmation thématique permet la mise en œuvre du PADD :

AXE 1

Orientation n°7 : *Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques*

ACTIONS CONCERNEES

- Favoriser l'accessibilité des équipements et des espaces publics pour assurer leur usage par tous, par le développement d'un maillage de mobilité active et des transports en commun.

Orientation n°8 : *Poursuivre la revitalisation du cœur de ville de Rumilly*

ACTIONS CONCERNEES

- Créer des zones piétonnes pour faciliter les déplacements modes actifs et améliorer l'accès aux commerces.
- Rééquilibrer le partage de la chaussée entre les modes et assurer la sécurité de tous les usagers
- Renforcer l'accessibilité du centre de Rumilly en modes actifs
- S'appuyer sur les trames vertes et bleues pour développer des aménagements de déplacement piétons/cycles qualitatifs
- Revoir la politique de stationnement en centre-ville
    - Réduire le stationnement sur voirie au profit d'un centre-ville piéton animé et aux espaces urbains qualitatifs ;
    - Prendre en compte les projets en cours de parkings publics sur la 1re couronne du centre-ville, pour remplacer une partie des places sur voirie supprimées dans le cadre de la piétonnisation ;
    - Définir les usages souhaités et les traduire par une règlementation claire du stationnement sur voirie et dans les parkings publics ;
    - Promouvoir l'autopartage ;
    - Intégrer les parkings dans les nouvelles opérations pour éviter le déport sur les places publiques ;
    - Favoriser la mutualisation pour réduire les emprises foncières ;
- Réguler les livraisons dans le centre de Rumilly afin d'assurer le bon fonctionnement de l'approvisionnement et réduire les conflits d'usage.
- Renforcer le rôle de la gare comme pôle multimodal [...] et connecter la gare au centre-ville par un itinéraire piéton qualitatif
- Améliorer la lisibilité de la hiérarchisation routière
- Transformer la rocade de Rumilly en boulevard urbain

Orientation n°9 : *Accompagner la vitalité des centres-bourgs et des centres-villages*

ACTIONS CONCERNEES

- Apaiser la circulation sur les traversées des communes par des dispositifs de réduction de vitesse
- Renforcer aussi l'accessibilité modes actifs depuis les hameaux

- Garantir des solutions de mobilité à tous les habitants

AXE 2

Orientation n°3 : *Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations / Encourager la diversification de l'agriculture en faveur des circuits courts*

ACTIONS CONCERNEES

- Préserver des accès aisés aux terrains d'usage.

Orientation n°4 : *Améliorer le confort climatique au sein des espaces urbains et développer les espaces de nature en ville*

ACTIONS CONCERNEES

- Privilégier une gestion du stationnement qui limite l'imperméabilisation ou qui soit résiliente.
  - Notamment, les espaces de stationnement ouverts en aérien privilégieront les matériaux perméables, lorsque cela est possible ;
  - En cas de stationnements enterrés ou semi-enterrés, ceux-ci seront prévus essentiellement sous l'emprise des bâtiments collectifs.

AXE 3

Orientation n°1 : *Organiser la production de logements autour des réseaux de mobilité du quotidien, existants et à venir*

ACTIONS CONCERNEES

- Assurer le lien entre urbanisme et mobilité en concentrant l'offre en logement dans les espaces prioritaires de densification qui bénéficient :
  - D'une accessibilité au réseau des mobilités vers le Grand Territoire (gare, réseau J'ybus, véloroute) ;
  - Et/ou d'une centralité de proximité permettant de limiter les besoins en déplacements du quotidien ;
  - Ou d'une bonne accessibilité (existante ou à venir) aux centralités de proximité environnantes via notamment les réseaux cyclables avec des temps de parcours limités.
- Sur les centres-villages les moins structurés, [...] une amélioration de leur accessibilité aux centralités de proximité environnantes sera aussi recherchée via les réseaux de mobilités alternatives à l'autosolisme (réseau cyclable, aires de mobilités, ...).
- Traiter systématiquement la question de l'accessibilité par les modes actifs dans les opérations importantes.

Orientation n°2 : *Repenser une mobilité durable globale à l'échelle du Grand Territoire, pour réduire la dépendance à la voiture et favoriser les mobilités alternatives en direction de Rumilly et du Grand Annecy.*

ACTIONS CONCERNEES

- Renforcer l'attractivité de la gare de Rumilly en tant que pôle de déplacements multimodal
- Améliorer l'accès et le confort des arrêts de lignes interurbaines J'ybus [...] y compris en menant une réflexion sur la trame verte urbaine support des modes actifs
- Aménager des aires de mobilité avec covoiturage aux centres des communes et à proximité des principaux axes routiers ainsi que dans les zones d'activités économiques.
- Poursuivre le développement des itinéraires cyclables en cohérence avec les réseaux cyclables et bus prévus dans les intercommunalités voisines
- Réfléchir à une connexion entre la véloroute de l'Albanais et la ViaRhôna.
- Améliorer l'accès aux zones d'activités du territoire et sécuriser les déplacements à pied et à vélo.
- Développer les aires de covoiturage

Justification des choix

Le PLUi-HM porte une attention particulière aux mobilité sur le territoire intercommunal. De fait, l'OAP thématique « Mobilités » conforte les orientations définies dans les 3 axes du PADD.

Cette OAP vise notamment à :

- Encourager l'utilisation des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle et notamment des modes actifs ;
- Permettre le déploiement et la sécurisation des aménagements dédiés aux modes actifs sur l'ensemble du territoire.

Concernant la pratique du vélo, les itinéraires proposés intègrent les objectifs suivants :

- Limiter les flux cycles sur les axes fréquentés et privilégier les routes communales et chemins ruraux. Ce choix facilite la réalisation des aménagements par l'implication d'un nombre d'acteurs plus réduit moins d'acteurs, et permet un cadre plus sécurisé et des alternatives de parcours plus agréable pour les usagers.
- Permettre le maintien de la fonctionnalité de l'activité agricole. La concertation avec les agriculteurs concernés a permis de limiter les conflits d'usage sur les chemins ruraux.

L'OAP contribue également à renforcer la pratique de l'Intermodalité :

- La création d'aires de mobilités locales vise à proposer à un public élargi des solutions alternatives à la voiture dans les déplacements du quotidien
- Dans ce but, la création d'aires de mobilités locales et de covoiturage vise à être développée sur l'ensemble du territoire

Afin de limiter la présence des modes motorisés sur le territoire, l'OAP vise à :

- Mieux maitriser le stationnement afin de répondre aux enjeux d'adaptation au changement climatique et de limitation de l'artificialisation des sols
- Proposer des solutions adaptées et hiérarchisées
- Renforcer les aménagements dédiés aux modes actifs, notamment en cœur de ville

I.3.12. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « La trame verte urbaine du centre-ville élargi de Rumilly »

Cette orientation d'aménagement et de programmation thématique permet la mise en œuvre du PADD :

AXE 1

Orientation n°7 : *Poursuivre la revitalisation du cœur de ville de Rumilly*

ACTIONS CONCERNEES	• Embellir les espaces publics dans une logique de lutte contre les îlots de chaleur [...] et d'améliorer l'attractivité du centre-ville. • S'appuyer sur les trames vertes et bleues pour développer des aménagements de déplacement piétons/cycles qualitatifs

AXE 2

Orientation n°1 : *Préserver les dynamiques écologiques du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue... mais aussi noire*

ACTIONS CONCERNEES	• Préserver des pressions urbaines les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques • Maintenir les perméabilités nécessaires aux déplacements de la faune • Préserver les zones humides • Préserver [...]l'ensemble des espaces constituants de l'armature écologique du territoire. • Veiller à préserver le réservoir de biodiversité du Val du Fier • Restaurer/créer des mares et petits milieux aquatiques • Préserver et/ou restaurer l'espace de bon fonctionnement des milieux aquatiques • Maintenir la biodiversité, compléter la trame verte et bleue, ainsi que la trame noire, au niveau des espaces urbanisés, avec une attention particulière sur le noyau urbain de Rumilly

Orientation n°2 : *Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale du territoire, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels*

ACTIONS CONCERNEES	• Préserver et mettre en scène les espaces et sites paysagers structurants et caractéristiques de Rumilly Terre de Savoie :
	  ○ Les coupures d'urbanisation significatives
	  ○ Les haies et arbres remarquables
	  ○ Les principaux cônes de vue sur les marqueurs paysagers et le grand paysage
	• Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels pour anticiper l'impact paysager des extensions urbaines
	• Mettre en scène des fenêtres paysagères permettant la découverte des paysages

Orientation n°4 : *Améliorer le confort climatique au sein des espaces urbains et développer les espaces de nature en ville*

ACTIONS CONCERNEES	• Limiter l'artificialisation des sols • Prendre en compte le confort climatique

AXE 3

Orientation n°3 : *Assurer une gestion durable de la ressource en eau, quantitative et qualitative*

ACTIONS CONCERNEES	• Privilégier l'usage d'essences végétales locales et économes en eau dans les projets. • Poursuivre la politique visant le bon état écologique des cours d'eau en maintenant ou en restaurant des espaces de respiration et les ripisylves le long des cours d'eau.

Justification des choix

La mise en place d'une OAP thématique « Trame Verte urbaine du centre-ville de Rumilly » répond à une volonté globale d'apporter des mesures complémentaires de protection et de mise en valeur des milieux écologiques, de la biodiversité et des paysages.
Les orientations ont pour objectif d'apporter une attention renforcée sur la qualité et la diversité des milieux et des espèces présentes sur le territoire.

Cette OAP traduit les ambitions du PADD en faveur du confortement de la trame verte et bleue :
- Intégrer les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique : atténuation des effets du changement climatique, gestion des risques…
- Protéger les milieux naturels et la biodiversité, et notamment les plus sensibles
- Améliorer le cadre de vie des habitants et valoriser les aménités écologiques du territoire
- Faciliter l'accès à des espaces de nature, en particulier depuis le centre-ville de Rumilly
- Valoriser la nature de proximité et assurer le maintien d'espaces libres au sein du tissu urbanisé
- Prendre appui sur la trame verte et bleue du territoire pour développer le maillage par les modes doux

I.4. Justification du Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

I.4.1. Le Programme d'Orientations et d'Actions volet Habitat (POA-H)

Rappel des grands objectifs du PADD en matière d'habitat

Le POA-H décline concrètement les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui étaient les suivants en matière d'habitat :

- reprendre dans le cadre de la révision générale du PLUi-HM les objectifs déjà définis par la collectivité dans le Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi-H approuvé en février 2020, en actualisant les objectifs chiffrés ;
- développer une offre de logements diversifiée en soutenant la production de logements répondant aux besoins du territoire, et notamment en accession sociale, en logements locatifs sociaux et communaux, et aux besoins des publics spécifiques ;
- favoriser la réhabilitation du parc privé de logements par la mise en place de dispositifs spécifiques en faveur du conseil et de l'accompagnement aux travaux ;
- favoriser la qualité énergétique et environnementale de l'habitat, en développement des formes urbaines et architecturales qualitatives et économes en ressources ;
- Développer une politique foncière intercommunale ;
- Animer la politique locale de l'habitat.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui sous-tendent le POA-H

Tendre vers un scénario de croissance démographique plus modéré. Cette orientation projette un atterrissage autour de 38.000 habitants fin 2038. Elle sous-tend de façon transversale l'ensemble des actions du POA-H.

Organiser, diversifier et programmer la production de logements pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire. Cette orientation sous-tend de façon transversale l'ensemble des actions du POA-H. Elle dimensionne l'urbanisation du territoire autour de 265 logements par an environ pour la période 2025-2038. Cette production de logement doit majoritairement se réaliser dans les communes du pôle d'appui (ville-centre de Rumilly, communes-bourgs de Sales et de Vallières-sur-Fier) pourvues d'une plus forte offre de services et de mobilité et être complétée par les autres communes (commune-bourg de Marcellaz-Albanais et communes-villages).

Cibler les réponses à apporter aux besoins locaux en logements. Cette orientation sous-tend plus spécifiquement les actions 1, 2 et 3. Elle vise à fluidifier les parcours résidentiels en organisant et soutenant la production locative, à améliorer la possibilité des ménages jeunes et familiaux d'accéder à la propriété et enfin à répondre aux besoins spécifiques des jeunes, des personnes âgées et publics fragiles.

Rénover les logements et lutter contre les logements vacants. Cette orientation sous-tend plus spécifiquement les actions 4, 5 et 6. Elle vise à anticiper et à favoriser le développement de l'habitat dans le respect de la morphologie des tissus locaux. Elle cherche aussi à favoriser la remobilisation du parc existant pour recyclage ou pour réhabilitation à vocation d'habitat. Enfin elle vise à favoriser le renouvellement du patrimoine foncier pour l'habitat.

Piloter la politique locale de l'habitat. Cette orientation sous-tend plus spécifiquement les actions 7 et 8. Elle vise à suivre et ajuster la politique locale de l'habitat en s'appuyant sur une observation ciblée et récurrente en

articulation avec l'urbanisme. Elle implique également de constituer et d'animer les instances et évènements permettant de piloter régulièrement la politique de l'habitat.

Orientation : Cibler les réponses à apporter aux besoins en logements

ACTION	JUSTIFICATION
Action 1 : Fluidifier les parcours résidentiels en organisant et soutenant la production locative • Flécher un quart de la production de logements vers le logement social pérenne • Soutenir la production du logement social Assurer l'équilibre de la production sociale à l'échelle du territoire	L'action se justifie par une tension locative persistante, en premier lieu sur le parc locatif social. Elle répond aussi aux objectifs du Scot du Bassin Annécien de développer l'offre sociale et d'en assurer la pérennité. L'action se justifie par la nécessité d'adapter l'équilibre des financements dans une conjoncture de crise, induisant une difficulté de production du logement social tout en restant cohérent aux besoins.
Action 2 : Favoriser l'accès au logement pour tous les publics • Mettre en place une stratégie intercommunale de rééquilibrage du peuplement • Conforter les parcours résidentiels par une offre locative aidée diversifiée et maîtrisée • Améliorer la possibilité des ménages jeunes et familiaux d'accéder à la propriété Plafonner le prix de vente de l'accession sociale en cohérence avec le marché local	L'action vise la poursuite de la politique de rééquilibrage du peuplement du parc locatif social engagée par le territoire avec l'installation de la Conférence intercommunale du logement (CIL) et l'adoption du 2e plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs en 2024. Par ailleurs, le reclassement de Rumilly en zone A (et de plusieurs Communes en zone B1) nécessite d'encadrer la production de logements locatifs intermédiaires pour lesquels les opérateurs témoignent d'une forte appétence que le territoire souhaite orienter vers les localisations et les opérations adaptées. L'action se justifie aussi par le renchérissement du marché immobilier et la volonté de maintenir un peuplement familial et jeune. Le plafonnement des prix de l'action sociale vise à garantir que cette offre touchera bien son public et sera développée en cohérence avec les prix du marché libre. Elle permet d'envisager de la mixité sociale dans toutes les communes y compris celles faiblement équipées. Enfin l'action répond également aux objectifs du Scot du Bassin Annécien de développer l'offre sociale.
Action 3 : Répondre aux besoins spécifiques des jeunes, des personnes âgées et publics fragiles • Augmenter le soutien financier à l'opération de résidence jeunes actifs • Soutenir la reconstruction de la résidence sociale Gaston Rebuffat • Anticiper le vieillissement du territoire	Le POA-H vise à répondre aux publics habitants les plus fragiles et à favoriser leur parcours résidentiel en confortant ou en développant une offre adaptée à la spécificité de leurs besoins. L'augmentation du soutien financier à la construction d'une résidences jeunes se justifie par un rapprochement emploi – logement au bénéfice du tissu économique du territoire. L'action cherche à favoriser l'insertion des jeunes et à faciliter leur prise d'autonomie. Elle se justifie par le caractère modeste des ressources financières des jeunes et la volonté de leur offrir une solution logement adaptée en redevance. Le soutien financier à la reconstruction de la résidence sociale se justifie par la volonté de continuer à offrir une solution de logement

	temporaire à des publics précaires dans une offre financièrement accessible mais néanmoins qualitative. La résidence actuelle n'apporte plus cette qualité d'habiter. Enfin, l'action se justifie par la faible adaptation du parc de logement au vieillissement et au handicap. Elle cherche à favoriser la réalisation de logements PMR.

Orientation : mobiliser les ressources pour le développement résidentiel dans le respect des identités locales

ACTION	JUSTIFICATION
Action 4 : Accompagner les Communes dans la définition et la faisabilité de leurs projets urbains et de construction Reconduire l'aide financière de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie en soutien des études de faisabilité entreprises par les Communes	L'action se justifie par une recherche de l'acceptation de la densification des tissus villageois par les Communes et leurs habitants. Il a été observé qu'une intensification non anticipée et mal insérée dans le tissu existant produit un rejet de la densité. Les études de faisabilité urbaine permettent de travailler l'acceptation d'une densité raisonnable et bien localisée. Les études de faisabilité urbaine constituent également des outils de dialogue avec les opérateurs immobilier pour faire valoir les objectifs publics par rapport à une logique de rentabilisation du foncier. Ces études représentent souvent des investissements importants pour les Communes qui peuvent alors hésiter à les entreprendre.
Action 5 : Continuer à favoriser les projets de réhabilitation et de rénovation énergétique à vocation d'habitat • Conforter le déploiement du service public France Rénov' Haute-Savoie • Poursuivre l'engagement de la collectivité dans sa dynamique d'accompagnement à la rénovation de l'habitat au cœur de ville de Rumilly – OPAH-RU J'y rénov • Lutter contre la vacance	Il s'agit ici de poursuivre une action engagée de longue date face à l'importance des besoins : d'abord adhérente à Info Energie, puis au Service public de la performance énergétique de l'habitat et enfin au Service public de la rénovation de l'habitat, Rumilly Terre de Savoie souhaite poursuivre le conseil et l'accompagnement à la rénovation de l'habitat à destination des porteurs de projets. À l'horizon 2026, l'intégration du volet 3 du pacte territorial deviendra obligatoire et la Communauté de communes souhaite par ailleurs étendre les facilités de rénovation à l'ensemble de son territoire Enfin l'action se justifie par l'existence d'une vacance longue durée sur laquelle les aides incitatives n'ont pas d'effet suffisant.
Action 6 : Définir et mettre en œuvre une stratégie d'actions foncières • Cibler et encadrer via le PLUi-HM les potentiels fonciers permettant de tenir les objectifs Habitat • Suivi du référentiel des potentiels fonciers	Cette action se justifie par la nécessité de d'identifier précisément les potentiels fonciers supports de mixité sociale pour garantir la réalisation des objectifs de développement social de l'habitat. **Le PLUI est un document vivant. L'urbanisation des potentiels fonciers peut différer en quantité et en programmation de ce qui était pressenti. Cela demande de mesurer les éventuels écarts aux objectifs fixés et le cas échéant, de redéployer ces objectifs au sein d'autres potentiels fonciers.**

• Suivre l'urbanisation et la programmation des potentiels fonciers identifiés • Inciter les Communes à maîtriser le foncier.	Parmi les potentiels fonciers identifiés pour la réalisation des objectifs de la politique de l'habitat, 19 fonciers sont de maîtrise publique ou pressentis pour une acquisition (emplacement réservé). Ils permettront potentiellement la réalisation de 230 logements sociaux. Il s'agit d'anticiper maintenant et de montrer que le territoire se donne les moyens de tenir les objectifs qu'il s'est fixés via la constitution de réserves foncières. La majoration des aides à la construction de logements sociaux issus d'une maîtrise foncière publique, se justifie par la volonté d'inciter les Communes à s'engager dans une maîtrise foncière publique en tant que levier indispensable pour accompagner le développement résidentiel, soutenir l'équipement des communes, et reconfigurer les centralités.

Orientation : piloter la politique de l'habitat

ACTION	JUSTIFICATION
Action 7 : Suivre et ajuster la politique de l'habitat • Constituer un observatoire de l'habitat et du foncier local. • Suivre le référentiel des potentiels fonciers	Cette action se justifie par le fait que l'état du marché du logement qui prévalait au moment de l'élaboration du POA peut rapidement évoluer et réinterroger les objectifs posés par la Politique de l'habitat. Ainsi, au-delà des obligations légales d'observation (Article L302-1 du CCH et Loi Climat et Résilience) et d'évaluation des actions, il importe de suivre régulièrement les indicateurs du marché résidentiel. **Le suivi du référentiel des potentiels fonciers se justifie par la volonté de piloter la politique de l'habitat à l'échelle opérationnelle des projets urbains portés par les Communes.**
Action 8 : Constituer et animer les instances et évènements permettant de piloter la politique de l'habitat • Instaurer les instances de partage de l'actualité des projets d'urbanisation entre Communes et Intercommunalité • Instaurer les instances de rencontre avec les acteurs de l'habitat	**Cette action se justifie par la nécessité de partager l'actualité des projets d'urbanisation entre les Communes et l'intercommunalité et de faire de la politique de l'habitat une matière privilégiée du lien Intercommunalités / Communes. Elle recherche l'acculturation de tous les élus aux enjeux et problématiques de la politique de l'habitat.** **Les instances de rencontre avec les acteurs de l'habitat visent à améliorer la connaissance de l'actualité du marché résidentiel et à recueillir le retour d'expérience des acteurs de l'habitat dans la mise en œuvre des projets d'urbanisation selon le corpus de règles défini par la PLUi-HM.**

I.4.2. Le Programme d'Orientations et d'Actions volet Mobilité (POA-M)

Rappel des grands objectifs du PADD en matière de mobilité

Orientations générales de l'Axe 1

8 Poursuivre la revitalisation du cœur de ville de Rumilly

9 Accompagner la vitalité des centres-bourgs et des centres-villages

Orientations générales de l'Axe 3

1 Organiser la production de logements autour des réseaux de mobilité du quotidien, existants et à venir

2 Repenser une mobilité durable globale à l'échelle du Grand Territoire, pour réduire la dépendance à la voiture et favoriser les mobilités alternatives en direction de Rumilly et du Grand Annecy.

Justification des principales dispositions

Se référer complémentairement aux justifications du PADD

DISPOSITIONS / OBJECTIFS DU POA MOBILITÉS	JUSTIFICATION
Financement du PDM	
L'article R1214-1 du Code des transports dispose que le PDM est accompagné d'une étude des modalités de son financement et de la couverture des coûts d'exploitation des mesures qu'il contient.	Un programme de financement des actions du POA Mobilité a été établi, avec: - distinction des mesures d'investissement et des actions relevant du budget de fonctionnement ou mesures d'exploitation avec des coûts récurrents, - l'identification des sources de subventions potentielles et les modalités de financement
Annexe Accessibilité	
L'article R1214-1 du code des transports dispose également que le PDM comporte une annexe particulière traitant de l'accessibilité. Cette annexe indique les mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre afin d'améliorer l'accessibilité des réseaux de transports publics aux personnes handicapées et à mobilité réduite.	L'annexe 3 est intégrée au rapport du Programme d'orientations et d'actions (POA) mobilités, avec les rappels du contexte réglementaire et du diagnostic, ainsi que la mise en évidence des actions du POA permettant d'améliorer l'accessibillité des espaces publics, du réseau J'yBus, ...
Observatoire des Accidents	
Dans son 3° alinéa, l'article L1214-2 du Code des Transports dispose que le PDM vise à assurer l'amélioration de la sécurité de tous les déplacements en effectuant le suivi des accidents	Une action 5.6 "Mise en place d'un observatoire des déplacements" a été intégré au Programme d'orientations et d'actions (POA) mobilités

impliquant au moins un piéton, un cycliste ou un utilisateur d'engin de déplacement personnel. En complément, l'article R1214-3 précise que pour effectuer le suivi des accidents, il est mis en place un observatoire des accidents impliquant au moins un piéton, un cycliste ou un utilisateur d'engin de déplacement personnel.	
Franchissement des passages à niveau	
Dans son 9° alinéa, l'article L1214-2 du Code des Transports précise que le PDM vise l'amélioration des conditions de franchissement des passages à niveau, notamment pour les cyclistes, les piétons et les véhicules de transport scolaire. Cet objectif est directement en lien avec l'objectif ci-dessus relatif à la sécurité des déplacements.	La sécurisation des passages à niveau est incluse dans l'action 2.1. "Renforcer la place des modes actifs dans les chefs-lieux en rééquilibrant le partage de la chaussée et sécurisant les cheminements"
Mobilité scolaire	
Toujours dans son 9° alinéa, l'article L1214-2 du Code des Transports précise que le PDM vise l'amélioration des mobilités quotidiennes des élèves et des personnels des établissements scolaires, en incitant ces établissements à encourager et faciliter l'usage des transports en commun et le	Une action 5.3 "Accompagnement à la réalisation de plans de mobilité scolaire" a été ajouté au Programme d'orientations et d'actions (POA) mobilités
Volet relatif à la continuité et à la sécurisation des itinéraires cyclables et piétons	
L'article L1214-2-1 du code des transports dispose que ce volet est composé des itinéraires relevant des schémas cyclables approuvés par les assemblées délibérantes du niveau régional ou départemental ou relevant du schéma national des véloroutes et définit : - les principes de localisation des zones de stationnement des vélos à proximité des gares, des pôles d'échanges multimodaux et des entrées de ville situés dans le ressort territorial. - Les outils permettant d'accroître les informations à destination des piétons et des cyclistes, notamment la mise en place d'une signalétique favorisant les déplacements à pied.	Les actions visant à l'amélioration des cheminements piétons dans le centre de Rumilly sont issus du Schéma Directeur des Modes Actifs (SDMA) de la commune. Concernant le vélo, ces sujets sont abordés à travers plusieurs actions du POA (carte en p.35 pour les itinéraires supra communaux, actions 1 et 3 pour les itinéraires cyclables, le stationnement vélos et le jalonnement).
Stationnement	
Dans son alinéa 7°, l'article L1214-2 du Code des Transports dispose que le PDM vise à assurer : 1 - l'organisation du stationnement sur la voirie et dans les parcs publics de stationnement, notamment en définissant les zones où la durée maximale de stationnement est réglementée, les zones de stationnement payant, les emplacements réservés aux personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite, la politique de tarification des stationnements sur la voirie et dans les parcs publics corrélée à la	Sur le 1er point, le POA entend actionner le levier du stationnement pour réduire la place de l'automobile à travers l'action 1.3. Cette action se trouve dans l'orientation 1 qui ne concerne que Rumilly et dont la mise en œuvre est soumise à une étude à venir. Les aires de mobilité locale sont prévues dans les chefs lieux. Les aires de covoiturage sont prévues plutôt au niveau des principaux carrefours du réseau routier, à l'extérieur des chefs lieux.

politique de l'usage de la voirie, les modalités particulières de stationnement et d'arrêt des véhicules de transport public, des taxis et des véhicules de livraison de marchandises, les mesures spécifiques susceptibles d'être prises pour certaines catégories d'usagers, de véhicules ou de modalités de transport, notamment tendant à favoriser le stationnement des résidents et des véhicules bénéficiant d'un signe distinctif de covoiturage ; 2 - la localisation des parcs de rabattement à proximité des gares ou aux entrées de villes, le nombre de places de stationnement de ces parcs, en cohérence avec les conditions de desserte en transports publics réguliers de personnes du territoire couvert par le plan de mobilité, et la mise en place de stationnements sécurisés pour les vélos et engins de déplacement personnel ;	Sur le 2ème point, les actions 2.2 sur les aires de mobilité locale (étude à venir), 2.3 sur le covoiturage (schéma directeur covoiturage abouti) et 4.2 sur la gare de Rumilly (étude stationnement à venir) permettent de répondre aux attendus.
Suivi des actions	
Dans le cadre de l'évaluation du PLUi, l'article L153-30 du Code de l'urbanisme prévoit que lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de mobilité, il donne lieu aux évaluations et aux calculs prévus à l'article L. 1214-8-1 du code des transports lors de son élaboration et lors de l'analyse des résultats du plan prévue à l'article L. 153-27.	Des indicateurs de suivi sont renseignés pour chaque action. Ils ont également été synthétisés dans un tableau récapitulatif en annexe 1

I.5. Synthèse des principales dispositions du projet par commune et des principales évolutions apportées par le PLUiHM révisé

I.5.1. La commune de Bloye

Le PLUiHM révisé reste dans l'esprit du PLUiH de 2020 :

Le développement reste concentré sur le centre-village, avec la prise en compte du « coup parti » du programme de la Garde de Dieu (environ 16 logements dont 6 logements sociaux).
Dans cette optique, le zonage révisé s'est attaché à accompagner ce développement.

SECTEUR DU CENTRE-VILLAGE	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

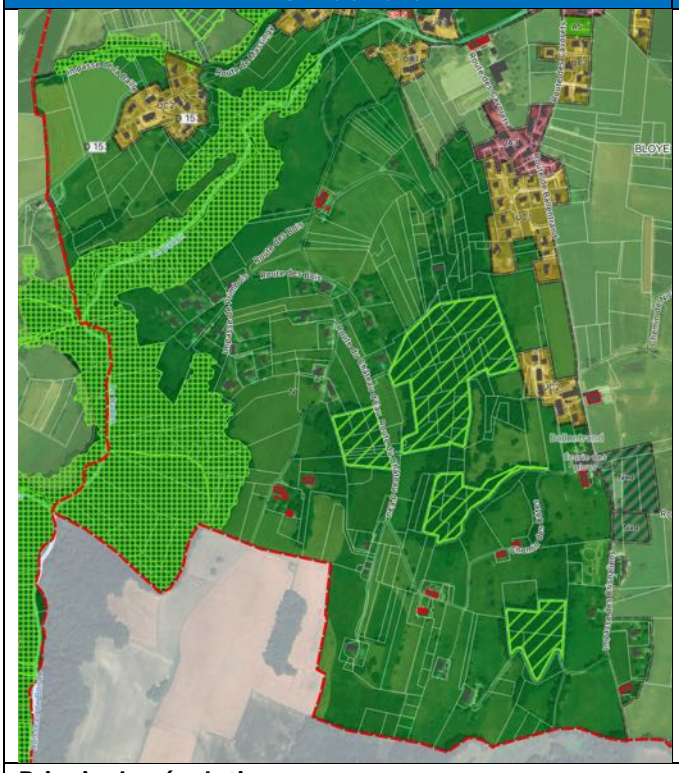
Principales évolutions

- Nouvelle zone de développement pour l'extension de l'école
- Passage en zone UB3 (en remplacement de UC1).
- Sécurisation de la destination commerciale du bâtiment d'activité existant en front de route départementale (UX4a). En effet, la population de Bloye ne représente pas une aire de chalandise suffisante à elle seule pour pérenniser une activité commerciale de proximité. Ainsi, la commune souhaite tirer profit de la proximité de son Chef-lieu avec cet axe majeur.
- Suppression des extensions urbaines dans un soucis de préservation des terres agricoles. Seule une extension pour le confortement de la salle des fêtes est maintenue (forte diminution de la zone 1AUE du PLUiH de 2020).
- L'effort de production de logement social est porter sur un site en renouvellement urbain dans la continuité de l'extension du groupe scolaire.
- Le délaissé SNCF (déjà artificialisé) autour de l'ancienne halte ferroviaire est aussi reclassée en UE, pour faciliter les occupations futures autour de cette infrastructure majeure.
- Les terrains d'usage agricole en N au PLUiH sont reclassés en A au PLUiHM révisé.

SECTEUR DE SALIGNÉ	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

- Les limites de la zone urbaine sont adaptées autour des limites de l'enveloppe urbaine, permettant ainsi une meilleure optimisation de l'espace urbain, dans un hameau bénéficiant d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif.

SECTEUR OUEST	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

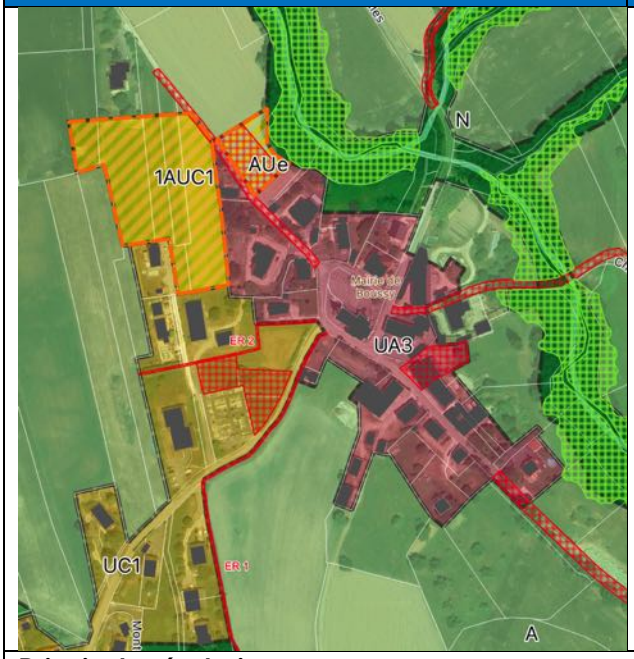
Principales évolutions

- Les secteurs d'usage agricole sont reclassés en A.
- Les cœurs de hameaux sont reclassés de UA3 en UH, de telle façon à limiter leur densification avec des hauteurs de maximum R+1+combles, mieux adaptées à leur contexte morphologique. De plus, le règlement permet une implantation jusqu'en limite du domaine public pour conserver leur ambiance. Ce rapprochement du bâti est rendu possible notamment par le fait qu'il ne s'agit pas d'axes de passages d'engins agricoles.

I.5.2. La commune de Boussy

Le PLUiHM révisé vient recentrer le développement au cœur du village. En effet, la mise en œuvre du PLUiH de 2020 a notamment permis la mobilisation de foncier pavillonnaire dans les hameaux. Le site prévu initialement en extension serait venu mobiliser un espace agricole à enjeux forts. Il a donc été privilégié de tirer parti de l'arrêt d'une exploitaiton agricole contrainte en cœur de village pour venir renforcer la centralité de Boussy. De plus, les possibilités de mobilisation du bâti existant ont aussi été priorisées pour l'extension du groupe scolaire.

SECTEUR DU CENTRE-VILLAGE

PLUiH de 2020	*PLUiHM révisé*
	

Principales évolutions

- Le site de développement principal fait référence aux règles du secteur UB (et non UC comme au PLUiH de 2020), pour promouvoir une diversification des formes urbaines, incluant 40% de logement social. De plus, cette localisation est plus propice à l'implantation d'une petite cellule commerciale pour accompagner le fonctionnement du centre-village.

- Pour tenir compte de la morphologie rurale du Chef-lieu, un zonage « UH » est privilégié aux portes d'entrées du Chef-lieu (hauteur de R+1+combles). Le secteur UA2 (rez de chaussée +2 + combles) se limitant à l'îlot bâti autour de la mairie et donnant sur l'Église, qui reste le marqueur paysager principal.

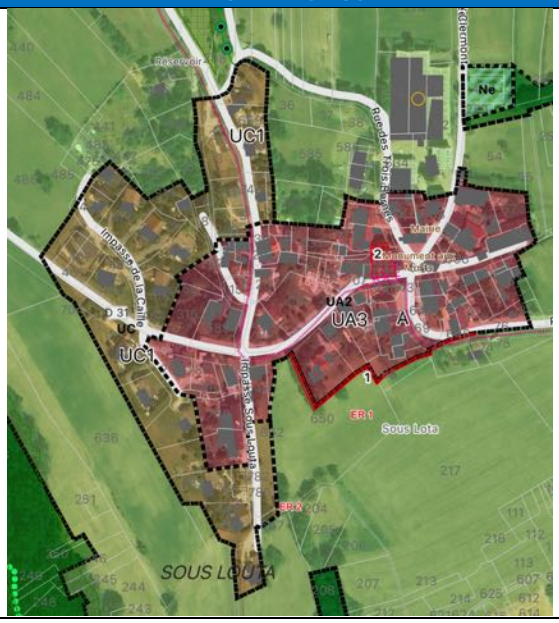
- Les équipements publics sont classés en UE pour bénéficier d'un règlement adapté.

Pas d'évolutions notables sur les autres secteurs de la commune.

I.5.3. La commune de Crempigny-Bonneguête

Le PLUiHM révisé reste dans l'esprit du PLUiH de 2020.

À la fois au regard des enjeux de limitation de la consommation d'espace, deu niveau d'équipements de proximité (absence de groupe scolaire notamment) et pour tenir compte des capacités des stations de traitement des eaux usées, les choix de développement ont priorisé les enveloppes urbaines actuellement urbanisées.

SECTEUR DU CENTRE-VILLAGE	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	
<u>Principales évolutions</u> - De nombreux terrains en extension du centre-village ont été reclassés en zone agricole. - Seule une extension urbaine est maintenue le long de l'impasse de Sous Louta dans le prolongement du tissu urbain existant et autour d'une limite claire matérialisée par une haie agricole. L'accès au terrain agricole est pérennisé via le reclassement en A de l'accès depuis la route de Bellefontaine. En effet, l'impasse de Sous Louta ne permet pas la circulation d'engins agricoles. - L'emplacement réservé pour cheminement piéton/cycles, matérialisant le limite du village, est repositionné en fonction, au doirt de l'enveloppe urbaine existante.	

SECTEUR DE BONNEGUETE	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	
<u>Principales évolutions</u> - Les emprises constructibles ont été daptées au plus près du bâti pour préserver les espaces agricoles à enjeux forts.	

Pas d'évolutions notables sur les autres secteurs de la commune.

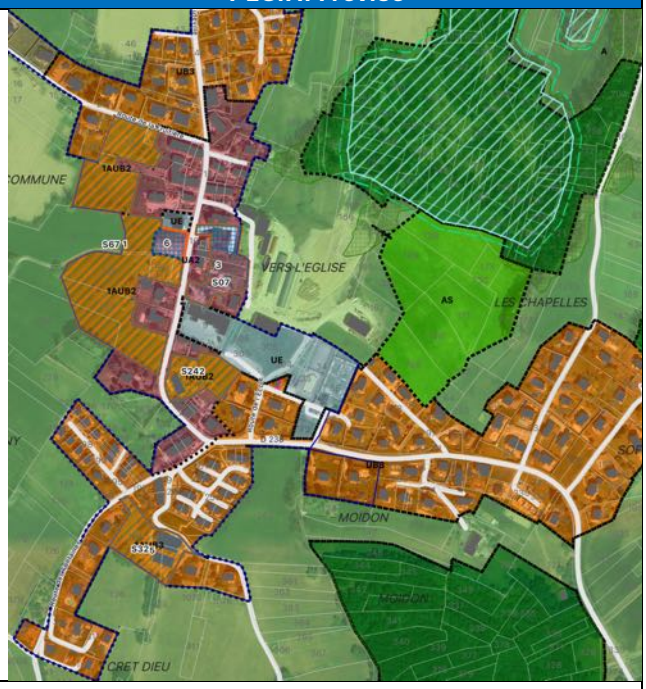
I.5.4. La commune d'Étercy

Le PLUiHM révisé reste dans l'esprit du PLUiH de 2020.

En effet, compte-tenu qu'une concession d'aménagement est aujourd'hui effective sur le principal potentiel foncier du centre-village (en extension), le PLUiHM révisé a cherché :

- à restreindre les autres possibilités de développement en extension
- à promouvoir des OAP au sein de l'enveloppe urbaine, avec une programmation permettant d'intégrer une part de logement social
- à différer l'ouverture à l'urbanisation des potentiels fonciers les plus importants par un classement en secteur 1AU, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle STEU d'Hauteville-sur-Fier et des réseaux de transfert des effluents associés
- et de manière générale, à limiter la production de logement en diffus au sein de la zone urbaine, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle STEU d'Hauteville-sur-Fier et des réseaux de transfert des effluents associés (servitude de constructibilité limitée).

SECTEUR DU CENTRE-VILLAGE

PLUiH de 2020	*PLUiHM révisé*
	

<u>Principales évolutions</u>

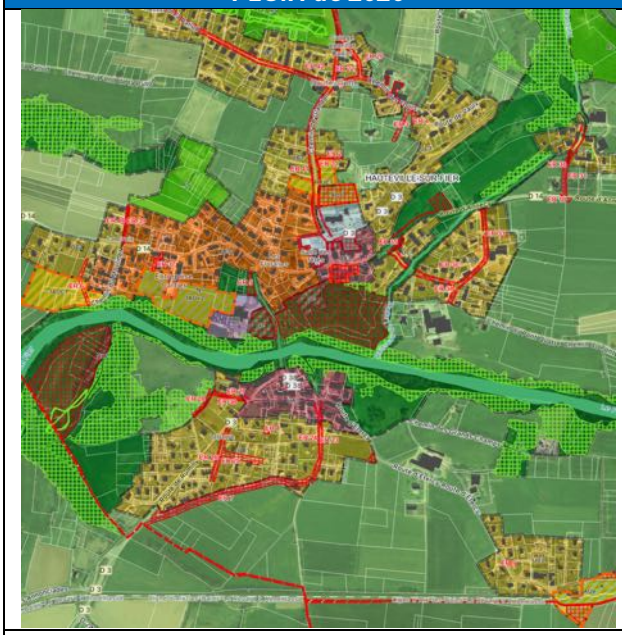
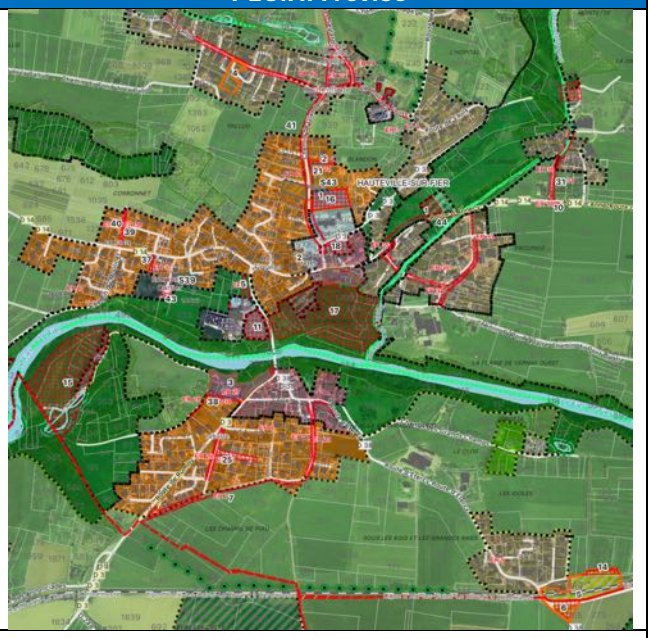
- Des petites implantations commerciales (linéaires commerciaux) sont mis en place au centre-village pour accompagner le développement projeté.
- Le secteur en extension en frange sud-ouest est reclassé en zone agricole, puisqu'en dehors de la concession d'aménagement.
- Les autres secteurs 1AU sont situé au sein de l'enveloppe urbaine, mais sont différés dans l'attente de la mise en service de la nouvelle STEU d'Hauteville-sur-Fier et des réseaux de transfert des effluents associés.
- De manière générale, les secteurs pavillonnaires du centre-village (espace préférentiel de densification du PADD) sont reclassés en UB3 pour permettre une densification horizontale, sans consommation de nouveaux espaces agricoles.

Pas d'évolutions notables sur les autres secteurs de la commune :
- Les secteurs urbains sont généralement classés en secteur UC pour limiter la densification de ces franges urbaines
- Les limites urbaines sont parfois resserrées autour de l'enveloppe urbaine existante
- Seule une extension (« coup parti ») est conservée sur le hameau du Bioley, un secteur de la commune non concerné par la servitude d'urbanisation limitée (assainissement non collectif). Ce sera donc une des seules

possibilités de création de logements à court terme sur la commune, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle STEU d'Hauteville-sur-Fier et des réseaux de transfert des effluents associés.

I.5.5. La commune d'Hauteville-sur-Fier

Le PLUiHM révisé recherche un recentrage du développement autour du périmètre de centralité du cœur de village.

<table>
<tr><th colspan="2">SECTEUR DU CENTRE-VILLAGE</th></tr>
<tr><th>PLUiH de 2020</th><th>PLUiHM révisé</th></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Principales évolutions</u>

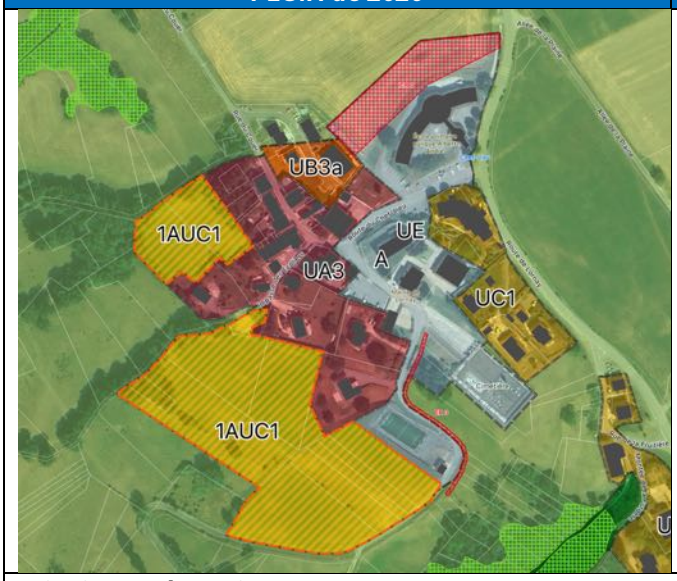
- Rappel : la commune bénéficie d'un périmètre de centralité.
- La zone 1AU non bâtie en dehors du cœur de village est reclassée en zone agricole.
- Le zonage du tissu pavillonnaire du centre-village est harmonisé au sein d'un seul et même secteur UB3, permettant de poursuivre la densification horizontale observée ces dernières années, principalement sur le secteur de La Croix.
- Les secteurs centraux sont maintenus en secteur UA2.
- Un site de renouvellement urbains identifié dans l'étude du potentiel de densification est classé en UB2 avec une OAP pour permettre ce renouvellement urbain (densité plus forte pour tenir compte des charges supplémentaires inerrantes aux fonciers déjà bâtis).
- Les autres secteurs sont reclassés en UC (Hautevillette, …) pour limiter la densification dans les secteurs éloignés et plus tributaires des déplacements motorisés.</td></tr>
</table>

Pas d'évolutions notables sur les autres secteurs de la commune :
- Les secteurs urbains sont généralement classés en secteur UC pour limiter la densification de ces franges urbaines
- Les limites urbaines sont parfois resserrées autour de l'enveloppe urbaine existante

I.5.6. La commune de Lornay

Le PLUiHM révisé reste dans l'esprit du PLUiH de 2020, tout en limitant encore plus son impact sur les zones agricoles.

SECTEUR DU CENTRE-VILLAGE

PLUiH de 2020	*PLUiHM révisé*
	

Principales évolutions

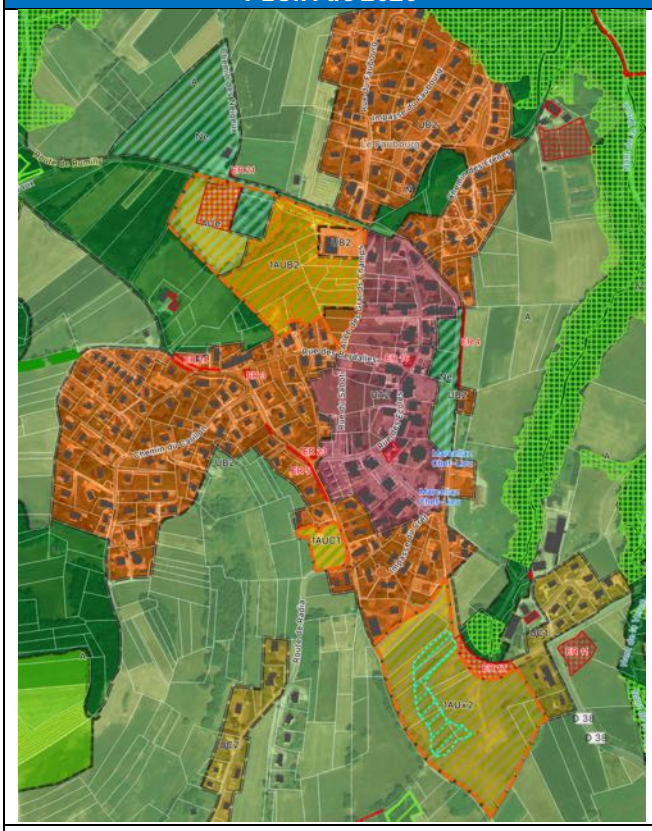
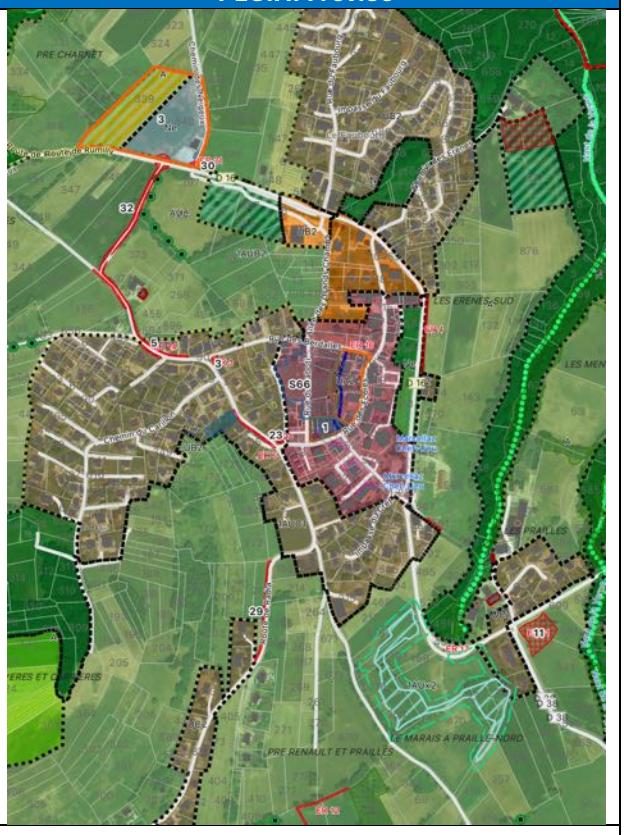
- Les secteurs individuels denses existants sont classés en UB3.
- Les extensions urbaines sont réduites, en fonction des programmations souhaitées : quasi-suppression de l'extension de la zone UE (petite extension projetée mais en respectant mieux l'espace agricole limitrophe).
- Le site de développement est diminué de près de 50% pour mieux tenir compte de la loi Montagne et du principe d'extension limitée des villages existants. Cette extension est donc plus mesurée, à l'échelle du village, et avec une densité de l'ordre de 20 logements/ha.
- De manière générale, la commune souhaite limiter la densification aux sites de projets (orientations d'aménagement et de programmation). Ainsi, le tissu pavillonnaire existant en centre-village est reclassé de UA3 en UC. Cela permettra de conserver l'ambiance rurale du Chef-lieu.

Pas d'évolutions notables sur les autres secteurs de la commune :

- Les secteurs urbains sont généralement classés en secteur UC pour limiter la densification de ces franges urbaines.
- Seul un terrain en extension, présentant des contraintes (accessibilité, passage de réseaux), est reclassé en zone agricole.

I.5.7. La commune de Marcellaz-Albanais

Le PLUiHM révisé recherche un recentrage du développement autour du périmètre de centralité du cœur de village.

SECTEUR DU CENTRE-BOURG	
PLUiH de 2020	*PLUiHM révisé*
	

Principales évolutions

- Rappel : la commune bénéficie d'un périmètre de centralité.
- Le centre-bourg doit accueillir environ 120 logements dans les années à venir (mise en œuvre des différents permis de construire délivrés). Ces secteurs sont donc classés en UA2 pour accompagner la densification.
- Le secteur UB2 du PLUiH de 2020 est reclassé en UC. En effet, ces secteurs concernent le Faubourg, la Radia ou encore le Crêt. Les règles du UB2 auraient permis une densification trop importante du tissu pavillonnaire, source potentielle de tension très importante sur les équipements.
- Dans la même logique, les secteurs en extension pour l'habitat sont aussi reclassés en zone agricole.

- Pour supporter le développement déjà acté, la commune met en place une stratégie de confortement des équipements :

    - Un- nouvel emplacement réservé pour confortement de voirie doit permettre de mieux organiser les flux de déplacements entre le centre-vourg et la route des Creuses. EAujourd'hui, tout le trafic passe par la place de l'Albanais, ce qui nuit à son rôle fédérateur au sein de l'espace public.
      Avec 120 logements supplémentaires à venir, un nouvel accès vers le terrain de football est indispensable.



Présence importante de la voiture – place de l'Albanais

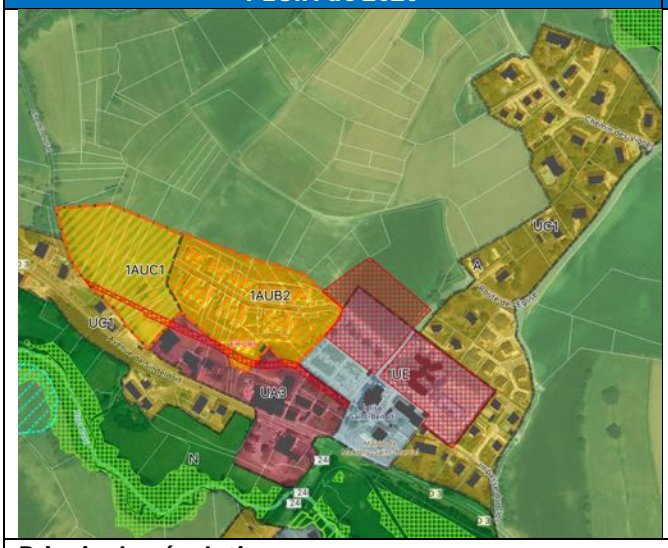
- Le confortement du stade de football, agrémenté d'une salle des fêtes/polyvalente/omnisport est aussi prévu, pour soulager les équipements existants. En effet, les équipements arrivent à saturation, avec une mutualisation contrainte du site de l'école.

- Le secteur 2AUX du PLUiH de 2020 est reclassé en zone agricole, compte-tenu des enjeux environnementaux (zone humide).

Pas d'évolutions notables sur les autres secteurs de la commune :
- Les secteurs urbains sont généralement classés en secteur UC pour limiter la densification de ces franges urbaines
- Les limites urbaines sont parfois resserrées autour de l'enveloppe urbaine existante

I.5.8. La commune de Marigny-Saint-Marcel (hors ZAE)

Le PLUiHM révisé recherche un recentrage du développement autour du périmètre de centralité du cœur de village.

SECTEUR DU CENTRE-VILLAGE	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

- Des petites implantations commerciales (linéaires commerciaux) sont mis en place au centre-village pour accompagner le développement projeté.
- Le secteur en extension en frange ouest est reclassé en zone agricole, puisque l'étude de potentiel des espaces déjà urbanisé identifie un potentiel d'environ 100 logements sur la commune, ne nécessitant pas de venir mobiliser cet espace.
- De manière générale, les secteurs pavillonnaires du centre-village en dehors des sites de renouvellement urbain identifiés sont reclassés en UC pour limiter la production de logements aux périphéries du village, et ainsi mieux tenir compte de la capacité des équipements.

Pas d'évolutions notables sur les autres secteurs de la commune :

- Les secteurs urbains sont généralement classés en secteur UC pour limiter la densification de ces franges urbaines
- Les limites urbaines sont parfois resserrées autour de l'enveloppe urbaine existante

I.5.9. La commune de Massingy

Le PLUiHM révisé recherche un recentrage du développement autour du périmètre de centralité du cœur de village.

SECTEUR DU CENTRE-VILLAGE	
PLUiH de 2020	*PLUiHM révisé*
	

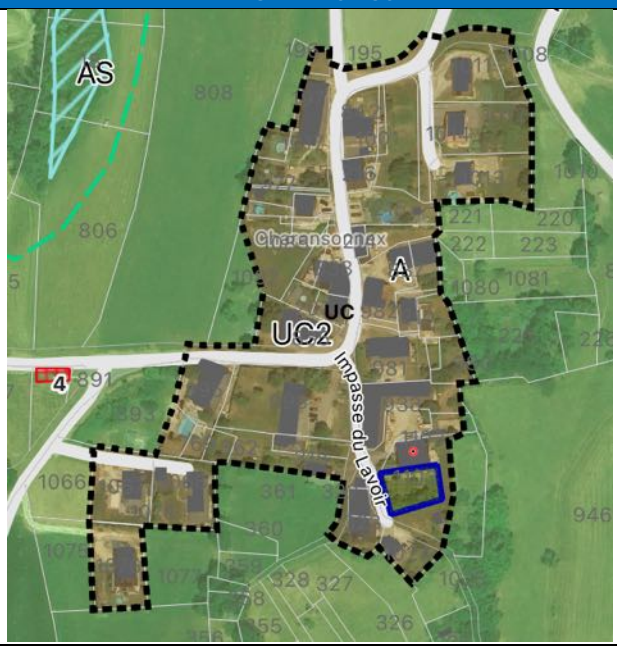
Principales évolutions

- Au regard des problématiques de mise en place de systèmes d'assainissements non collectifs, de la priorisation des enjeux agricoles et dans l'attente du raccordement à la STEU de Rumilly, les secteurs en extension de l'urbanisation sont reclassés en zone agricole, excepté un terrain qui bénéficie d'une solution d'assainissement.
- Un site majeur de renouvellement urbain est identifié sur des anciens bâtiments agricoles. Leur mobilisation relève d'un intérêt général et fait l'objet d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Les équipements sont reclassés en UE pour adapter les règles à ces usages spécifiques du sol.
- Un emplacement réservé est mis en place sur un terrain bâti en centre-village mais qui fragilise l'approche de la place de l'Église. Il est prévu ici l'aménagement d'un espace vert, et qui permettra aussi de mettre en valeur la plus veille bâtisse du village, limitrophe de cet emplacement réservé.



-
- De manière générale, en dehors du PAPAG, qui devrait bénéficie des règles du secteur UA2, les autres secteurs bâtis à dominante d'habitat. Ela commune sont classés en UC, pour limiter la densification au regard des contraintes d'assainissement.

SECTEUR DE MIRABEAU

PLUiH de 2020	*PLUiHM révisé*
	

Principales évolutions

- Les limites des secteurs constructibles ont été limitées aux strictes enveloppes urbaines existantes, puisqu'en dehors de l'espace préférentiel de densification.

SECTEUR DE COMBACHENEX

PLUiH de 2020	*PLUiHM révisé*
	

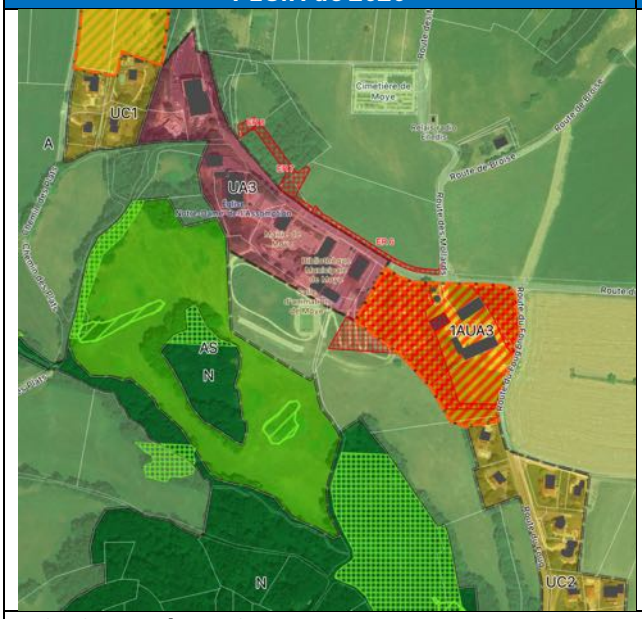
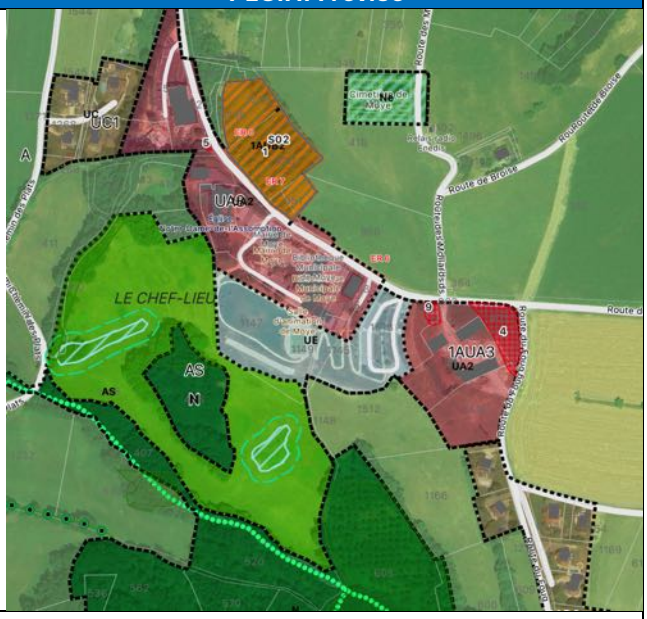
Principales évolutions

- Les limites des secteurs constructibles ont été limitées aux strictes enveloppes urbaines existantes, puisqu'en dehors de l'espace préférentiel de densification.

Pas d'évolutions notables sur les autres secteurs de la commune.

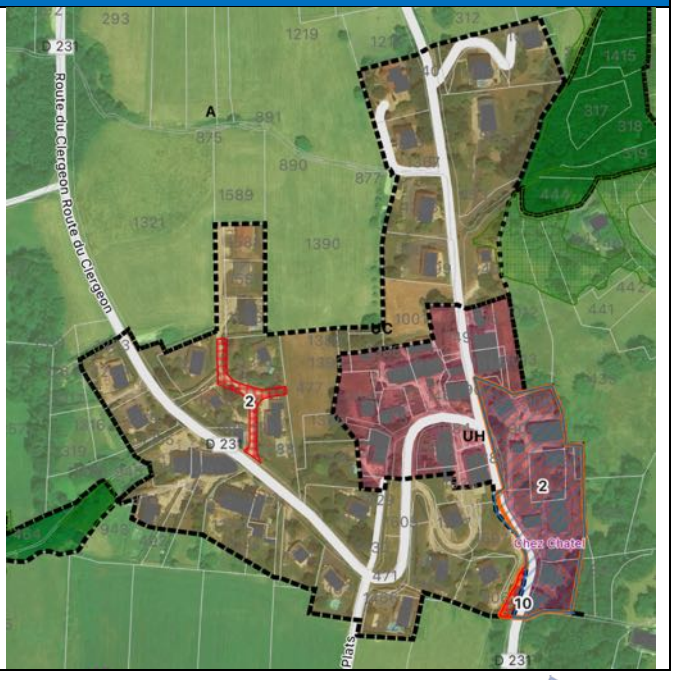
I.5.10. La commune de Moye

Le PLUiHM révisé recherche un recentrage du développement autour du périmètre de centralité du cœur de village.

SECTEUR DU CENTRE-VILLAGE	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

- Le secteur 1AUB2, en discontinuité, doit permettre de conforter l'offre en habitat et permettre l'implantation d'un petit relais commercial le long de la route du Clergeon, indispensable à son fonctionnement. Ce relais sera accompagné d'une petite placette.
- Les équipements existants sont classés en UE pour adapter les règles à ces usages spécifiques du sol.
- De manière générale, les secteurs pavillonnaires aux franges du centre-village sont reclassés en UC pour assurer la cohérence de la lecture urbaine (cœur de village concentré et frange pavilonnaire).

SECTEUR DE PRESSY	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

- Les cœurs de hameaux sont reclassés en UH.
- Compte-tenu de la priorisation du développement du cœur du Chef-lieu, les autres secteurs en extension sont reclassés en zone agricole, excepté un reliquat pour conforter une limite claire d'urbanisation.
- Une OAP est prévue à l'entrée de Pressy pour sécuriser l'entrée et encadrer la rénovation du bâti ancien, qui représente un intérêt patrimonial pour la commune (anciens commerces).

SECTEUR DE CHANTEMERLE

PLUiH de 2020	*PLUiHM révisé*
	

Principales évolutions

- Les limites des secteurs constructibles ont été limitées aux strictes enveloppes urbaines existantes, puisqu'en dehors de l'espace préférentiel de densification.

Pas d'évolutions notables sur les autres secteurs de la commune :

- Les secteurs urbains sont généralement classés en secteur UC pour limiter la densification de ces franges urbaines
- Les limites urbaines sont parfois resserrées autour de l'enveloppe urbaine existante

I.5.11. La commune de Rumilly (hors ZAE)

Le PLUiHM révisé recherche un recentrage du développement autour du périmètre de centralité du cœur de village.

SECTEUR DU BOUCHET	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

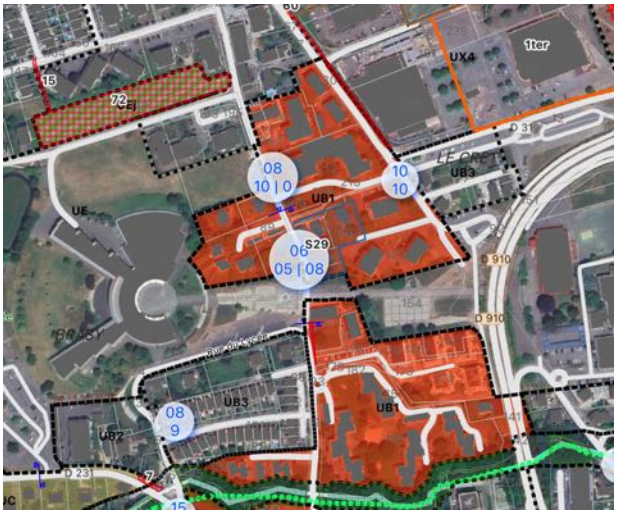
Principales évolutions

- En application des principes du SCoT du Bassin Annécien, l'extension prévue de la zone commerciale est remplacée par une OAP à dominante d'habitat dense.
- Le secteur 1AUE pour le futur collège du Chéran est confirmé.
- Le collège actuel reste classé en UE et pourra venir renforcer les équipements futurs aux portes du centre-ville.
- Les secteurs prévus en extension autour du Lycée sont réduits pour mieux prendre en compte les enjeux de protection des espaces naturels.
- La zone 2AU du Bouchet est supprimée, pour limiter la consommation d'espace, mieux prendre en compte le périmètre de captage de Broise et le corridor écologique.
- Le secteur de l'avenue Roosevelt est caractérisé par une alternance entre habitat individuel ancien et habitat collectif. Au regard de sa bonne accessibilité et de la proximité immédiate des équipemesnts et services strcuturants, la densification est encouragée, en privilégiant l'habitat collectif de type rez-de-chaussée + 3 étages + combles (secteur UB1b). Au PLUiH de 2020, ce secteur était classé en UB1 (rez-de-chaussée + 5 étages + combles), mais ce zonage n'était pas adapté au contexte urbain dans lequel il s'inscrit.



Secteur UB1b

- Un secteur UB1 (rez-de-chaussée + 5 étages + combles) est toutefois maintenu au plus près des équipements à la fois pour tenir compte des hauteurs actuelles et à la fois pour permettre l'émergence de projets en renouvellement urbain du tissu pavillonnaire avec une part de mixité sociale.



Secteur maintenu en UB1

- La frange ouest est quant à elle maintenue en densification horizontale (secteur UB3) pour assurer une transition avec l'espace naturel.

SECTEUR DE LA SAUGE	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

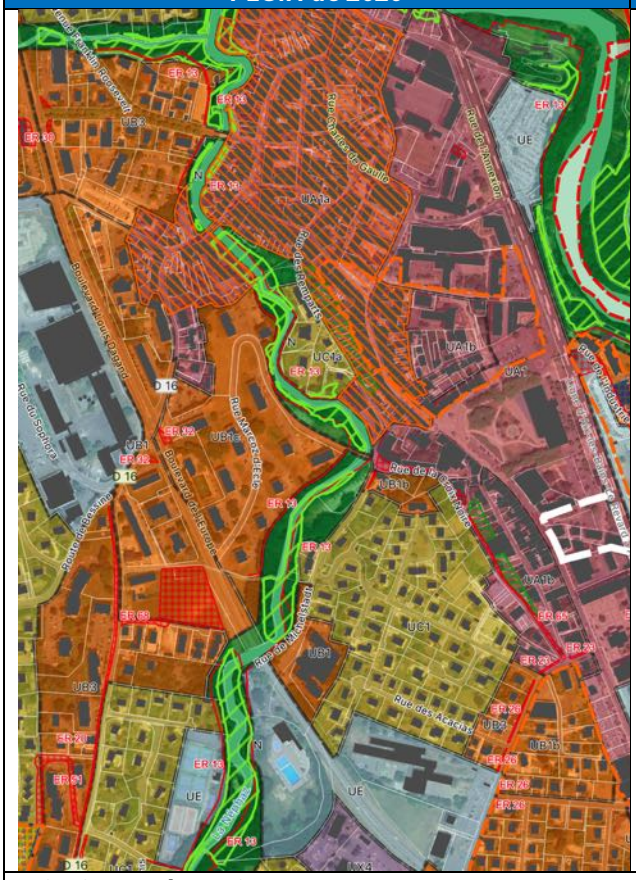
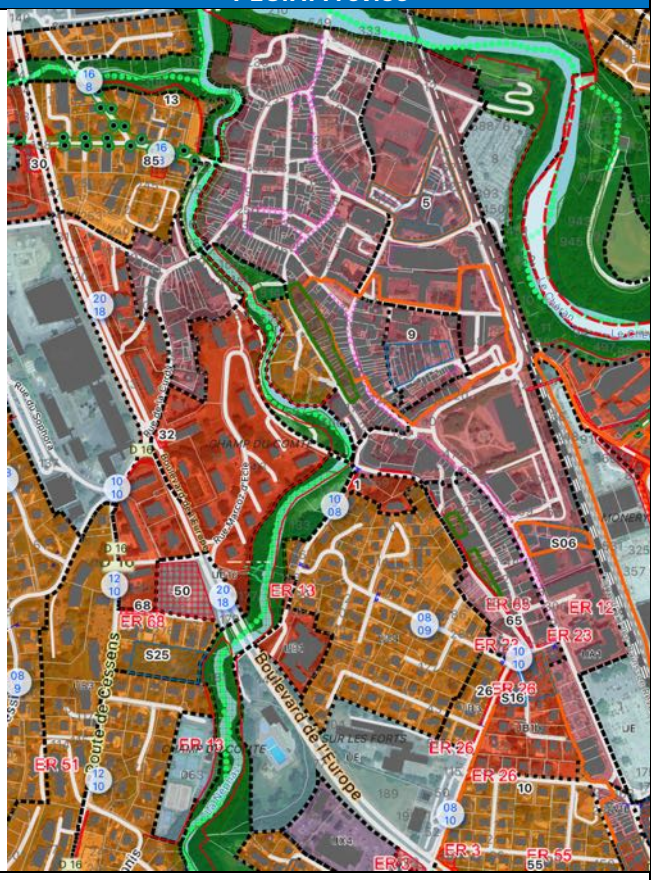
<u>Principales évolutions</u>

- Le zonage est adapté le long de la rue de la Sauge, pour permettre le renouvellement urbain de ce tissu pavillonnaire ancien et desservi par le réseau J'y Bus. La densité visée est donc de type rez-de-chaussée + 2 étages + combles, pour aussi tenir compte de sa situation en entrée d'Agglomération et au contact des espaces agricoles.
- Un secteur de renouvellement urbain avec une densité supérieure (rez-de-chaussée + 3 étages + combles) est quant à lui identifié plus au sud au niveau du carrefour d'entrée de ville.



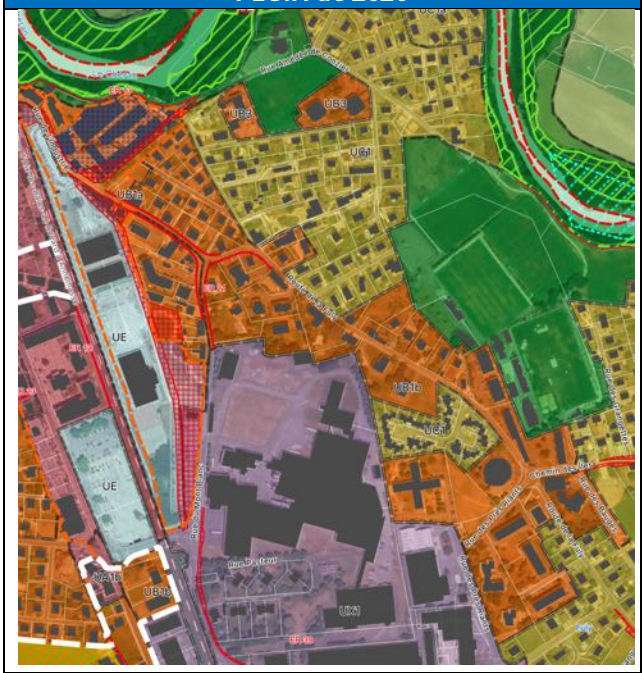
Secteur UB1b de l'entrée de ville

- Un emplacement réservé est aussi mis en place sur ce secteur pour encourager le report modal aux portes du centre-ville.

CENTRE-VILLE	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

- Le zonage reste dans l'esprit de celui du PLUiH de 2020.
- Le zonage UC1 est remplacé par un zonage UB3, permettant aussi une densification horizontale (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

SECTEUR DES GRANGETTES	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

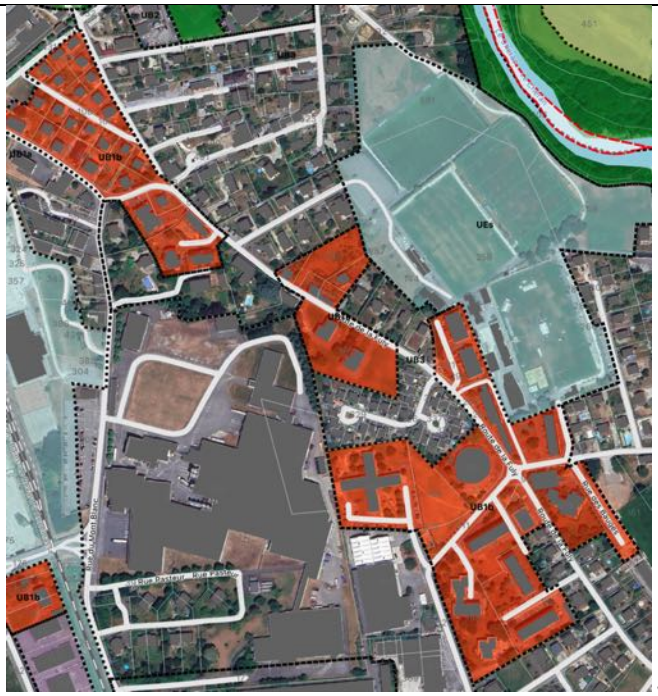
- Ce secteur à dominante pavillonnaire des années 1950-1970 aux contact du centre ville est voué à se densifier. Toutefois, cette densification doit être adaptée aux capacités du réseau viaire :

    - Densité supérieure de type rez-de-chaussée + 5 étages + combles (UB1a) sur le secteur de l'arrière-gare, au regard de la proximité immédiate avec la gare de Rumilly.



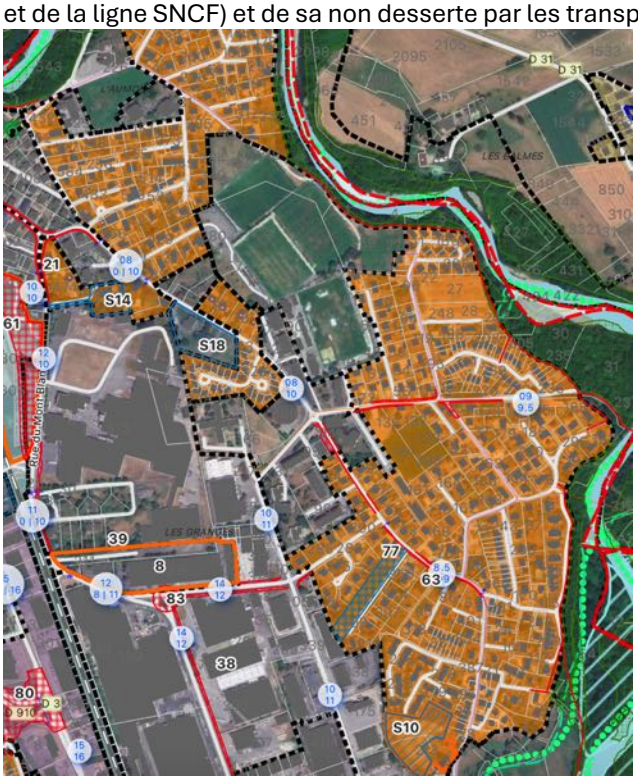
Secteur UB1a

    - Densité forte jusqu'à rez-de-chaussée + 3 étages + combles (secteurs UB1b) le long de la rue de la Fuly, dont le profil est adapté à une augmentation du trafic. Seules les portions plus contraintes de cette voie voient les possibilités de densification plus faibes.



Secteur UB1b

- Densité intermédiaire sur les franges du quartier des Grangettes (secteurs UB3), pour permettre une densification horizontale, sans consommation de nouveaux espaces agricoles. Ce zonage est privilégié au zonage UB2 compte-tenu de son éloignement du centre-ville, de son accessibilité viaire externe contrainte (coupures physiques du Chéran et de la ligne SNCF) et de sa non desserte par les transports en commun urbains.



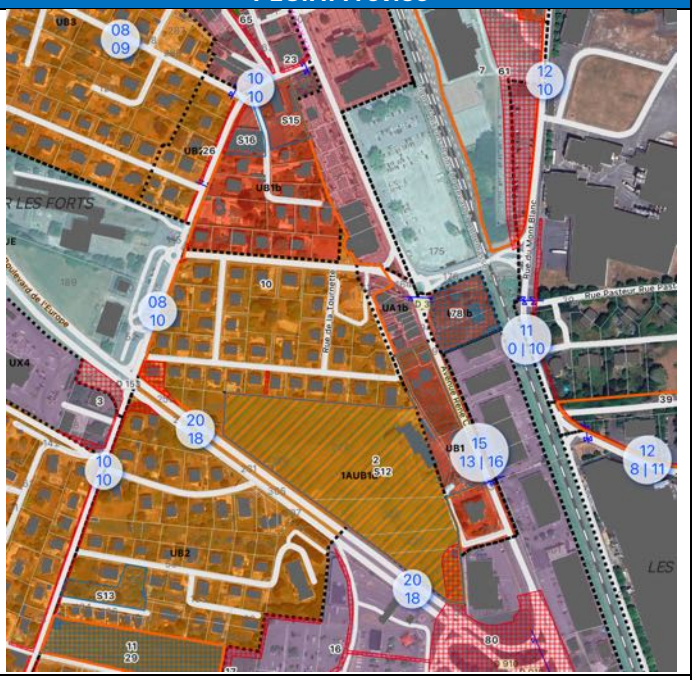
Secteur UB3

- Le secteur de la rue de l'Aumône est quant à lui maintenu en UB2, pour tenir compte des enjeux paysagers avec la mise en scène de l'Église. Le secteur ouvert donnant sur l'Église est maintenu en secteur N.



Secteur UB2 rue de l'Aumône

- Le stade des Grangettes fait l'objet d'un nouveau secteur UE « stade » pour permettre son confortement avec des règles adaptées (diversification des activités).

SECTEUR DES GRANGES	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

- Ce secteur pavillonnaire ancien étant situé dans le centre-ville élargi, il présente une réelle opportunité de densification sur la durée du PLUiHM.
  Toutefois, le réseau viaire présente souvent des capacités limitées, ne permettant pas une densification au-delà du rez-de-chaussée + 2 étages +combles, d'où un classement en UB2.

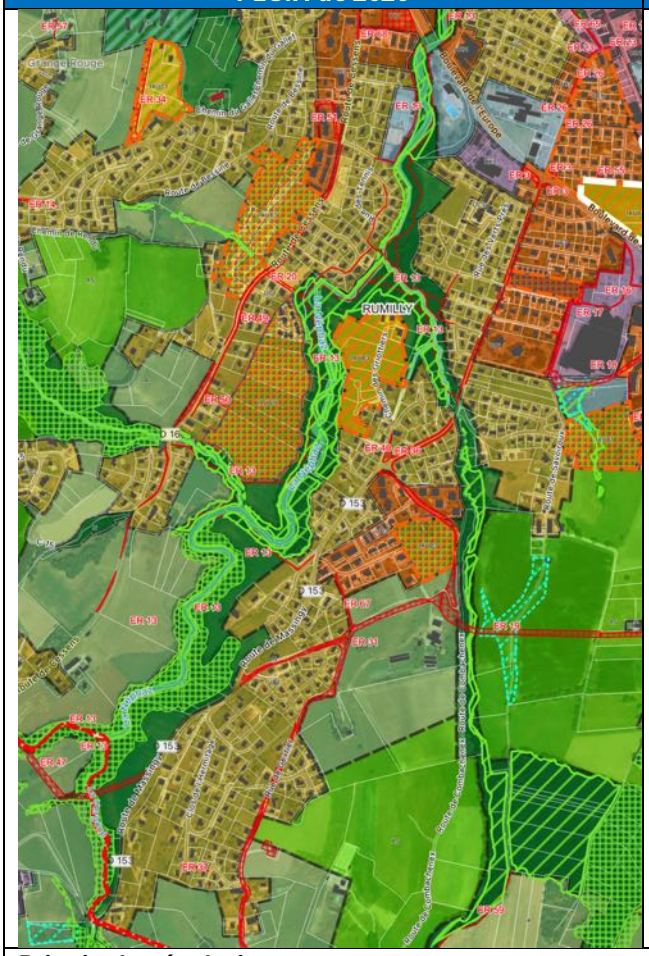


Vue sur l'impasse de la Tournette

- En revanche, pour les secteurs bénéficiant d'une meilleure desserte viaire, le règlement permet une densification de l'ordre de rez-de-chaussée + 3 étages + combles.



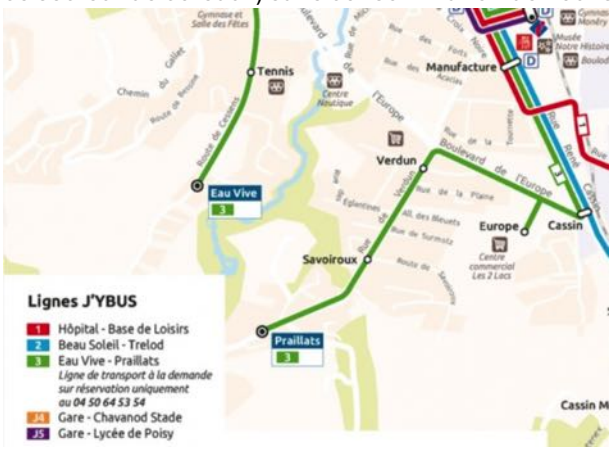
- Sur le secteur en extension plus au sud, la hauteur est majorée à rez-de-chaussée + 4 étages + combles du fait des aménagements paysagers prévus, permettant une bonne intégration du bâti. De plus, ce site est voué à accueillir une mixité sociale importante (30%) : il est donc important que ce site bénéficie d'une programmation importante.

SECTEUR DES COLLINES	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

- Les extensions urbaines pour l'habitat sont supprimées, en dehors des coups partis, pour traduire le PADD qui privilégie la production de logements dans le centre-ville élargi.

- De manière générale, les secteurs pavillonnaires desservis par le réseau de transports urbains sont reclassés en UB3 pour permettre une densification horizontale, limitant la hauteur donc l'impact paysager des constructions dans ce secteur de coteaux) sans consommation de nouveaux espaces agricoles.



Extrait du réseau de transports urbains sur les coteaux de Rumilly

- De manière générale, les secteurs pavillonnaires non desservis par le réseau de transports urbains sont reclassés en UC pour limiter la production de logements sur ces secteurs et limiter les conflits d'usage avec l'agriculture.

SECTEUR DE BROISE	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

- Les limites des secteurs constructibles ont été limitées aux strictes enveloppes urbaines existantes, puisqu'en dehors de l'espace préférentiel de densification, et du fait de la présence d'enjeux environnementaux (trame verte et bleue, protection du captage de Broise, ...).

SECTEURS DE MARTENEX ET DE MADRID	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

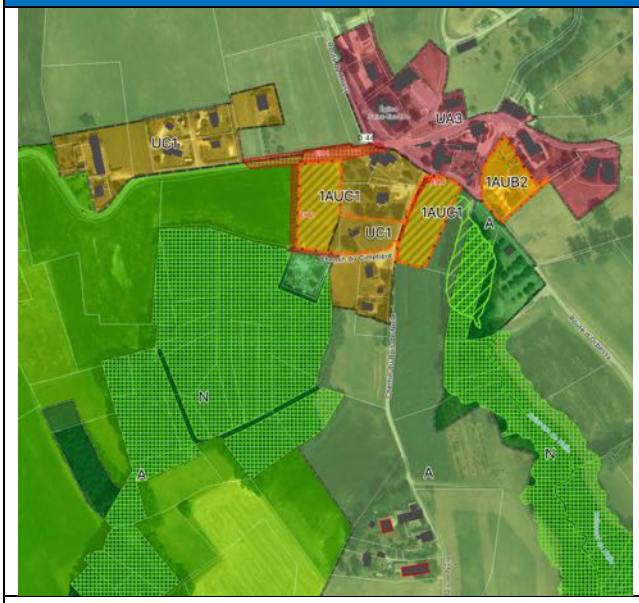
- Les extensions urbaines pour l'habitat sont supprimées, en dehors des coups partis, pour traduire le PADD qui privilégie la production de logements dans le centre-ville élargi.

- De manière générale, les secteurs pavillonnaires sont reclassés en UB3 pour permettre une densification horizontale, sans consommation de nouveaux espaces agricoles.

Pas d'évolutions notables sur les autres secteurs de la commune.

I.5.12. La commune de Saint-Eusèbe

Le PLUiHM révisé reste dans l'esprit du PLUiH de 2020.

SECTEUR DU CENTRE-VILLAGE	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

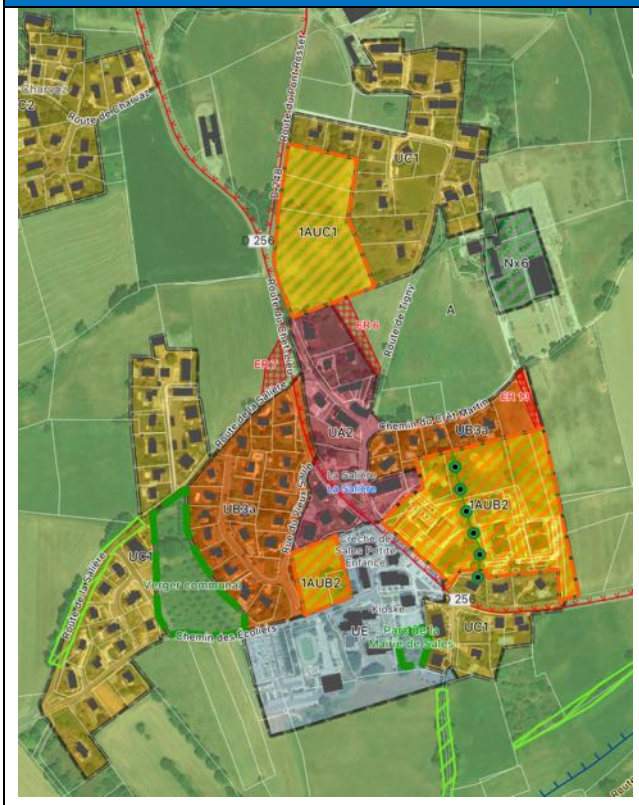
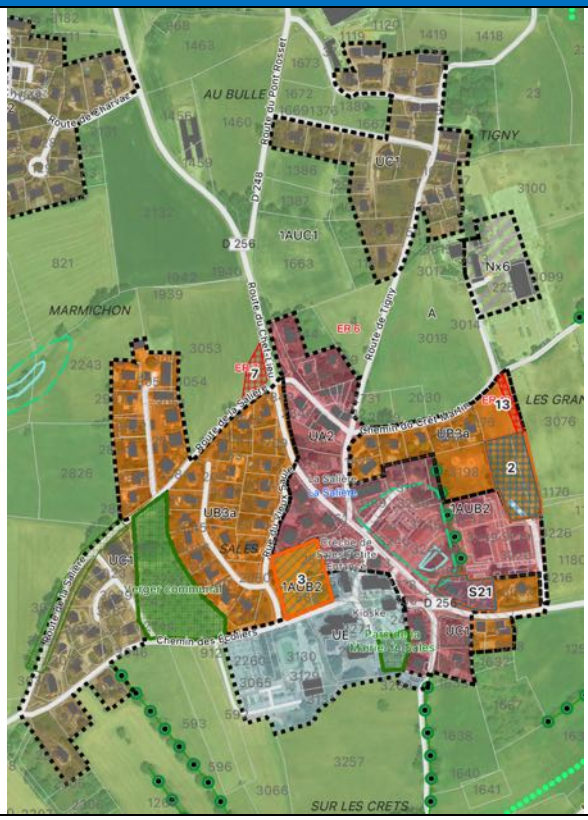
<u>Principales évolutions</u>

- Les secteurs 1AU permettront de sécuriser la traversée du village et de donner plus de place aux piétons au niveau des espaces publics accompagnera les équipements (maillage de voie prévu dans l'OAP applicable aux zones 1AU).
- Len dehors des OAP, les secteurs en extension sont reclassés en zone agricole, puisqu'ils ne participent pas à la mise en œuvre du projet communal. Les enjeux agricoles sont donc privilégiés sur ces espaces.
- De manière générale, les secteurs pavillonnaires du centre-village (espace préférentiel de densification du PADD) sont reclassés en UB3 pour permettre une densification horizontale, sans consommation de nouveaux espaces agricoles.

Pas d'évolutions notables sur les autres secteurs de la commune :
- Les secteurs urbains sont généralement classés en secteur UC pour limiter la densification de ces franges urbaines
- Les limites urbaines sont parfois resserrées autour de l'enveloppe urbaine existante

I.5.13. La commune de Sales

Le PLUiHM révisé vient recentrer le développement au cœur du centre-bourg.

SECTEUR DU CENTRE-BOURG	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

- Rappel : la commune bénéficie d'un périmètre de centralité.
- L'extension du Chef-lieu est limitée aux tranches non encore réalisées de l'OAP Chef-lieu.
- Les autres secteurs en extension sur les espaces agricoles sont supprimés, y compris à l'aval des équipements publics.
- Le secteur UB3 du PLUiH de 2020 est maintenu. En effet, ces secteurs sont aujourd'hui pavillonnaires. Permettre un renouvellement urbain vers l'habitat collectif R+2+combles n'apparait pas judicieux ici au regard du potentiel logements que cela générerait, sans pouvoir produire du logement social. De plus, ces secteurs sont relativement récents, donc un renouvellement urbain n'est pas probable à court et moyen terme. Le règlement privilégie donc une zonage « de gestion » de l'existant sur la durée du PLUiHM.
  Il est donc préférable de limiter cette densification aux divisions foncière, à l'habitat intermédiaire. Un renouvellement urbain plus structurant pourrait s'envisager à plus long terme (mise en place d'OAP avec une programmation dense incluant du logement social).

SECTEUR DES GRILLETTES

PLUiH de 2020	*PLUiHM révisé*
	

Principales évolutions

- Au regard des enjeux de modération de la consommation d'espace et de la localisation de ce hameau (en dehors des espaces préférentiels de densification), l'enclave agricole est reclassée en zone A.
- De plus, un espace végétalisé à valoriser est identifié au nord pour limiter la pression urbaine sur cette enclave.

SECTEUR DE COUTY

PLUiH de 2020	*PLUiHM révisé*
	

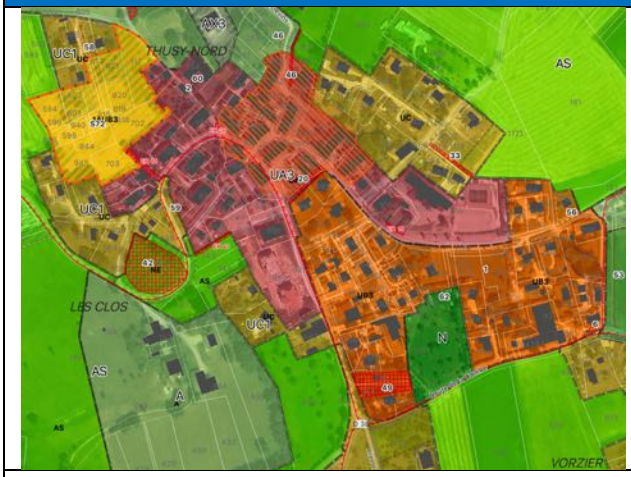
Principales évolutions

- Le secteur UB1 (rez-de-chaussée + 5 étages + combles) est reclassé en secteur UB2 (rez-de-chaussée + 2 étages + combles) pour tenir compte des hauteurs existantes et souhaitables sur ce secteur d'entrée de l'agglomération de Rumilly.
- Les extensions urbaines sont supprimées.
- En revanche, ce secteur pavillonnaire est densifiable, mais de façon modérée au regard des capacités du réseau viaire. Ainsi, un zonage UB3 est privilégié ici. Les grands tènements fonciers pouvant générer un nombre important de logements font l'objet d'une servitude de mixité sociale.
- Les secteurs en limite de la pente, sont quant à eux classés en UC pour éviter une densification à proximité de secteurs d'aléas naturels.

Pas d'évolutions notables sur les autres secteurs de la commune :
- Les secteurs urbains sont généralement classés en secteur UC pour limiter la densification de ces franges urbaines
- Les limites urbaines sont parfois resserrées autour de l'enveloppe urbaine existante
- Le secteur du Cruet Sud est aussi reclassé en UC (correction d'un oubli).

I.5.14. La commune de Thusy

Le PLUiHM révisé reste dans l'esprit du PLUiH de 2020.

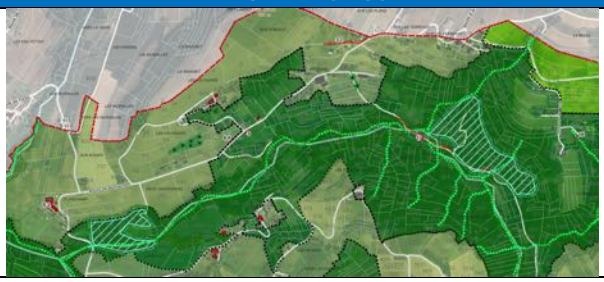
<table>
<tr><th colspan="2">SECTEUR DU CENTRE-VILLAGE</th></tr>
<tr><th>PLUiH de 2020</th><th>PLUiHM révisé</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Principales évolutions</u>

- Rappel : un linéaire commercial est identifié pour permettre l'implantation d'un petit relais commercial accompagnant la structuration du Chef-lieu.
- L'enclave agricole dans le chef-lieu est reclassé de N en AS pour mieux tenir compte de l'usage du sol.
- Les secteurs pavillonnaires bénéficiant d'une bonne accessibilité, compatible avec une densification, sont maintenus en secteurs UB3.
- En revanche, les franges au contact direct de l'espace agricole sont maintenus en UC, pour limiter la pression urbaine vis-à-vis de ces espaces productifs.
- Les puits de carbone existants sont repérés et maintenus dans une optique d'adaptation au changement climatique.
- Le projet de parking en entrée du Chef-lieu est maintenu, pour limiter la présence de la voiture en cœur de village. Cet espace doit constituer à terme une véritable aire de mobilité (objectif du programme d'orientations et d'actions volet mobilité).</td></tr>
</table>

SECTEUR DE SALLONGY	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

- Les extensions urbaines sont supprimées, puisque ce hameau n'est pas dans l'espace préférentiel de densification.
- Le cœur de hameau est reclassé en UH.

FRANGE NORD	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

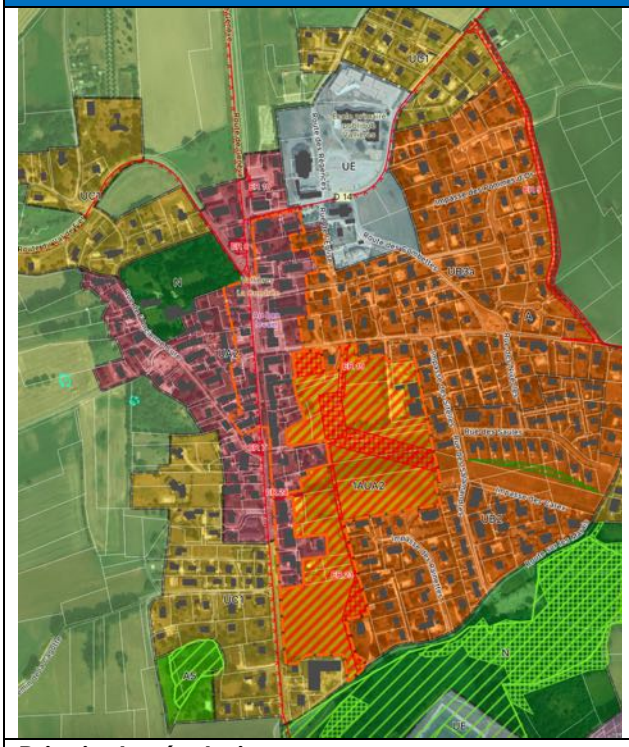
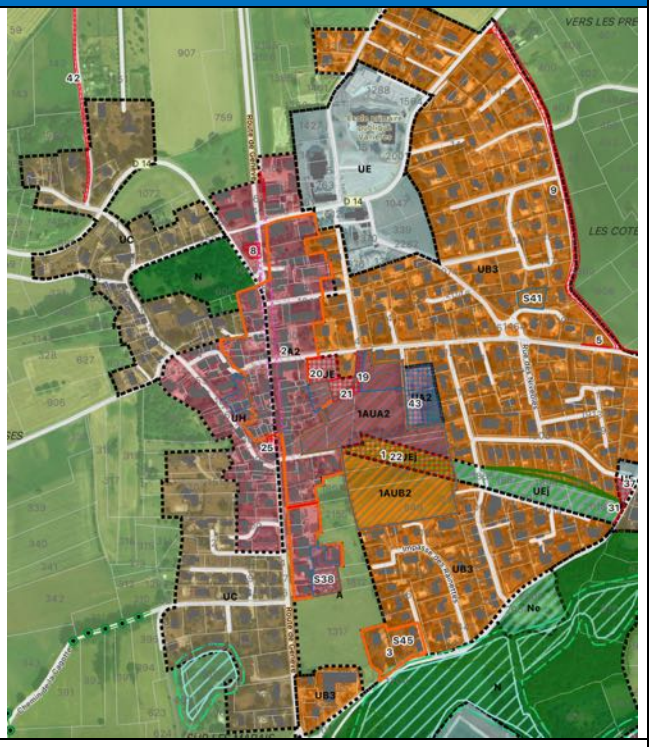
- Les petits secteurs UC2 sont reclassés en A pour éviter d'augmenter la pression urbaine sur ce secteur à enjeu agricole fort (conflits potentiels avec les circulations agricoles, ...). En effet, ces petits groupements bâtis restent de taille limitée et ne bénéficient pas d'une accessibilité compatible avec une densification.

Pas d'évolutions notables sur les autres secteurs de la commune :

- Les secteurs urbains sont généralement classés en secteur UC pour limiter la densification de ces franges urbaines
- Les limites urbaines sont parfois resserrées autour de l'enveloppe urbaine existante

I.5.15. La commune de Vallières-sur-Fier (hors ZAE)

Le PLUiHM révisé vient recentrer le développement au cœur du centre-bourg.

SECTEUR DU CENTRE-BOURG	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

- Rappel : la commune bénéficie d'un périmètre de centralité.
- L'extension du Chef-lieu est limitée aux tranches les plus au nord, pour respecter les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace. De plus, cette consommation foncière est échelonnée dans le temps pour respecter les objectifs du SCoT du Bassin Annécien.

- La centralité urbaine est mieux marquée sur la séquence d'entrée depuis Rumilly :
    - A l'Est de la route de Genève le zonage UA2 prévaut pour permettre un renouvellement urbain avec de la densité (R+2+combles)
    - À l'Ouest de la route de Genève, reclassement en UH pour tenir compte du bâti vernaculaire existant et de l'accessibilité plus contrainte pour supporter une densification.

- Le secteur UB2 du PLUiH de 2020 est reclassé en UB3. En effet, ces secteurs sont aujourd'hui pavillonnaires. Permettre un renouvellement urbain vers l'habitat collectif R+2+combles n'apparait pas judicieux ici au regard du potentiel logements que cela générerait, sans pouvoir produire du logement social. De plus, ces secteurs sont relativement récents, donc un renouvellement urbain n'est pas probable à court et moyen terme. Le règlement privilégie donc une zonage « de gestion » de l'existant sur la durée du PLUiHM.
  Il est donc préférable de limiter cette densification aux divisions foncière, à l'habitat intermédiaire. Un renouvellement urbain plus structurant pourrait s'envisager à plus long terme (mise en place d'OAP avec une programmation dense incluant du logement social).

SECTEUR DE VERLIOZ	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

- Pour tenir compte de la forte densification pavillonnaire observées ces dernières années, la commune a souhaité mieux organiser le développement futur au coup par coup par un classement en secteur UC. En effet, cette densification pavillonnaire s'est faite au détriment de la trame paysagère de cette lisière urbaine.
- Les fonciers constructibles en extension ont été reclassés en zone agricole, excepté les « coups partis ».

SECTEUR DE SION	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

- Le secteur 1AUA3 est reclassé en UB2. Il s'agit ici d'un coup parti (programme de logement social).
- Pour tenir compte de la forte densification pavillonnaire observées ces dernières années, la commune a souhaité mieux organiser le développement futur au coup par coup par un classement en secteur UC. En effet, cette densification pavillonnaire s'est faite au détriment de la trame paysagère de cette lisière urbaine.
- Les fonciers constructibles en extension ont été reclassés en zone agricole.
- Le secteur UA est reclassé en UH, pour limiter la densification et respecter la silhouette du cœur de village (R+1+combles).

Pas d'évolutions notables sur les autres secteurs de la commune :
- Les secteurs urbains sont généralement classés en secteur UC pour limiter la densification de ces franges urbaines
- Les limites urbaines sont parfois resserrées autour de l'enveloppe urbaine existante

I.5.16. La commune de Vaulx

Le PLUiHM révisé recherche un recentrage du développement autour du périmètre de centralité du cœur de village.

SECTEUR DU CENTRE-VILLAGE	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

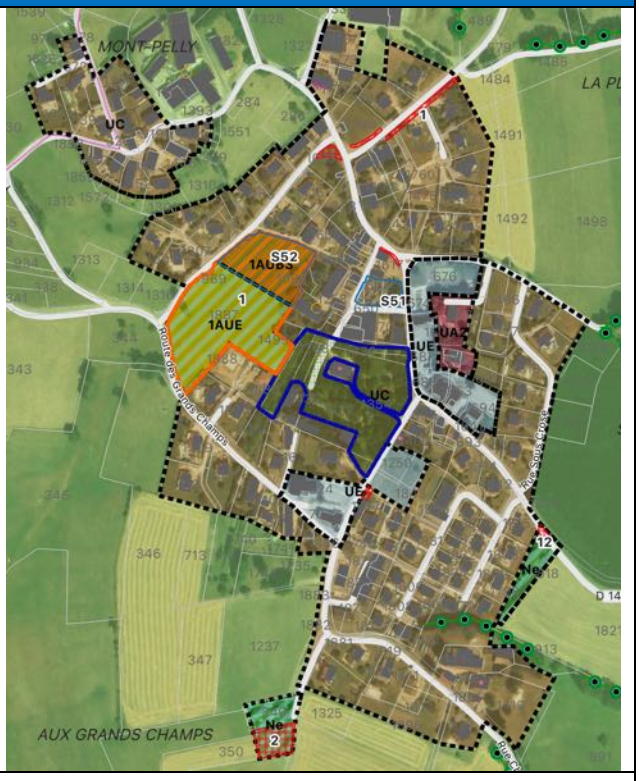
Principales évolutions

- Rappel : la commune bénéficie d'un périmètre de centralité.
- Les extensions urbaines sont limitées aux gisements fonciers majeurs du cœur de village, et avec une programmation participant au renforcement de la centralité (rez-de-chaussée « commerces et services »), diversification des formes urbaines, logement social. En effet, la commune doit pouvoir développer des opérations de logement suffisamment importantes en volume pour supporter un taux de mixité social entre 40% et 50%.
- Des OAP cadrent les sites de densification, y compris en renouvellement urbain (identifiés dans l'étude du potentiel de densification).
- Les autres extensions urbaines correspondent à des coups partis.
- de la nouvelle STEU d'Hauteville-sur-Fier et des réseaux de transfert des effluents associés.
- De manière générale, les secteurs pavillonnaires du centre-village (espace préférentiel de densification du PADD) sont reclassés en UB3 pour permettre une densification horizontale, sans consommation de nouveaux espaces agricoles.

Pas d'évolutions notables sur les autres secteurs de la commune :
- Les secteurs urbains sont généralement classés en secteur UC pour limiter la densification de ces franges urbaines
- Les limites urbaines sont parfois resserrées autour de l'enveloppe urbaine existante

I.5.17. La commune de Versonnex

Le PLUiHM révisé vise à mieux contrôler la densirfication du tissu pavillonnaire par rapport au PLUiH de 2020.

<table>
<tr><th colspan="2">SECTEUR DU CENTRE-VILLAGE</th></tr>
<tr><th>PLUiH de 2020</th><th>PLUiHM révisé</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Principales évolutions</u>

- Le commerce existant est repéré pour permettre son évolution.
- Pour tenir compte de la forte densification pavillonnaire observées ces dernières années, la commune a souhaité mieux organiser le développement futur au coup par coup. En effet, cette densification pavillonnaire s’est faite au détriment de la trame paysagère du village : cette extension pavillonnaire de l’urbanisation est particulièrement perceptible aujourd’hui et fragilise la lisibilité des limites du village et sa relation au domaine agricole périphérique.
- Ainsi, les secteurs pavillonnaires sont reclassés de UB3 en UC pour limiter cette densification « subie ».
- Le parc de la bâtisse emblématique du cœur de village est protégé pour conserver « ce poumon vert » du village.
- La production future de logement sera privilégiée via une diversification des formes urbaines, rappelant les volumétries type « anciens corps de ferme ».</td></tr>
</table>

SECTEUR DE MAISON DE TERRE	
PLUiH de 2020	***PLUiHM révisé***
	

Principales évolutions

- Un seul site est conservé (partiellement) en extension pour permettre à la commune de poursuivre sa structuration, dans l'attente de
- Les autres extensions urbaines sont supprimées, puisque ne sont pas nécessaires à la mise en œuvre du projet.
- Le bassin de rétention existant est reclassé en UE, pour se conformer à l'usage du sol.
- De manière générale, les secteurs urbains sont reclassés en secteur UC pour limiter la densification de ce hameau.

Pas d'évolutions notables sur les autres secteurs de la commune :

- Les secteurs urbains sont généralement classés en secteur UC pour limiter la densification de ces franges urbaines
- Les limites urbaines sont parfois resserrées autour de l'enveloppe urbaine existante

PARTIE II : ARTICULATION AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU BASSIN ANNÉCIEN ET DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Voir complémentairement le tome 3 relatif à l'évaluation environnementale.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié les articles L. 131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le rôle intégrateur des Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT) qui deviennent alors l'unique document de référence (quand il existe) pour les PLU (avec les programmes locaux de l'habitat et les plans de mobilités).

Or, le SCoT du Bassin Annécien est « intégrateur » car il prend en compte et est compatible avec les divers documents d'échelle supérieure présentés dans le schéma ci-dessus. La capacité du SCoT à « faire écran » aux documents d'échelle supérieure permet une meilleure lisibilité entre les divers documents et une simplification du rapport de compatibilité qu'ils entretiennent.

Le PLUiHM valant Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Mobilités (PM), le SCoT est alors l'unique document avec lequel le projet de PLU doit être compatible.

II.1. Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin Annécien

Le SCoT du bassin annécien a été approuvé le 9 juillet 2025. Le PLUiHM doit être rendu compatible avec ce document.

Le PAS du SCoT s'inscrit autour de 3 axes :

Axe 1 – REPLACER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS COMME SOCLE DE L'EXCEPTIONNALITE DU BASSIN

Axe 2 – CONSOLIDER LES COMPLEMENTARITES TERRITORIALES POUR UN EQUILIBRE DES FONCTIONS ENTRE CHAQUE ESPACE DU BASSIN

Axe 3 – ADAPTER LES MODELES D'AMENAGEMENT A DES MODES DE VIE ECO-CONTRIBUTEURS POUR LE BASSIN

Chaque axe est décliné en Orientations.

Ce projet politique a ensuite été rendu opérationnel au travers des prescriptions et recommandation du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), avec lesquelles le PLU doit être compatible. Pièce opposable du SCoT du bassin annécien, le DOO s'attache à décliner les actions et mesures à mettre en œuvre pour permettre la concrétisation des ambitions politiques formulées dans le PAS.

Le DOO du SCoT du bassin annécien se décline en 3 parties :

PARTIE 1 – ACTIVITES ECONOMIQUES, AGRICOLES, COMMERCIALES ET LOGISTIQUES

PARTIE 2 – OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITES, D'EQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DENSIFICATION

PARTIE 3 – TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE, VALORISATION DES PAYSAGES, OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION D'ENAF

Afin de faciliter la compréhension et la traduction des mesures du DOO dans le temps et sur le territoire, chaque chapitre est en effet composé de plusieurs objectifs qui définissent, d'une part, les règles concernant les documents d'urbanisme locaux et les démarches de planification sectorielle et, d'autre part, les projets et actions à mener pour contribuer à la mise en œuvre des orientations politiques fixées par les élus à l'horizon 2035 (temporalité du SCoT).

L'analyse de la compatibilité reprend donc pour chaque chapitre les prescriptions applicables au territoire de Rumilly Terre de savoie.

Méthodologie d'évaluation

Ce document propose une grille de lecture de l'ensemble des orientations du SCoT, abordée par le prisme des 3 parties du DOO exposées ci-dessus.
Chaque fiche est construite selon la même trame :

- Les éléments du DOO
- L'analyse des indicateurs et des modalités de prise en compte dans le PLU
- L'évaluation de la compatibilité entre le SCoT et le PLU selon les 4 niveaux d'analyse présentés ci-dessous.
- Lorsque cela est nécessaire, des remarques à intégrer pour apporter un éclairage sur la situation analysée ou une précision quant au contexte auquel cette évaluation s'applique.

Satisfaisant
Limité
Insuffisant
Non évalué/ non concerné

L'objectif principal de cette évaluation est de clarifier les modalités de prise en compte des prescriptions du SCoT lors de la révision des PLU(i), mais aussi de constituer une base de suivi pour le chargé de mission en charge de la procédure. Elle facilite donc l'appréhension de la compatibilité entre le SCoT et le PLU par l'ensemble des publics concernés.

Limites de l'évaluation

La confrontation des indicateurs du SCoT à la réalité du terrain révèle pour certains d'entre eux une certaine complexité quant à leur évaluation.
Le manque d'antériorité du document et des données ne permet pas toujours d'en tirer des enseignements. Toutes les dispositions du SCoT n'ont pas toujours été transcrites dans les PLU révisés depuis l'entrée en vigueur du SCoT en juillet 2025. De même, certaines prescriptions ne sont parfois pas soumises à évaluation du fait de leur caractère qualitatif, ou du manque – voire de l'absence - de données mobilisables. Ainsi, un certain nombre de prescriptions du DOO ne sont pas ou difficilement mesurables à ce jour.

PARTIE 1 – Activités économiques, agricoles, commerciales et logistiques

Objectif 1 - Développement économique et d'activités

1.1. DENSIFIER ET RENOUVELER LES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE

Orientations du DOO	Traduction dans le PLUiHM	Evaluation
Valoriser les espaces déjà bâtis pour le développement économique		
• Reconvertir les espaces délaissés d'activités • Dimensionner les espaces en fonction des usages • Mutualiser lorsque cela est possible les aménagements et installations pouvant être partagés • Minimiser les espaces de stationnement	Mise en place d'une OAP thématique « recyclage du foncier économique » Absence de règle quantitative de stationnement pour l'industrie en secteurs UX pour faciliter les reconversions. Pour renforcer l'attractivité de ces zones industrielles, le PLUiHM met en place ponctuellement des secteurs UX1a, véritables « micro-centralités » à l'échelle des zones, pour renforcer l'offre de services pour les entreprises et les travailleurs. Ces secteurs sont volontairement de taille limitée pour sécuriser le foncier industriel (secteurs UX1 et UX2).	
• Rechercher une efficacité foncière des constructions permettant l'évolution et la densification • Favoriser l'intégration paysagère des bâtiments	Des dispositions d'éco-aménagement sont prévus dans l'OAP thématique.	
• Dans les zones citées au « maillage des activités économiques sur le bassin annécien », limiter fortement les créations de logements au sein des espaces d'activités économiques	Le logement est interdit en secteurs UX1, UX2 et UX3 excepté les logements de fonction de moins de 50m2 (accessoires à la destination principale) et si intégrés dans le volume principal.	
Limiter l'impact des activités économiques sur les sites d'implantation et leurs abords		
• Veiller à la capacité suffisante ou programmée des ressources et des équipements urbains nécessaires à ces activités • Limiter les conflits d'usages avec les zones alentours (activités, habitat, milieux naturels)	Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sont reprises dans le règlement. L'OAP thématique « cycle de l'eau » prévoit des orientations spécifiques pour la ZAE de Balvay, qui se situe dans un secteur sensible pour la ressource en eau, en lien direct avec le captage stratégique de Madrid qui alimente une part significative du territoire Rumilly Terre de Savoie en eau potable. Pour concilier la protection de cette ressource, la continuité de l'alimentation en eau potable et le maintien des activités économiques locales, il est nécessaire d'adapter les pratiques et d'intégrer des mesures préventives et techniques spécifiques. Cette OAP thématique traite aussi de la sensibilisation aux risques de pollutions chimiques	

	Mise en place d'une OAP thématique « recyclage du foncier économique » / Action 5 « améliorer les services et aménités proposés au sein des zones d'activités ».	

1.2. AFFIRMER L'URBANITE DES ESPACES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
Intégrer les déplacements		
• Intégrer les sites d'activités (existants et nouveaux) aux réseaux de transports collectifs et aux schémas modes doux	Les sites économiques maintenus sont desservis par le réseau J'YBus.	
• Intégrer les différents services de mobilité (covoiturage inter-entreprises, bornes de recharge VAE, etc.)	Cette démarche est intégrée via le POA-M	
• Rationnaliser et optimiser les déplacements au sein des zones, en s'appuyant sur des aménagements adaptés aux modes alternatifs à la voiture	L'OAP thématique « mobilités actives » maille les ZAE avec les zones d'habitat.	
Améliorer ou veiller au bon fonctionnement de la trame viaire		
• Inscription aux trames viaires déjà existantes • Continuité des trames végétales linéaires existantes • Hiérarchisation, continuité, et calibrage de la trame viaire en fonction des activités accueillies	Mise en place d'une OAP thématique « recyclage du foncier économique » - Action 1 « Assurer la qualité paysagère des interfaces » - Action 5 « mieux organiser les flux de circulation et promouvoir la mobilité alternative »	

1.3. ADAPTER LES ESPACES D'ACTIVITES ECONOMIQUES AUX ENJEUX CLIMATIQUES, PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
Produire des parcs d'activités à haute valeur environnementale et paysagère		
• Engager la régénération des espaces d'activités (mobilisation des espaces délaissés/sous-occupés, traitement paysager) • Aménager les espaces d'activités en cohérence avec les activités présentes (végétation, sobriété des façades et des matériaux) • Traiter le paysagement et l'harmonie des façades sur les axes routiers majeurs	Mise en place d'une OAP thématique « recyclage du foncier économique » Pour les secteurs en extension, imposition de 20% d'espaces verts de pleine terre.	
• Désimperméabiliser et végétaliser les espaces publics dès que cela est possible • Préserver/renforcer les trames vertes, bleues et noires		
• Prévoir une gestion intégrée de la ressource en eau	Mise en place d'une OAP thématique « recyclage du foncier économique » / Action 3 « Gérer durablement l'eau »	

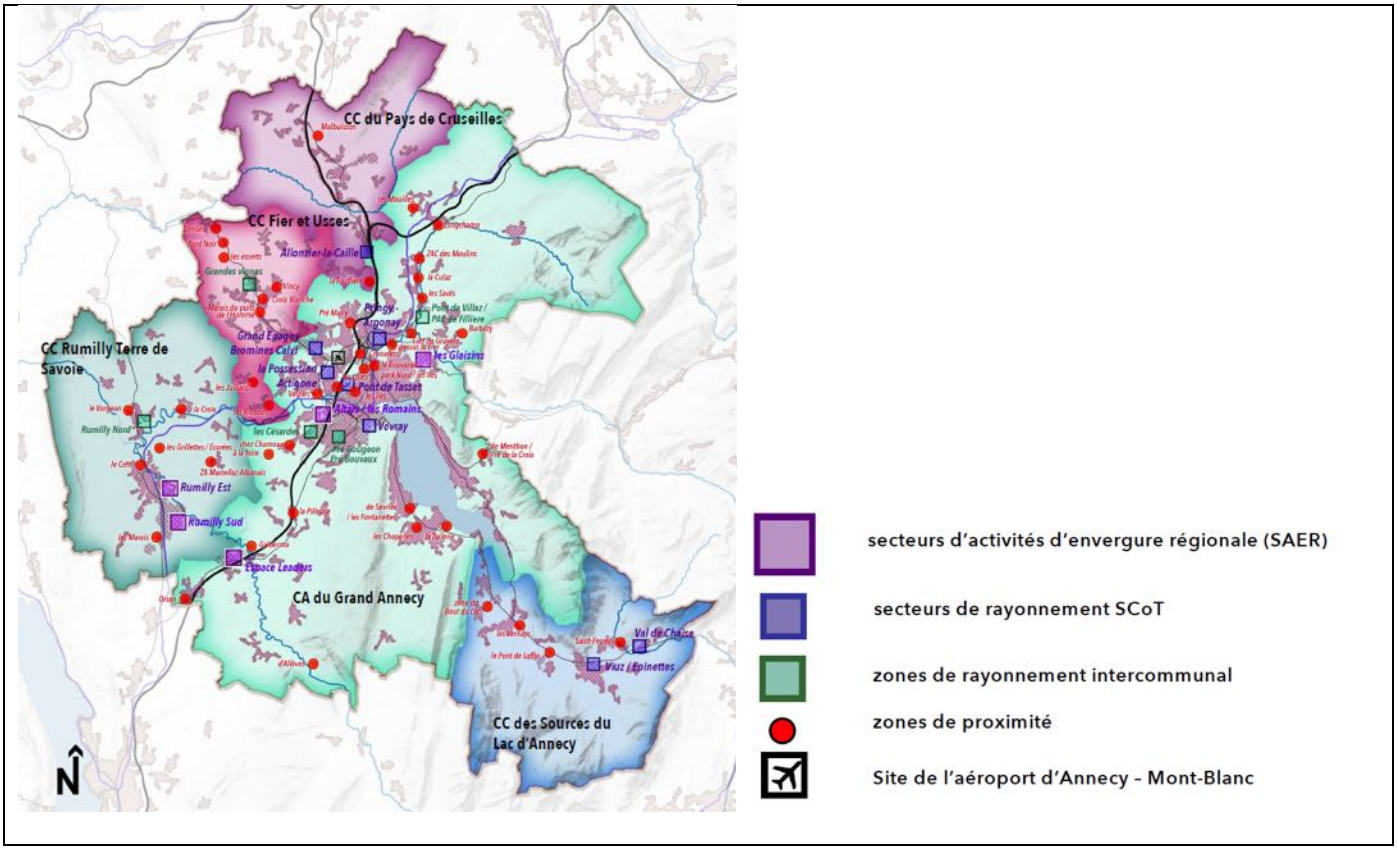
	L'OAP thématique « cycle de l'eau » prévoit des orientations spécifiques pour la ZAE de Balvay, qui se situe dans un secteur sensible pour la ressource en eau, en lien direct avec le captage stratégique de Madrid qui alimente une part significative du territoire Rumilly Terre de Savoie en eau potable. Pour concilier la protection de cette ressource, la continuité de l'alimentation en eau potable et le maintien des activités économiques locales, il est nécessaire d'adapter les pratiques et d'intégrer des mesures préventives et techniques spécifiques. Cette OAP thématique traite aussi de la sensibilisation aux risques de pollutions chimiques	
• Réaliser les espaces de stationnement en second rideau des voies de desserte interne des sites d'activités	Mise en place d'une OAP thématique « recyclage du foncier économique » / Action 2 « améliorer le traitement des clôtures et gestion des surfaces techniques extérieures »	
Améliorer la performance énergétique des parcs d'activités		
• <u>Pour les bâtiments non résidentiels</u> : - Couverture d'au moins 50% de la surface totale du bâtiment par des panneaux photovoltaïques, ou végétalisation à partir de 500 m^2 d'emprise au sol - Intégration d'infrastructures de production d'énergies renouvelables sur la totalité de la surface des ombrières prévues sur les espaces de stationnement les accompagnant	Mise en place d'une OAP thématique « recyclage du foncier économique » / Action 4 « renforcer le confort climatique et la sobriété énergétique »	
• <u>Pour les espaces de stationnement existants d'au moins 1500 m^2</u> : ombrières photovoltaïques sur au moins 50% de leur surface	Un rappel de la règlementation est inscrit dans le règlement écrit.	
• <u>Pour les nouveaux espaces de stationnement de plus de 500 m^2</u> : couverture d'au moins 50% de leur surface s'ils accueillent des espaces ouverts au public couverts (panneaux photovoltaïques) ou extérieurs (ombrières photovoltaïques)		
• Mettre en œuvre la rénovation énergétique des bâtiments d'activités conformément à la règlementation thermique. • Etudier l'opportunité d'un raccordement à des systèmes de chauffage durable	Le règlement facilite les isolations par l'extérieur du bâti existant (dérogations aux règles d'implantation) Les raccordements aux systèmes de chauffage restent à étudier indépendemment du PLUiHM	

1.4. RENFORCER LA DIFFUSION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR TOUT LE TERRITOIRE

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
Renforcer la plurifonctionnalité des tissus urbains mixtes pour rapprocher les emplois des actifs		
• Assurer la multifonctionnalité des espaces urbains • Assurer une capacité d'accueil suffisante dans les espaces urbains pour rapprocher les emplois aux résidents	Le règlement prévoit des dispositions permettant les activités de service et l'industrie sous réserve de la prise en compte des nuisances.	
Déployer un maillage de nouveaux lieux d'activités		
• Permettre la réalisation de sites d'activités dans les tissus bâtis mixtes	Le règlement prévoit des dispositions permettant les activités de service et l'industrie sous réserve de la prise en compte des nuisances	
• Permettre la diversification des formes de travail • Permettre la diversification des espaces publics dans les espaces ruraux en complément de l'offre existante	Le PLUiHM est sans effet sur ces actions	

1.5. PERENNISER LA STRUCTURATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
Répondre aux objectifs d'aménagement spécifiques au niveau de maillage économique du SCoT (cf. carte ci-dessous)		
• Les SAER : - Activités tertiaires productives et d'industrie - Desserte par les infrastructures autoroutières et principaux modes - Haut niveau de service - Traitement paysager et architectural qualitatif • Les secteurs de rayonnement SCoT : - Activités tertiaires productives et industrie - Desserte par les principaux modes de déplacement hors autoroutes - Accès poids lourds adaptés aux activités - Haut niveau de service - Traitement paysager et architectural qualitatif • Les zones de rayonnement intercommunal : - Activités de services non marchands et industrie - Recherche de l'intensification des usages • Les zones de proximité : activités artisanales, petite industrie et service aux entreprises	Le PLUiHM traduit l'armature des ZAE du SCoT. Elle permet notamment une densification plus forte du secteur d'activités d'envergure régionale (hauteur limitée à 20 m). La consommation d'ENAF du PLUiHM est compatible avec les dispositions du DOO : voir chapitre I.2.18.	
• Envisager le développement d'espaces d'activités économiques sur le territoire du Grand Annecy, soit en extension de zones existantes ou sites d'activités isolés, soit en création pure	Le PLUiHM est sans effet sur ces actions	



1.6. VALORISER LA RESSOURCE FORESTIERE ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT D'UNE FILIERE BOIS LOCALE, DURABLE ET STRUCTUREE

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
Préserver et gérer durablement la ressource forestière		
• Maintenir la qualité écologique des milieux • Promouvoir une gestion forestière durable • Soutenir les pratiques de reboisement et de diversification des essences • Mettre en œuvre des mesures adaptées de protection et d'entretien des milieux forestiers sensibles	Les secteurs de sensibilité environnementale font l'objet de servitudes de protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont diminués au profit d'un repérage en « boisements d'intérêt » où les possibilités d'exploitation sont assouplies, sous réserve que le bois conserve sa fonctionnalité écologique et l'intégrité paysagère.	
Mobiliser de manière raisonnée et encadrée la ressource bois		
• Améliorer les conditions d'accès aux parcelles forestières • Favoriser le développement de circuits-courts dans l'approvisionnement en bois • Promouvoir une gouvernance partagée de la ressource	Le PLUiHM est sans effet sur ces actions	
Structurer et accompagner le développement de la filière bois aval		
• Renforcer le tissu économique local • Promouvoir l'utilisation du bois local dans les projets du territoire	Le PLUiHM est sans effet sur ces actions	

• Soutenir les initiatives d'innovation et de diversification des usages du bois		

1.7. PERENNISER LA VOCATION TOURISTIQUE DE TOUT LE BASSIN ANNECIEN POUR UNE DESTINATION « QUATRE SAISONS »

Orientations du DOO	Traduction dans le PLUiHM	Evaluation
• Organiser les capacités d'accueil en hébergement touristique et immobilier de loisirs tout en <u>priorisant la réponse aux besoins en logements de la population permanente.</u> *Les programmes de logements neufs pourront être sanctuarisés pour des résidences permanentes (Loi Le Meur).*	Le territoire de Rumilly Terre de Savoie n'est pas directement concerné par les enjeux de limitation des lits froids et de renforcement des logements en résidence principale.	
• Prévoir la régénération des espaces supports d'activités touristiques, sportives ou culturelles en période de moindre fréquentation	Les principaux sites touristiques (Jardins Secrets de Vaulx, Jardins de Lornay, ...) font l'objet de STECAL.	
• Veiller à préserver la naturalité des rives des plans d'eau de moins de 1000 ha. • Le cas échéant, respecter le cadre réglementaire pour la réalisation éventuelle de projets sur leurs abords.	Le territoire de Rumilly Terre de Savoie n'est pas directement concerné par les enjeux.	
• Pérenniser les équipements et sites phares, avec des conditions d'accès cohérentes avec la sensibilité des sites	Le territoire de Rumilly Terre de Savoie n'est pas directement concerné par les enjeux.	
• Améliorer la qualité paysagère et environnementale des aménagements des sites touristiques et de loisirs phares (*montagne, Albanais, Massif des Bauges, bords du lac d'Annecy)*	L'orée des bois du Clergeon sont classés en secteur agricole sensible, où les bâtiments agricoles sont interdits de telle façon à mettre en scène la montagne ainsi que le défilé du Val de Fier. Le étangs de Crosagny sont repérés en zone humide.	
• Compléter le balisage des itinéraires de randonnée et le réseau d'itinéraires cycles pour renforcer les liens avec les principaux itinéraires existants	Le PLUiHM est sans effet sur ces actions	

Objectif 2 – Préservation et développement de l'agriculture

2.1. Pérenniser les espaces agricoles

Orientations du DOO	Traduction dans le PLUiHM	Evaluation
Préserver la fonctionnalité des exploitations agricoles		
• Eviter le morcellement et l'enclavement des espaces agricoles • Pérenniser la fonctionnalité des exploitations agricoles (circulation, accès, transformation, commercialisation)	Le PLUiHM révisé vient reclasser environ 90 ha en zone inconstructible, donc participe grandement à la limitation de la pression urbaine sur les espaces agricoles.	
• Permettre la création, l'adaptation, l'évolution des bâtiments et infrastructures nécessaires à l'activité • Permettre la diversification des activités agricoles • Maintenir les capacités d'évolution et d'extension des bâtiments agricoles nécessaire sur l'ensemble du territoire (y compris zones urbaines et villageoises)	Le règlement autorise les autres hébergements touristiques et la restauration complémentaire à l'activité dans les bâtiments pouvant changer de destination. Les secteurs agricoles sensibles sont diminués pour faciliter l'implantation des bâtiments nécessaires à l'activité agricole.	
• Préserver les espaces autour et à proximité des exploitations agricoles • Traiter les interfaces entre les espaces urbanisés ou urbanisables et les espaces agricoles	Une OAP thématique « gestion des franges urbaines et rurales » est mise en place. Elle s'applique principalement en limite de la Zone Agricole Protégée (ZAP) et non pas en limite de tous les espaces agricoles.	
• Soutenir les démarches de valorisation des productions alimentaires locales	Le PLUiHM est sans effet sur ces actions	
Limiter l'artificialisation des sols agricoles		
• Identifier les espaces agricoles dans les documents d'urbanisme locaux, faisant l'objet d'un classement approprié en zone agricole	La surface des zones agricoles est largement revu à la hause dans la cadre de la révision du PLUiHM	
• En cas de nécessité d'une urbanisation en extension : - Localisation en continuité de l'urbanisation existante et comprise dans l'enveloppe d'extension autorisée - Recherche de solutions pour les préjudices causés aux exploitations et leur fonctionnement - Maintien des circulations (engins, animaux)	Les surfaces mobilisées en extension visent à ne pas fragiliser des espaces agricoles homogènes. Par exemple, le site de confortement du centre-village de Boussy a été déplacé pour maintenir l'espace agricole à enjeux forts.	
Pérenniser les bâtiments agricoles		
• Repérer les bâtiments agricoles et pérenniser leur usage • Respecter une distance minimale autour de ces bâtiments conformément à la réglementation en vigueur • Conserver un angle d'ouverture de 120° minimum sur les tènements agricoles	Le règlement graphique localise les bâtiments agricoles à titre informatif.	
• Interdire l'implantation de nouvelles exploitations d'élevage dans le tissu urbain existant et autoriser l'adaptation de celles existantes	Le règlement traduit cette orientation.	
• Limiter strictement le changement de destination des constructions pour ne pas compromettre l'activité	Un travail de redéfinition du repérage des bâtiments pouvant change de destination a été mené. Une fiche descriptive est annexée au rapport de présentation. Le	

	règlement précise bien les conditions pour autoriser le changement de destination.	

2.2. PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES SPECIFIQUES

Orientations du DOO	Traduction dans le PLUiHM	Evaluation
Les zones agricoles à enjeux forts		
• Localiser les espaces agricoles à enjeux forts dans les PLU(i) en fonction du contexte territorial (type d'exploitations, de projets)	Le diagnostic agricole a mis en évidence, de façon précise les espaces agricoles à enjeux forts	
• **Règlementer l'usage de ces espaces, où seuls sont possibles :** - Des aménagements à des fins professionnelles agricoles - Des bâtiments et installations agricoles sauf lorsque le PLU apportera des restrictions justifiées par des enjeux paysagers, environnementaux, fonctionnels - Les équipements liés à l'assainissement collectif, à l'eau potable et aux eaux pluviales ainsi qu'à la gestion des aléas naturels - Les infrastructures de transport d'hydrocarbures, de télécommunications, de gaz, d'électricité, et de leurs voies d'accès propres en veillant à minimiser les impacts sur les activités agricoles et le paysage - Des activités extractives dans les conditions prévues dans le SRC et sous réserve d'un retour du sol à usage agricole. - Les voiries et réseaux de transports structurants à l'échelle du SCoT en veillant à limiter l'impact sur le fonctionnement des exploitations agricoles. - Les aménagements modes doux (optimisation des emprises viaires existantes, implantation en limite des îlots d'exploitation, concertation avec les agriculteurs parties prenantes).	Le règlement de la zone agricole encadre la possibilité de réalisation de bâtiments agricoles *« à condition que leur implantation soit reconnu nécessaire à ladite activité agricole »* Les site potentiel pour l'exploitation de carrière sont repérés au règlement graphique. Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol sont autorisées lorsqu'elles sont liées à la délivrance d'une autorisation au titre de l'article L.515-1 du code de l'environnement, sous réserve d'une modification du PLUiHM et la mise en place d'un règlement dédié intégrant des prescriptions adaptées aux enjeux. Ces secteurs sont aussi susceptibles d'être étudiés pour le stockage de terres dans le cadre d'une procédure ISDI le cas échéant.	
Les alpages		
• Pérenniser la destination agricole ou agropastorale des chalets d'alpage et les identifier dans les documents d'urbanisme locaux	Les alpages du Clergeons sont identifiés en zone agricole. Il n'y a pas de chalets d'alpage identifiés.	

2.3. ENGAGER L'AUTONOMIE ALIMENTAIRE DU TERRITOIRE

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
• Créer des filières de productions alimentaires locales	Le PLUiHM est sans effet sur ces actions	
• Accompagner l'approvisionnement de la restauration collective locale	Le PLUiHM est sans effet sur ces actions	

2.4. ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DU PHOTOVOLTAÏQUE ET DE LA METHANISATION

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
Energies renouvelables		
• Accompagner le développement des installations de production d'énergies renouvelables *Il ne pourra être autorisé que sur les sols ayant perdu définitivement leur vocation agricole et sous réserve de leur insertion paysagère*	Le PLUiHM repère les ENAF impropres à l'activité agricole, sur la base du repérage de la CDPENAF. Les panneaux solaires non domestiques au sol ne sont autorisés que sur ces espaces.	
Méthanisation		
• La valorisation de la biomasse par méthanisation n'est autorisée qu'à partir de déchets sous réserve que les digestats ne compromettent pas les cahiers des charges de labellisation. • L'apport de CIVE doit rester minoritaire voire très minoritaire	Le PLUiHM est sans effet sur ces actions	

Objectif 3 – Localisation préférentielle des commerces

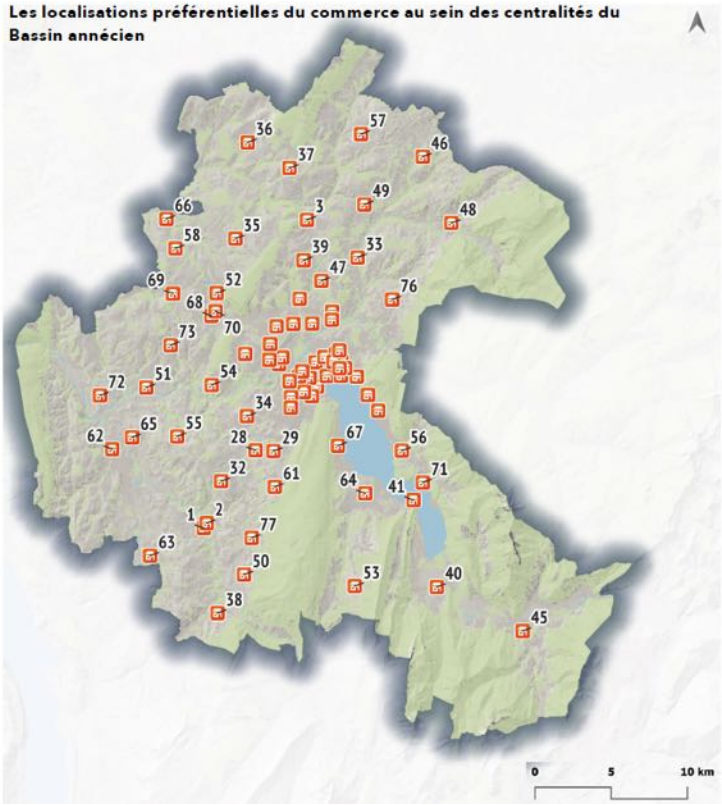
Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
3.1. SOUTENIR LES CENTRALITES DU TERRITOIRE		
• Soutenir et flécher en priorité les nouvelles implantations commerciales dans les centralités urbaines	Le PLUiHM repère des périmètres de centralités sur les communes les mieux structurées, sur la base de la cartographie du DOO. Sur les autres communes, seuls des projets ponctuels, non concurrentiels des périmètres de centralité, sont possibles	
3.2. MAITRISER LES SECTEURS DE PERIPHERIE		
• Permettre l'accueil de commerce en complémentarité avec les centralités du territoire	Le règlement différencie la taille des cellules commerciales autorisées entre les centralités urbaines et les SIP, de telle façon à protéger le commerce de proximtié.	
• Accompagner les évolutions des sites d'implantation périphérique tout en étant vigilant sur les typologies d'activités et les formats qui s'implantent, et les impacts potentiels sur les centralités dites « historiques »		
3.3. LIMITER LE DEVELOPPEMENT DU DIFFUS		
• Aucun nouveau pôle commercial structurant ne peut se développer en dehors des 95 localisations identifiées (cf. annexes du DOO) • Pour les implantations en-deçà du seuil de CDAC, identifier les linéaires bâtis spécifiques où le commerce est susceptible d'être implanté	En dehors des périmètres de centralité et des zones commerciales, les implantations commerciales ne peuvent s'implanter que ponctuellement le long de linéaires identifiés sur les autres communes, de telle façon à ne pas venir concurrencer les centralités de proximité. L'OAP thématique « mobilités actives » a aussi été pensée de telle façon à renforcer les connexions	

	entre les villages dépourvus de commerces avec les centralités de proximité (exemple : connexion entre Étercy et Marcellaz-Albanais). L'idée est ici de conforter et d'accompagner une centralité existante plutôt que de venir la concurrencer par une nouvelle centralité de proximité.	
3.4. AMELIORER LA QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DES SITES COMMERCIAUX		
- Insertion urbaine - Connexion aux transports en commun et aux cheminements doux - Compacité du bâti et des espaces de stationnement - Désimperméabilisation des espaces non-bâtis - Qualité architecturale et environnementale des bâtiments	Dans les zones commerciales, il est imposé 20% d'espaces éco-aménagés. Les exigences en stationnement ne sont pas définis quantitativement pour faciliter les mutualisations.	
3.5. ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DE LA LOGISTIQUE COMMERCIALE	Les centralités renforcées font l'objet d'un repérage « périmètres de centralité ».	

Les Centralités du Bassin annécien

77 centralités référencées :

ALBY-SUR-CHERAN - Centre (n°1)
ALBY-SUR-CHERAN - Château de Montpon (n°2)
ALLONZIER-LA-CAILLE - Centre (n°3)
ANNECY - Seynod Le Treige (n°28)
ANNECY - Seynod Vieugy (n°29)
CHAPEIRY - Centre (n°32)
CHARVONNEX - Route d'Annecy (n°33)
CHAVANOD - RD16 La Fruitière (n°34)
CHOISY - Centre (n°35)
COPPONEX - Centre (n°36)
CRUSEILLES - Centre (n°37)
CUSY - Centre (n°38)
CUVAT - Centre (n°39)
DOUSSARD - Centre (n°40)
DUINGT - Centre (n°41)
FAVERGES-SEYTHENEX - Centre (n°45)
FILLIERE - Evires Centre (n°46)
FILLIERE - Saint-Martin-Bellevue (n°47)
FILLIERE - Thorens Glière Centre (n°48)
GROISY - RD2 Gare (n°49)
GRUFFY - Centre (n°50)
HAUTEVILLE-SUR-FIER - Centre (n°51)
LA BALME DE SILLINGY - Centre (n°52)
LA CHAPELLE ST-MAURICE - Centre (n°53)
LOVAGNY - Centre (n°54)
MARCELLAZ-ALBANAIS - Centre (n°55)
MENTHON-SAINT-BERNARD - Centre (n°56)
MENTHONNEX-EN-BORNE - Centre (n°57)
MESIGNY - Centre (n°58)
QUINTAL - Centre (n°61)
RUMILLY - Centre (n°62)
SAINT-FELIX - Centre (n°63)
SAINT JORIOZ - Centre (n°64)
SALES - Centre (n°65)
SALLENOVES - Centre (n°66)
SEVRIER - Centre (n°67)
SILLINGY - Centre (n°68)
SILLINGY - La Combe (n°69)
SILLINGY - Rond-Point (n°70)
TALLOIRES-MONTMIN - Centre (n°71)
VALLIERES-SUR-FIER - Centre (n°72)
VAULX - Centre (n°73)
VILLAZ - Centre (n°76)
VIUZ-LA-CHIESAZ - Centre (n°77)



Objectif 4 - Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique

4.1. Limiter le developpement extensif des surfaces commerciales

Orientations du DOO	Traduction dans le PLUiHM	Evaluation
• Les nouvelles zones commerciales engendrant une nouvelle artificialisation des sols sont interdites pour les projets supérieurs à 10 000 m² de surface de vente	Il n'est pas prévu d'extension des zones commerciales existantes	
En matière d'autorisation d'exploitation commerciale lorsque les projets génèrent une artificialisation des sols : • Critères obligatoires : continuité avec les espaces urbanisés et réponse aux besoins du territoire • Critères complémentaires : - Insertion dans le secteur d'une opération de revitalisation de territoire ou dans un quartier prioritaire de politique de la ville - Insertion dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé - Compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé - Insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés	Sans objet pour le PLUiHM	

4.2. Les centralites du territoire

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
• **Faciliter et favoriser toutes les implantations commerciales dans les centralités**	La sous-destination « artisanat et commerces de détail » est autorisée sous conditions ou interdite selon les zones pour encourager la constitution de centralités.	
• Adapter l'offre commerciale à l'importance de chaque centralité : - Celle d'Annecy : maintenir son rayonnement et développer une offre commerciale diversifiée - Celle des principales villes : développer et diversifier l'offre commerciale - Celle de proximité : renforcer et conforter l'offre	La stratégie est différenciée entre : - Les périmètres de centralités pouvant accueillir du commerce jusqu'à 1000 m2 de surface de plancher - Les petites implantations ponctuelles dans les autres villages, dans la limite de 200 m2 de surface de plancher	
Surfaces		
• **Seuil maximum de 1 000 m² de surface de vente** par cellule dans le cadre d'un projet de **création** • Les **extensions** des commerces existants **ne sont pas limitées en termes de surface**	Le règlement écrit précise que dans les périmètres de centralités pouvant accueillir du commerce jusqu'à 1000 m2 de surface de plancher	
Projets		
• Toute implantation commerciale prévue au sein d'un projet urbain mixte (centralité potentielle pour le SCoT) doit **répondre aux besoins créés en commerces, en services et en activités**	Certaines OAP de structuration de centre-village (Boussy, Marigny-Saint-Marcel, Moye) comprennent des locaux commerciaux pour répondre aux nouveaux besoins générés par le projet.	
Halles et marchés		

• Maintenir voire développer, ou créer des halles et marchés de plein air au sein des périmètres des localisations préférentielles	Le PLUiHM ne s'appose pas à ce type de projets	
Offre de restauration		
• Encourager le maintien ou la création d'une offre de restauration dans les centralités du territoire	Le règlement du PLUiHM autorise sans conditions la sous-destination restauration dans les secteurs urbains mixtes.	

4.3. LES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE (SIP)

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
Développement commercial limité des SIP		
• **Le DAACL ne prévoit pas la création de nouveaux sites d'implantation périphérique** *L'extension du Grand Epagny et de Val Semnoz, pour des motifs uniquement commerciaux n'est pas recherchée hors projet de réaménagement d'ensemble*	Sans objet pour le PLUiHM	
Repenser le devenir du Grand Epagny et Val Semnoz		
• Confirmer leur rayonnement tout en confortant leur vocation d'accueil pour réaliser des achats lourds • Permettre une évolutivité à long terme • Encourager la mixité urbaine des fonctions	Le PLUiHM permet aussi la création de logements en étage(s) au niveau de la zone commerciale du Crêt à Rumilly.	
Surfaces pour les commerces d'achat lourd dans les SIP (hors Grand Epagny et Val Semnoz)		
• Seuil d'implantation minimum : 500 m² de surface de vente par unité commerciale • Seuil d'implantation maximum : 10 000 m² de surface de vente par unité commerciale	Sans objet pour le PLUiHM	
Encadrer les centres commerciaux		
• Extension des centres commerciaux existants : - Maximum 20% de leur surface de vente (à date d'arrêt du SCoT) - En continuité du bâtiment et dans le strict cadre de l'assiette foncière actuelle	Le PLUiHM interdit les extensions des zones commerciales, mais ne limite pas quantitativement les extensions des établissements commerciaux.	
Développer le commerce au sein des espaces déjà artificialisés des SIP		
- Locaux vacants - Friches - Espaces de stationnement existants - Dents creuses	L'OAP sectorielle sur la zone commerciale du Crêt encourage la mutualisation du parking existant.	
Domaines d'activités dans les SIP		
• Encadrer le développement des commerces spécialisés dans les achats lourds, limité à : - 40% de leur surface de vente actuelle en-dessous de 1000 m² de surface de vente - 20% de leur surface de vente actuelle au-dessus de 1000 m² de surface de vente	Le PLUiHM interdit les extensions des zones commerciales, mais ne limite pas quantitativement les extensions des établissements commerciaux.	
• Maintenir les capacités de stationnement	L'OAP sectorielle sur la zone commerciale du Crêt encourage la mutualisation du parking existant.	

• Prioriser la création de nouvelles moyennes surfaces alimentaires (plus de 300 m^2) dans les centralités du territoire.	L'implantation de commerces de moins de moins de 300 m2 est interdit dans les secteurs UX4.	
Encadrer l'offre de proximité au sein des SIP		
L'offre nouvelle doit soit : - être située sur des fonciers déjà artificialisés (voir liste ci-dessus) - répondre à un nombre d'habitants conséquent ou à une croissance à venir de la population située dans un périmètre de 15 mn via les modes doux depuis l'emplacement du projet	Orientation ne relevant pas du PLUiHM	
Les reconversions dans les SIP		
• La reconversion des commerces de proximité existants en commerces d'achat lourd est possible, sans obligation de réalisation de nouveaux emplacements de stationnement.	La règle de stationnement n'est pas quantifiée en secteur UX4.	

4.4. L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE TISSU URBAIN DIFFUS

Orientations du DOO	Traduction dans le PLUiHM	Evaluation
• Définir des zonages et des linéaires commerciaux dans les PLU(i) et limiter les implantations commerciales en-dehors	Le commerce est autorisé uniquement dans les périmètres de centralité et le long des linéaires identifiés au règlement graphique.	
• Les créations de commerces ou d'ensembles commerciaux ne peuvent excéder 500 m^2 de surface de vente	Le règlement du PLUiHM limite les commerces hors centralité à 200 m2 de surface de plancher.	
• Pour les ensembles commerciaux de plus de 1000 m^2 de surface de vente : les extensions sont interdites • Pour les ensembles commerciaux de moins de 1000 m^2 de surface de vente : les extensions sont limitées à une augmentation de 20% de leur surface de vente (à date d'arrêt du SCoT)	Sans objet pour le PLUiHM	

4.5. LE VOLET QUALITATIF EN MATIERE URBAINE, PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

Orientations du DOO	Traduction dans le PLUiHM	Evaluation
Stationnement		
• Privilégier la mutualisation du stationnement associé à l'offre commerciale	L'OAP sectorielle sur la zone commerciale du Crêt encourage la mutualisation du parking existant.	
• Privilégier la création de places de stationnement en ouvrage ou perméable pour tout projet de création d'un équipement commercial dans une zone de périphérie	Le règlement prévoit des dispositions spécifiques.	
• Règles concernant le stationnement en ouvrage : - Surface de plancher < 1000 m^2 : pas d'obligation - 1000 m^2 < surface de plancher < 3000 m^2 : 50% du stationnement en ouvrage - Surface de plancher > 3000 m^2 : 75% su stationnement en ouvrage		

• Prévoir des stationnements dédiés pour les cycles et les véhicules électriques	Le règleemnt prévoit des dispositions spécifiques	
Accessibilité		
• Proposer des solutions permettant une connexion piétonne fluide et sécurisée entre les entrées et sorties du magasin et les espaces de stationnement, les arrêts de bus situés dans un rayon de 15 mn à pied, l'entrée des magasins et des espaces bâtis adjacents	Orientation ne relevant pas du PLUiHM	
• Définir des tracés de principes ou des ER pour créer des liaisons douces entre les établissements	Des emplacements réservés sont mis en place sur les SIP « boulevard de l'Europe » et du Crêt	
Architecture		
• Privilégier des hauteurs libres • Proposer un travail qualitatif d'insertion urbaine et paysagère du bâtiment	Le PLUiHM limite la hauteur à 13 m à la sablière.	
Végétalisation et pleine terre		
• Tout projet de création d'un ensemble commercial de plus de 1000 m^2 devra proposer la création d'espaces de pleine terre • Tout projet d'extension devra à minima conserver les espaces de pleine terre présents • Tout projet de création ou d'extension doit améliorer l'intégration paysagère le long des axes routiers importants	Le règlement du secteur UX4 impose 20% d'espaces éco-aménagés. Les autres dispositions ne relevent pas du règlement.	
• Encourager les projets à proposer un dispositif de récupération des eaux de pluie	Les dispositifs de récupération des eaux pluviales des toitures est imposée au règlement du secteur UX4	
Consommation énergétique		
• Tout projet de création devra proposer une ou plusieurs solutions pour **optimiser la consommation énergétique du bâtiment**	Sans objet pour le PLUiHM, il convient de se référer à la règlementation en vigueur.	
Enjeu des requalifications		
• Tout projet de création ou d'extension a vocation de respecter « l'amendement Dupont »	Le PLUiHM ne prévoit pas de nouvelle implantation commerciale en dehors des espaces urbanisés.	
• Tout projet d'extension d'un commerce existant passant en CDAC sera l'opportunité d'un travail de requalification ou d'amélioration de tout ou partie de l'ensemble commercial visant 2 des 4 objectifs suivants : - Augmentation du volume des espaces de stationnement perméable ou réalisation d'un ouvrage superstructure - Augmentation des aménagements en pleine terre - Amélioration de la qualité thermique du bâtiment - Amélioration de la qualité visuelle de la façade	Sans objet pour le PLUiHM	

4.6. LA LOGISTIQUE

Orientations du DOO	Traduction dans le PLUiHM	Evaluation
Localisation des entrepôts logistiques comprenant au moins 50% de logistique commerciale		
- **Dans les zones d'activités économiques du territoire** proposant déjà une densité logistique et des nœuds de transport - **À proximité des axes ferroviaires et routiers structurants** - Leur implantation au sein des zones commerciales de périphérie n'est pas encouragée	Les conditions du SCoT ne sont pas remplies pour autoriser ce type d'implantation dans le PLUiHM (absence d'échangeur autoroutier par exemple).	
Localisation de la logistique et entrepôts de proximité (espaces de stockage mutualisés, dark kitchen, etc.)		
- En dehors des centralités - Dans les zones d'activités économiques - Dans les SIP, dans la mesure où sa surface reste inférieure à 2000 m^2 et son activité n'occasionne pas de nuisances pour les autres activités et les usagers - Sur des friches commerciales extérieures aux localisations préférentielles et proche d'un secteur à vocation commerciale	Cette orientation n'est pas une obligation imposée au PLUiHM, qui ne prévoit pas ce type d'implantation, notamment au regard du niveau de trafic observé sur la RD3 en direction de l'échangeur autoroutier.	
• Réduire au maximum les temps de déplacement et être proche des espaces de densités urbaines	Sans objet pour le PLUiHM	
• Déployer une offre de petits porteurs capables de livrer en priorité les produits des commerces du territoire.	Sans objet pour le PLUiHM	
• Développer une logistique décarbonée	Le PLUiHM n'a pas de site disponible permettant du logistique ferroviaire par exemple. En revanche, le POA-M prévoit des actions pour organiser et mettre en œuvre une stratégie de logistique urbaine.	
Préconisations relatives aux drives		
• Privilégier une implantation : - dans les localisations préférentielles du territoire - accolée aux commerces recevant du public	Ces activités relèvent de la sous-destination « artisanat et commerce de détail »	
• Au sein des localisations des zones de périphérie, les drives sont déportés et indépendants, **ils doivent être localisés sur des friches commerciales ou sur une aire de stationnement**	Ces activités relèvent de la sous-destination « artisanat et commerce de détail »	
• En dehors de toutes les centralités pour les drives piétons	Ces activités relèvent de la sous-destination « artisanat et commerce de détail »	

PARTIE 2 – Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification

Objectif 5 - Offre de nouveaux logements et politique d'amélioration du parc existant

Orientations du DOO	Traduction dans le PLUiHM	Evaluation
5.1. PRODUIRE UNE OFFRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS QUI RENFORCE L'ARMATURE URBAINE DU SCOT		
• **Territorialiser les objectifs de production de logements par commune** dans les documents d'urbanisme locaux (cf. tableau ci-dessous).	Se référer au chapitre I.2.10	
• **Poursuivre l'objectif d'atteinte du taux règlementaire SRU** de 25% de logements locatifs sociaux dans le parc résidentiel des communes concernées	Sans objet sur la communauté de communes	
• Contenir les résidences secondaires à niveau	Le territoire n'est pas directement concerné par ce phénomène.	
• Remobiliser le parc ancien vacant dans le cœur d'agglomération • Maintenir le taux de vacance sur la CCFU, la CCRTS, la CCPC • Maintenir le volume de logements vacants sur la CCSLA	Le PLUiHM prévoit plusieurs OAP de renouvellement urbain.	

Les objectifs de productions de logements neufs
pour les 2 décennies du SCoT (répartition 60% 1ère décennie, 40% la seconde)

	2025-2035	/an	2035-2045	/an
CC Rumilly Terre de Savoie	**2 925**	293	**1 955**	196
pôle d'appui	1 790	179	1 195	120
autres communes	1 135	114	760	76
SCoT du Bassin annécien	**23 920**	**2 392**	**15 945**	**1 595**

Pour les communes non couvertes par une vision intercommunale de la politique de logements, chaque commune réalise les objectifs ci-contre en proportion de leur poids démographique dans le total de celui du niveau de polarité.

5.2. COMPLETER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET A L'ECHELLE DU BASSIN ANNECIEN		
• Produire une offre de logements diversifiée	Le PLUiHM vient à la fois diversifier les formes urbaines (donc les tailles de logements) et renforce fortement la stratégie de produciton de logement social.	
5.3. ACCROITRE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PARC AIDE POUR FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT A TOUTES LES POPULATIONS		
• Pour les communes concernées, **poursuivre les efforts de construction et de conventionnement de logements locatifs sociaux** : - Au sein des centralités des villes et des bourgs - Au sein des opérations de renouvellement urbain ou de projets d'aménagement mixtes de plus grande ampleur	Se référer aux chapitres I.2.11 et I.2.12	
• <u>Pour les opérations situées dans les communes du cœur d'agglomération et les pôles d'appui</u> : - Intégrer en moyenne 25% de la surface plancher de logements sociaux pérennes dans les nouvelles	Se référer aux chapitres I.2.11 et I.2.12	

constructions de logements collectifs à partir de 4 logements réalisés - Contribuer à la diversification de l'offre sociale pérenne		
• <u>Pour les communes pôles non soumises aux objectifs de la loi SRU</u> : - Contribuer à la diversification de l'offre sociale - Viser une moyenne de 25% de surface de plancher à vocation sociale et/ou aidée éventuellement mutualisable dans le cadre des PLH - Ne pas dépasser un plafond de 35% de PLS	Le territoire de Rumilly Terre de Savoie n'est pas concerné par ce niveau de polarité.	
• <u>Dans les autres communes</u> : - Viser une moyenne de 25 % de la surface de plancher à vocation sociale pérenne éventuellement mutualisable dans le cadre des PLH	Se référer aux chapitres I.2.11 et I.2.12	
5.4. ADAPTER L'OFFRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS AUX SITUATIONS DES DIFFERENTS PUBLICS DU TERRITOIRE		
• En complément de l'offre en équipements et structures permettant l'accueil de publics spécifiques, produire une offre adaptée en priorité à proximité : - des centralités urbaines et villageoises - des arrêts de transports collectifs actuels et futur - de l'offre d'emplois	Se référer au chapitre I.2.12	
5.5. AMELIORER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS TOUTES SAISONS		
• Améliorer la performance énergétique et limiter les émissions de GES du parc ancien	Le POA-H comporte des actions en vue de renforcer la sobriété énergétique du bâti ancien.	
5.6. CONCILIER ADAPTATION DES BATIMENTS ANCIENS ET PRESERVATION DE L'IDENTITE ARCHITECTURALE LOCALE		
• Respecter les caractéristiques bâties et architecturales dans l'amélioration de la qualité des logements	Le dispositif règlementaire est renforcé pour mettre en valeur les bâtiments d'intérêt.	
5.7. ADAPTER LA DENSIFICATION DES TISSUS BATIS EXISTANTS ET RECHERCHER L'EQUILIBRE DES FONCTIONS		
• Résorption des logements vacants et des copropriétés dégradées, amélioration des conditions d'habitabilité et de confort et leur remise sur le marché • Rénovation et remise sur le marché du parc de logements anciens vacants • Intensification encadrée du parc de logements existant	Le POA-H comporte des actions en vue de favoriser la rénovation et la remise sur le marché du bâti ancien.	

Objectif 6 – Offre de mobilités

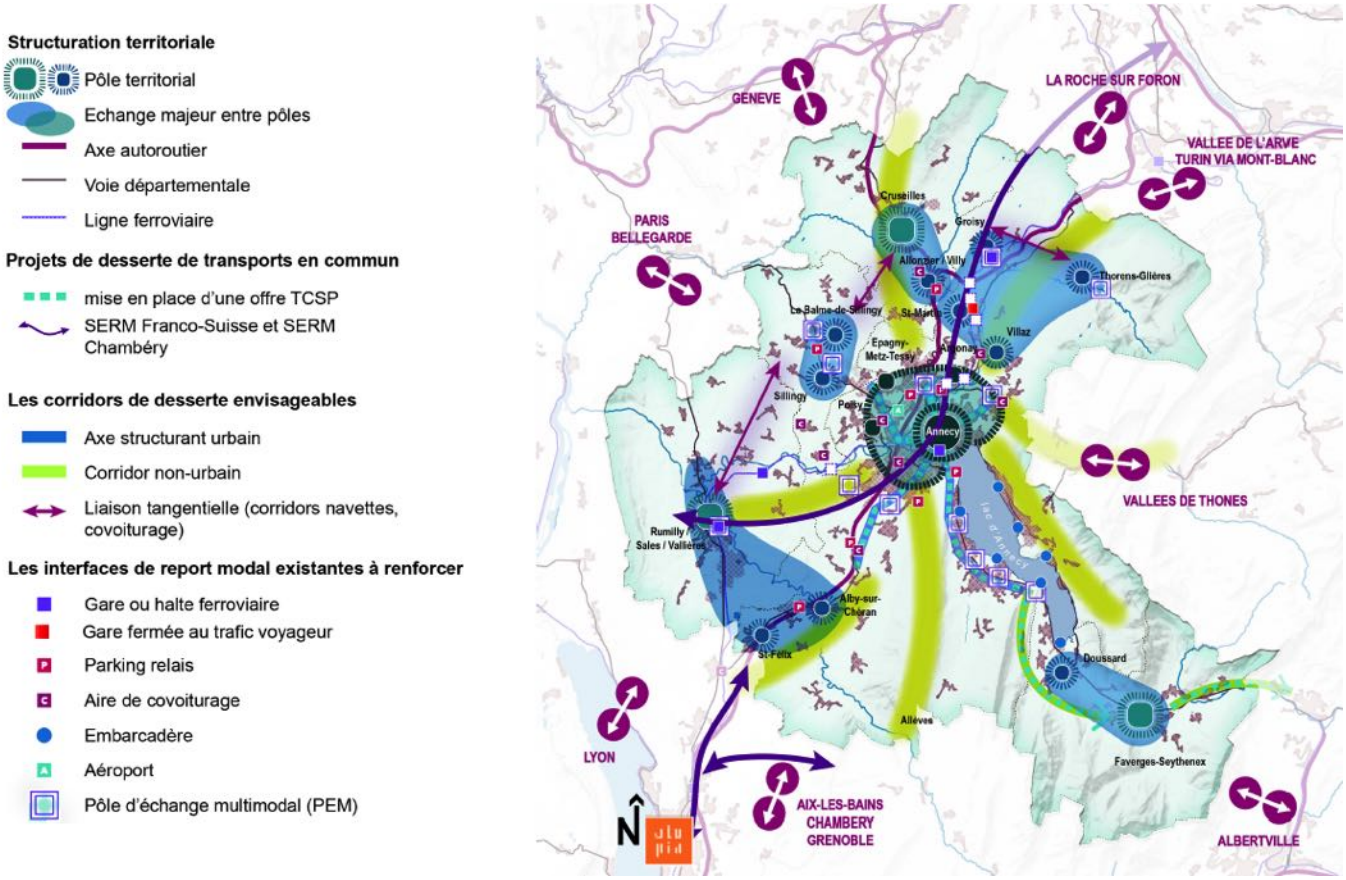
Orientations du DOO	Traduction dans le PLUiHM	Evaluation
6.1. DEVELOPPER LES AXES STRUCTURANTS		
6.3. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS LES SECTEURS DESSERVIS PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS		
Mettre en place une politique foncière permettant de : • Observer les mutations foncières et évolutions urbaines • Identifier et évaluer les opportunités de densification de long des axes de TC structurants et autour des gares • Déterminer et mettre en place les outils fonciers et règlementaires adaptés	Sans objet pour le PLUiHM	

6.4. DEVELOPPER LE RESEAU URBAIN ET LA DESSERTE DU TERRITOIRE		
• Grand Annecy et réseau urbain de Rumilly : renforcer le cadencement des lignes de TC, réduire les temps de correspondance et améliorer la qualité du service • Créer des synergies entre des polarités proches, en alternative à la voiture particulière • Espaces de proximité : renforcer l'offre de desserte • Autres communes : développer une offre complémentaire de maillage des communes plus petites du territoire en les reliant à leur pôle de proximité par des solutions alternatives à la voiture	La production de logement est fléchée avec les plus grandes densité à proximité des arrêts du réseau pour encourager les usages (frange Est du territoire). Le POA-M comporte des actions spécifiques pour pérenniser l'offre J'YBus et l'adapter aux besoins à venir (itinéraires, horaires, ...). Le POA-M vise aussi à accompagner le changement des comportements dans le cadre de la transition énergétique. Ainsi, des aires de mobilités sont étudiées sur toutes les communes, même celles non desservies par J'YBus.	

Objectif 7 – Les grands projets en lien avec les transports collectifs et leurs services

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
7.1. REDEPLOYER LES USAGES DE L'ESPACE PUBLIC		
• Favoriser la marchabilité	Les principaux sites de production de logement se situent à des distances éligibles à pieds des équipements et services existants. Les périphéries et hameaux voient leurs possibilités de densificaiton réduites.	
• Faire du vélo une **alternative crédible à la voiture** - S'assurer que les aménagements liés à la mobilité douce, active ou collective ne fragmentent pas les milieux naturels ou agricoles - Développer des aménagements sécurisés et continus - Dimensionner le stationnement des ERP selon l'aire de chalandise et la part modale envisagée	Une OAP « Mobilités actives » est mise en place, avec pour objectif principal de mailler les différents chefs-lieux entre eux avec des itinéraires sécurisés.	
7.2. REEQUILIBRER LA PRESENCE DES MODES AU SEIN DES ESPACES		
• Décourager le trafic de transit des axes de desserte des polarités • Promouvoir les zones apaisées dans les centralités	Le POA-M vise notamment à apaiser les Chef-lieux	
• Mettre en lien les normes de stationnement et les exigences de création de logements dans l'enveloppe urbaine • Ne pas développer trop de stationnement sur voirie (envisager un allègement des exigences à moins de 300m des PEM et des lignes fortes de transport en commun)	Les règles de stationnement sont adaptées en centre-ville de Rumilly, en fonction de la disance avec la gare mais aussi de la présence de parkings publics importants. Par exemple, les exigences en stationnement de l'OAP n°2 « Cassin-Europe » sont minorées pour tenir compte de la proximité avec le parking de l'ancienne manufacture.	
• Adapter la voirie existante à la pratique du vélo	Une OAP « Mobilités actives » est mise en place, avec pour objectif principal de mailler les différents chefs-lieux	

- Privilégier des aménagements en site propre lorsque l'emprise foncière le permet - Envisager des aménagements cyclables non séparatifs dans le cas contraire	entre eux avec des itinéraires sécurisés. Des solutions d'aménagement sont esquissées selon les typologies des voies.	
7.3. FAVORISER LES CONNEXIONS INTERMODALES EN DEVELOPPANT DES INTERFACES ATTRACTIVES ET PERFORMANTES		
• Hiérarchiser et catégoriser les pôles d'échange - Réaliser une typologie hiérarchisée des interfaces (PEM, arrêt TCSP, arrêts stratégiques des lignes fortes, aires de covoiturage) - Equiper en bornes de recharge rapides - Renforcer les parcs relais et les PEM	Le POA-M décline des actions en lien avec ces orientations.	
7.4. FAVORISER LES MODES DECARBONES ET LA DEMOTORISATION		
• Encourager le partage des véhicules • Accélérer la transition vers les modes décarbonés • Améliorer le transport marchandise en ville • Promouvoir et encourager le changement modal • Favoriser la démobilité : rapprocher les services et commerces des habitants	Le POA-M décline des actions en lien avec ces orientations.	



7.5. ORGANISER UNE IMPLANTATION EQUILIBREE DES EQUIPEMENTS		
• Encourager la montée en gamme de l'offre en équipements et services : - En articulation avec les opérations de renouvellement urbain, de production de nouveaux logements, de structuration de l'offre commerciale - Au sein des centralités du territoire	Le PLUiHM intègre les projets structurants du territoire et notamment le nouveau collège du Clergeon opu encore le renforcement des Stations de Traiement des Eaux Usées (STEU).	
• Encourager le développement ou le maintien des services à la population dans les pôles du territoire	Des secteurs sépcifiques U « équipements » sont prévus sur la	

	plupart des communes pour renforcer l'offre de proximité.	
• Permettre une couverture optimale du territoire en fibre	Le règlement impose d'anticiper les futurs raccordements au réseau de fibre optique.	
• Mutualiser les équipements à l'échelle des bassins de vie de proximité et les renforcer	Le dimensionnement des équipements a été défini dans cette stratégie. Notamment, les futures STEU (Rumilly, Hauteville-sur-Fier) sont mutualisées entre plusieurs communes.	

Objectif 8 – Objectifs en matière de densification

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
8.1. DENSIFIER LES CENTRALITES DES POLES DU TERRITOIRE	Le espaces préférentiels de densifications sont classés en UA et UB avec des possibilités de construire plus importantes (absence de CES notamment).	
8.2. DENSIFIER LES SECTEURS LES MIEUX DESSERVIS PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS		
Les opérations de production de nouveaux logements situées dans un rayon de 10 mn à pied d'une gare ou arrêt ferroviaire et de 5 mn à pied d'un arrêt de transport en commun performant, devront concourir à l'élévation de la densité de logements de ces secteurs.	Des objectifs de densités plus forts sont fixés pour les OAP situées à proximité des arrêts de transports en commun, comme prévu au PADD, qui vise à mieux lier urbanisme et mobilités alternatives à la voiture.	
8.3. MOBILISER LES CAPACITES DE L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE		
- Densification des tissus bâtis existants - Procédés de surélévation des bâtiments ou introduction de bâtiments plus hauts sous réserve de leur bonne intégration au tissu existant - Changement de destination de surfaces déjà bâties - Secteurs de rénovation urbaine	Se référer au chapitre I.2.13	
• **Réaliser une part significative des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine existante** (cf. tableau ci-dessous)	Se référer au chapitre I.2.10	

Part des logements neufs à produire au sein des espaces déjà urbanisés

	2025-2045	
cœur d'agglomération	90%	*des logements neufs à réaliser au sein des espaces déjà bâtis*
pôles d'appui	70%	
pôles relais	65%	
communes non-pôles*	85%	

8.4. POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT EN EXTENSION INTENSE ET RAISONNE		
• Implantation en continuité de l'enveloppe urbaine, sans impacter les espaces agricoles à enjeux forts • Renfort de la structure bâtie existante • Recherche d'une optimisation des cheminements et voies de circulation menant aux espaces de centralité	Les secteurs en extension font l'objet d'OAP permettant d'atteindre voire de dépasser les objectifs de densité visés.	

• Limiter les éventuels impacts sur la fonctionnalité des exploitations agricoles		

Objectifs de densité moyenne brut minimum de logements par hectare dans les secteurs en extension

en logements par hectare (densité brute)	2025-2035	2035-2045
cœur d'agglomération	70	75
pôles d'appui	40	45
pôles relais	30	35
communes non-pôles	20	25

PARTIE 3 – Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages

Objectif 9 – Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

9.1. PRIORISER LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES POUR LA REALISATION DES AMENAGEMENTS NECESSAIRES AU PROJET DU BASSIN ANNECIEN

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
Concentrer la production urbaine neuve au sein des enveloppes bâties existantes		
• En matière de logements : cf. 8.3.		
• En matière de production économique ou d'équipements : - Mutualiser les espaces monofonctionnels - Optimiser le foncier déjà urbanisé - Réaliser une étude de densification des zones déjà urbanisées	Le PLUiHM a réaliser une étude sur le potentiel de densification des espaces urbanisés, permettant de répondre à la majeure partie des besoins sans venir consommer des ENAF.	
Rendre acceptable la densification des tissus urbains	Les hauteurs bâties ont été adaptées selon les contextes urbains. Notamment, la hauteur de R+3+combles n'étaient pas adaptée dans les centre-bourgs, où la hauteur a été ramenée à R+2+combles.	
Assurer un suivi de la consommation d'espace	Se référer au chapitre II.1.3	

9.2. LIMITER LES CAPACITES D'EXTENSION URBAINE AU PROFIT D'UN USAGE RAISONNE DE L'ESPACE

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
Un développement qualitatif et respectueux des ressources		
• **Intégrer en amont les capacités d'accueil du territoire** (alimentation en eau potable, gestion des eaux pluviales, assainissement, réseaux divers)	Des servitudes de constructibilité limitée ont été mises en place dans les secteurs présentant un déficit des capacités d'assainissement. Certaines OAP sont échelonnées en fonction des dates prévisionnelles de renforcement des réseaux d'assainissement.	
• Intégrer en amont les enjeux agricoles	Environ 90 ha ont été déclassés par rapport au PLUiH de 2020	
• Limiter les surfaces imperméabilisées	Des objectifs chiffrés d'espaces éco-aménagés sont fixés dans les zones urbaines.	
• Contribuer au renforcement de l'armature urbaine du SCoT - Dans les communes pôles : poursuivre un développement urbain plus intense - Dans les commune non pôles : produire une offre rurale complémentaire	Se référer au chapitre I.2.16, I ?2 ?17, I.2.18, I.2.19 et I.2.20.	

Secteurs géographiques	Objectifs de densification - Part minimum des constructions neuves à réaliser en enveloppe urbaine	Objectifs relatifs à la consommation économe des espaces agricoles, naturels et forestiers							
		Développement résidentiel en extension				Activités économiques et commerciales		Autres destinations / Cadre de vie	
		Densité brute (log/ha)		Surfaces maxi (en ha) en extension		Surfaces maxi (en ha) en extension		Surfaces maxi (en ha) en extension	
Secteurs géographiques et polarités		1ère décennie	2ème décennie	1ère décennie	2ème décennie	1ère décennie	2ème décennie	1ère décennie	2ème décennie
CA du Grand Annecy	**86%**	**42**	**48**	**54**	**31**	**41,4**	**22,3**	**51**	**27,3**
cœur d'agglomération	90%	70	75	17	10				
pôle relais	65%	40	45	17	10				
autres communes	85%	20	25	20	11				
CC des Sources du Lac d'Annecy	**71%**	**33**	**38**	**19**	**12**	**13,7**	**7,4**	**4,6**	**2,4**
pôle d'appui	70%	40	45	8	5				
pôle relais	65%	30	35	8	5				
autres communes	85%	20	25	3	2				
CC du Pays de Cruseilles	**82%**	**23**	**29**	**6**	**3**	**4,6**	**2,5**	**3,3**	**1,7**
pôle d'appui	70%	40	45	2	1				
pôle relais	75%	30	35	1	1				
autres communes	85%	20	25	3	1				
CC Fier et Usses	**72%**	**27**	**33**	**19**	**11**	**3,8**	**2,0**	**3,9**	**2,1**
pôle relais	65%	30	35	14	8				
autres communes	85%	20	25	5	3				
CC Rumilly Terre de Savoie	**78%**	**30**	**35**	**22**	**13**	**23,0**	**12,4**	**7,2**	**3,8**
pôle d'appui (Rumilly + Sales + Vallières)	70%	40	45	13	8				
autres communes	85%	20	25	9	5				
Bassin annécien - total	**83%**	**35**	**41**	**120**	**70**	**86,5**	**46,6**	**70**	**37,3**
Total				**430 ha**					

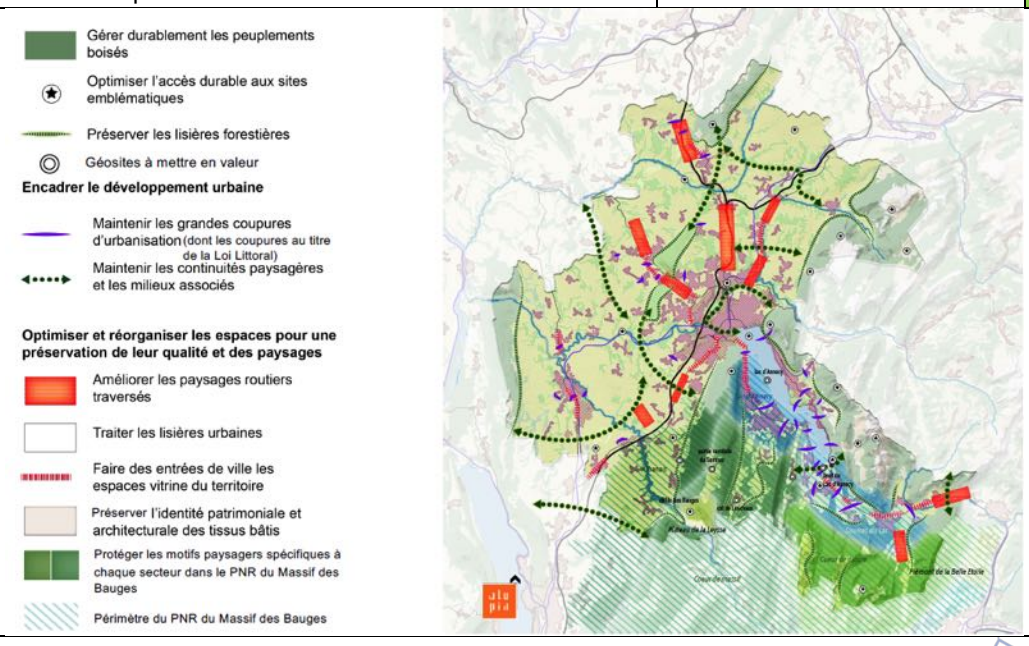
9.3. ENGAGER DURABLEMENT LE TERRITOIRE DANS LA SOBRIETE FONCIERE

Orientations du DOO	Traduction dans le PLUiHM	Evaluation
• Mobiliser en priorité les espaces déjà artificialisées pour engager la désartificialisation *Les hameaux ne pourront accueillir d'offre nouvelle qu'au sein de l'enveloppe urbaine*	Le zonage du PLUiHM ne prévoit pas d'extension des hameaux, excepté dans le cas de « coup parti ».	
• Limiter l'artificialisation des sols dans les projets d'urbanisme - Nouveaux projets : prioriser le maintien des sols et une part importante de pleine terre, le cas échéant le recours à des revêtements perméables pour le stationnement - Espaces urbains existants : augmenter les surfaces d'espaces de pleine terre/végétalisées - Opérations de renaturation/remise en agriculture : viser la restauration des fonctionnalités écosystémiques des sols	Les OAP sectorielles disposent de dispositions générales visant justement à avoir une gestion économe des sols.	

Objectif 10 – Orientations de préservation des paysages

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
10.1. PRESERVER ET AMELIORER LES PAYSAGES EMBLEMATIQUES DU BASSIN ANNECIEN		
Dispositions spécifiques liées à l'application de la loi littoral		
• Préciser la délimitation de la bande littorale	Sans objet pour le PLUiHM	
• Délimiter les espaces proches des rives (EPR)	Sans objet pour le PLUiHM	

• Identifier les types de zones urbanisées support à l'application des dispositions à la loi littoral	Sans objet pour le PLUiHM	
• Délimiter les coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT et justifier leur déclinaison locale • L'identification d'autres coupures d'urbanisation (d'intérêt local) pourra concerner d'autres secteurs communaux non situés de manière immédiate à la rive du lac	Sans objet pour le PLUiHM	
• Encadrer le développement urbain sur les rives des plans d'eau de moins de 1 000 ha	Sans objet pour le PLUiHM	
10.2. CONCILIER EVOLUTIVITE DES FORMES URBAINES PATRIMONIALES ET NOUVEAUX MODES CONSTRUCTIFS RESILIENTS		
• Préserver les spécificités des tissus bâtis à valeur patrimoniale • Mettre en œuvre une densification urbaine adaptée et acceptable en fonction des contextes urbains existants • **RENFORCER LA PLACE DE LA NATURE DANS LES ESPACES URBAINS**	Les cœurs de hameaux sont identifiés par un nouveau secteur UH, prenant en compte les spécificités (contraintes parcellaires, ...). Les projets nouveaux doivent intégrer des espaces éco-aménagés et la plantation d'arbres est imposée à partir de 200 m2 d'espaces libres.	
10.3. OPTIMISER ET REORGANISER LES ESPACES POUR UNE PRESERVATION DE LA QUALITE DES ESPACES ET DES PAYSAGES		
• **Améliorer la lisibilité des entrées de villes et de bourgs** • Maintenir les **fenêtres paysagères et les espaces ouverts stratégiques de bord de route** (cf. carte ci-dessous) • **Définir des limites claires de l'enveloppe urbaine future** en considérant les enjeux de perception paysagère, fonctionnalité agricole, continuités écologiques et paysagères	L'urbanisation linéaire est stoppée, notamment sur la plaine du Bouchet à Rumilly.	
• **Préserver et valoriser les caractères typiques des petits paysages d'intérêts** (cf. carte ci-dessous) - Délimiter ces espaces - Règlementer spécifiquement ces espaces dans les documents d'urbanisme locaux pour préserver leur identité paysagère en compatibilité avec l'activité agricole - Définir des zones de publicité restreinte à l'entrée des communes	Les contreforts du Clergeons sont valorisés (secteurs N ou secteurs AS). La coupures paysagères structurantes à l'est et au sud sont bien prises en compte.	
• Porter une attention particulière aux coteaux		



Objectif 11 – Modalités de protection de la biodiversité, des continuités écologiques et des ressources naturelles

11.1. GERER DURABLEMENT LES MATERIAUX DE CARRIERES

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
• **Assurer un usage raisonné des matériaux en** favorisant - la rénovation urbaine et le renouvellement urbain - le réemploi, la réutilisation et le recyclage des déblais et matériaux de démolition - l'emploi de matériaux biosourcés ou renouvelables - les implantations de regroupement, tri, transit et recyclage des matériaux	L'emploi de matériaux biosourcés et géosourcés est encouragé dans les dispositions générales des OAP sectorielles. Des secteurs N « remblais » sont identifiés pour accueillir potentiellement des ISDI. Des secteurs N « matériaux » sont identifiés pour accueillir plateformes de recyclages de matériaux.	
• **Conserver les potentiels de nouvelles exploitations des gisements locaux** - Permettre la création de nouvelles carrières dans le respect des orientations du SRC, du SDAGE et des SAGE - Prendre en compte les enjeux agricoles dans les projets d'exploitation de carrières - Inscrire dans la durée et la gouvernance locale la restitution des sites au milieu naturel	Des secteurs potentiels pour l'implantation de carrières sont identifiés au règlement graphique, sous réserve des études règlementaires nécessaires. Excepté sur le secteur 1AUX2 des Cornes, l'ouverture de carrière nécessitera une évolution du PLUiHM avec la mise en place d'un secteur dédié type A « carrière » ou N « carrière ».	
• Prévoir une exploitation des carrières respectueuses de la ressource en eau	Se référer à la règlementation en vigueur	
• Assurer l'intégration paysagère, préserver la trame verte et bleue dans la gestion des carrières	Se référer à la règlementation en vigueur	
• Rechercher une exploitation permettant la remise en état à terme des sites de carrière	Se référer à la règlementation en vigueur	

11.2. AMELIORER LA GESTION DES DECHETS

Orientations du DOO	Traduction dans le PLUiHM	Evaluation
• Poursuivre les efforts en matière de valorisation des déchets ménagers	Des obligations sont mises en place sur la gestion ds déchets dans le règlement écrit.	
• Favoriser le réemploi des déchets de matière industrielle en faveur de nouvelles productions dans les espaces d'activités économiques	Le PLUiHM ne s'oppose pas à cette disposition.	
• **Améliorer les conditions de la gestion des déchets inertes** dans les documents d'urbanisme locaux en garantissant à une échelle intercommunale et en lien avec leur projet de territoire : - Le maintien et le développement des installations de tri, valorisation et le recyclage des matériaux de construction - Le maintien ou la création d'installations de stockage de déchets inertes (ISDI)	Des secteurs N « remblais » sont identifiés pour accueillir potentiellement des ISDI. Des secteurs N « matériaux » sont identifiés pour accueillir plateformes de recyclages de matériaux.	

- Ne permettre l'apport des déchets inertes dans les zones agricoles uniquement dans une logique de réelle valorisation de l'exploitation agricole et des terres.		

11.3. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX HUMIDES

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
• **Préserver les milieux aquatiques, humides et les cours d'eau** - Entretenir les cours d'eau, les milieux aquatiques et leurs abords de manière adaptée - Inventorier et préserver les zones humides	Les zones humides sont identifiées et protégées au règlement du PLUiHM Leurs espaces de bon fonctionnement sont identifiées dans l'OAP thématique A et sont prises en compte. Les boisements rivulaires sont identifiés et protégés au règlement, ainsi que dans l'OAP thématique A.	
• **Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'eau** - Entretenir, moderniser et accroître les capacités de station de traitement des eaux usées et les systèmes d'assainissement - Être vigilant aux rejets dans le milieu aquatique par le tissu industriel et artisanal - Préserver les cours d'eau de l'urbanisation et de ses effets	Des projets de STEU sont en cours de construction (Rumilly) ou prévus à court terme (Hauteville-sur-Fier). Selon les enjeux environnementaux, l'urbanisation de certains secteurs peut être différée. Une OAP thématique E « cycles de l'eau" est mise en place. L'OAP thématique A « dynamique écologique » contient des action pour maintenir le caractère non imperméabilisé des abords des cours d'eau.	
• **Sécuriser l'accès à la ressource en eau par une gestion économe et une recherche de sobriété** - Réutiliser les eaux usées épurées ou les eaux pluviales pour des usages autres que de consommation humaine - Améliorer la performance des réseaux de distribution en eau potable - Mettre en place des interconnexions entre réseaux de bassins d'approvisionnement - Conditionner la réalisation de projets d'aménagement aux capacités d'alimentation en eau potable	La taille des piscines est règlementée (24 m2 maximum). La mise en place de récupérateurs des eaux pluviales des toitures est aussi imposée. L'OAP thématique E « cycles de l'eau » rappelle les recommandations en matière de gestion économe de la ressource. Le schéma directeur d'alimentation en eau potable est annexé au PLuiHM.	
• **Promouvoir une gestion locale des eaux pluviales intégrée à l'urbanisme** en visant : - Le recours aux matériaux perméables pour les projets d'aménagement et d'urbanisme - La désimperméabilisation des surfaces urbanisées - Le développement de dispositifs de récupération d'eaux pluviales dans les nouveaux aménagements et les opérations de renouvellement urbain	Les dispositions générales des OAP sectorielles comprennent des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales, de telle façon à aprticiper au confort climatique des projets.	

- Le développement d'ouvrages de régulation des eaux pluviales paysagés et intégrés à l'espace public	Le règlement fixe des objectifs de part d'espaces éco-aménagés dans les projets.	

11.4. PROTEGER LES ESPACES A FORTE VALEUR ECOLOGIQUE ET BIOLOGIQUE

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
Déclinaison aux documents d'urbanisme locaux		
• Délimiter plus précisément, si nécessaire, les espaces naturels d'intérêt écologique majeur	Le PLUiHM protège les réservoirs de biodiversité, les boisements d'intérêt, les ripisylves, les zones humides, les pelouses sèches, …	
• Définir des réservoirs dits « locaux » et assurer leur préservation		
• Évaluer plus précisément la fonctionnalité et la localisation des corridors écologiques ainsi que des coupures d'urbanisation.	Les corridors écologiques et les continuités écologiques sont protégées au règlement et dans l'OAP thématique A (corridors) ou dans l'OAP thématique A uniquement (continuités écologiques)	
• Délimiter plus précisément les zones humides et, s'il y a lieu, les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau	Les zones humides sont identifiées et protégées au règlement du PLUiHM Leurs espaces de bon fonctionnement sont identifiées dans l'OAP thématique A et sont prises en compte.	

11.5. PRESERVER LES ESPACES NATURELS D'INTERET ECOLOGIQUE CONSTITUTIFS DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
• Identifier précisément les éléments constitutifs de la trame verte et bleue	Le PLUiHM protège les réservoirs de biodiversité, les boisements d'intérêt, les ripisylves, les zones humides, les pelouses sèches, …	
• Identifier les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs et les classer en « espaces boisés » (Loi Littoral)	Sans objet pour le PLUiHM	
• Délimiter précisément les espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation et les préserver de toute artificialisation (Loi Littoral)	Sans objet pour le PLUiHM	
• Délimiter les zones tampon de préservation des cours d'eau et plans d'eau ainsi que des lisières forestières • Les préserver par un zonage spécifique	L'OAP thématique A contient des orientations pour mettre en œuvre cet objectif.	
• Identifier précisément les principales ruptures des continuités écologiques • Identifier les secteurs ou ouvrages existants dont un traitement adapté permettrait d'atténuer ces ruptures de continuités	Les corridors écologiques et les continuités écologiques sont protégées au règlement et dans l'OAP thématique A (corridors) ou dans l'OAP thématique A uniquement (continuités écologiques)	
• Assurer une évaluation environnementale des aménagements autorisés	Sans objet pour le PLUiHM	

11.6. ORGANISER LA GESTION ENVIRONNEMENTALE DES ESPACES URBAINS

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
• Conserver et développer une trame noire, exempte de pollution lumineuse	L'OAP thématique A contient une orientation pour mettre en œuvre cet objectif.	
• Définir une trame blanche, exemple de pollution sonore	Non mis en œuvre dans la révision, réflexion à mener.	
• Développer la gestion différencier pour créer des lieux d'accueil de la biodiversité en ville	Une OAP thématique « trame verte urbaine du centre-ville de Rumilly » est mise en place. Les espaces végétalisés à valoriser en milieu urbain sont aussi identifiés, sur plusieurs communes. L'objectif est ici de préserver ces ilots de fraicheur.	

11.7. AMELIORER LES CONNAISSANCES DE LA BIODIVERSITE

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
• Identifier les éléments constitutifs des différentes trames écologiques	Le PLUiHM protège les réservoirs de biodiversité, les boisements d'intérêt, les ripisylves, les zones humides, les pelouses sèches, …	
• Mettre en place une concertation avec les organismes locaux responsables de la connaissance et de la conservation du patrimoine naturel	Sans objet pour le PLUiHM	
• Intégrer l'ensemble des données récoltées à une base commune existante ou spécifique au territoire	Sans objet pour le PLUiHM	

Objectif 12 – Orientations en faveur de la transition énergétique et climatique

Orientations du DOO	Traduction dans le PLU	Evaluation
12.1. ATTEINDRE LA NEUTRALITE CARBONE		
• Faire de la sobriété un préalable à l'aménagement du territoire (mobilités, espaces bâtis)	Les dispositions générales des OAP sectorielles visent notamment à décliner plusieurs bonnes pratiques à mettre en œuvre pour viser plus de sobriété dans les projets.	
• Accroître les capacités de séquestration du carbone	Sans objet pour le PLUiHM	
12.2 S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE		
• Protéger les milieux humides • Accroître la place de la nature en ville en développant des espaces végétalisés • Protéger et renforcer le maillage de haies • Innover en déployant les solutions d'adaptation fondées sur la nature pour lutter contre les effets du changement climatique et limiter la vulnérabilité du territoire	Les principales haiues agricoles sont protégées au règlement. Les objectifs quantitatifs à respecter sur les espaces verts de pleine terre et les espaces éco-aménagés sont accompagnés par un guide de bonne pratique dans leur mise en œuvre, dans l'OAP thématique A.	
12.3. ACCELERER LE DEPLOIEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES		
• **Permettre le développement encadré des installations photovoltaïques** - Privilégier leur installation en toiture - Inciter fortement leur réalisation sur les nouveaux bâtiments - Prioriser les surfaces déjà artificialisées ouvertes (ex : surfaces de stationnement) et les terres dites « incultes » - Répondre aux obligations légales en matière de déploiement de ce type d'installations - Garantir la non-concurrence entre la production agricole et la production d'énergie renouvelable	Ces dispositions sont reprises dans le règlement. Le PLUiHM repère les ENAF impropres à l'activité agricole, sur la base du repérage de la CDPENAF. Les panneaux solaires non domestiques au sol ne sont autorisés que sur ces espaces.	
• Exploiter le potentiel de chaleur renouvelable	Les dispositions générales des OAP sectorielles déclinent plusieurs orientations pour optimiser les apports solaires.	
• Encadrer le développement de la méthanisation	Le PLUiHM ne traite pas cet enjeu	
12.4. AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR SUR NOTRE TERRITOIRE		
• Réduire les émissions de polluants	La stratégie de prodution de logement vise notamment à limiter les besoins en déplacements en voiture individuelle, ainsi que l'autosolisme, par le développement des aires de mobilité par exemple.	
• Limiter l'exposition des populations aux pollutions et aux nuisances	L'OAP thématique E « cycles de l'eau » contient des orientations relatives à la sensibilisation des populations aux risques de pollutions chimiques.	

	Il n'est pas prévu de secteur d'extension urbaine pour l'habitat sur des sites pollués ou le long des axes à grande circulation. L'OAP n°2 « Cassin-Europe » se situe en interface avec la rocade de Rumilly (boulevard de l'Europe). Les enjeux de nuisances sonores sont traités dans l'OAP, puisqu'il est prévu un parc paysager de pleine terre, structurant à l'échelle de la trame verte urbaine du centre-ville, en interface avec cette infrastructure routière. Des aménagements spécifiques pourront être prévu pour limiter les nuisances sonores. La règle sur l'aspect des clôtures est aussi assouplie pour permettre la réalisation de dispositifs anti-bruit lorsque cela est nécessaire.	
12.5. PRENDRE EN COMPTE LA PRESENCE D'ALEAS ET LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES		
• <u>Sur les secteurs concernés par les risques cependant non-couverts par un plan de prévention</u> : - Intégrer l'ensemble des informations spécifiant l'aléa aux réflexions d'aménagement et d'usage des sols - Caractériser le niveau d'exposition en conséquence - Programmer les moyens nécessaires à la prévention du risque • Protéger les secteurs urbanisés concernés par un risque suivant un niveau adapté • Prendre en compte l'ensemble des risques dans tout type de projet d'aménagement	Les cartes des aléas sont annexées au PLUiHM.	
• **Feux de forêt** - Préserver les activités agricoles dans les espaces naturels, en particulier dans les espaces tampons entre espaces forestiers et espaces urbanisés - Entretenir les espaces non agricoles	Le PLUiHM identifie et protège les espaces agricoles, y compris sur les secteurs de déprise.	
• **Inondation** - Limiter et prévenir le risque d'inondation au travers de la reconquête des zones naturelles d'expansion des crues des cours d'eau - Dans les zones inondables de lits majeurs ou présentant un risque potentiel d'inondation, éviter toute nouvelle urbanisation qui exposerait de nouvelles populations et/ou des biens à des risques graves	Les risques connus sont bien pris en compte.	
• **Eboulement, érosion, mouvement de terrain :** appliquer les règlements des PPR en vigueur pour ne pas aggraver l'exposition au risque	Les risques connus sont bien pris en compte.	

II.2. Loi Montagne

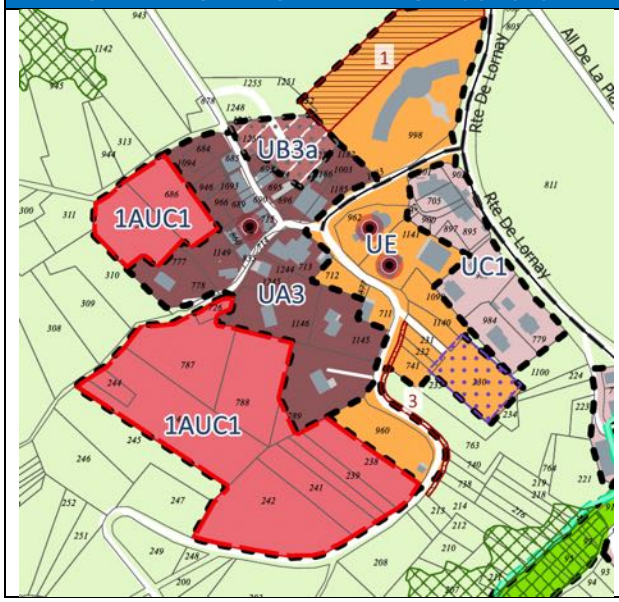
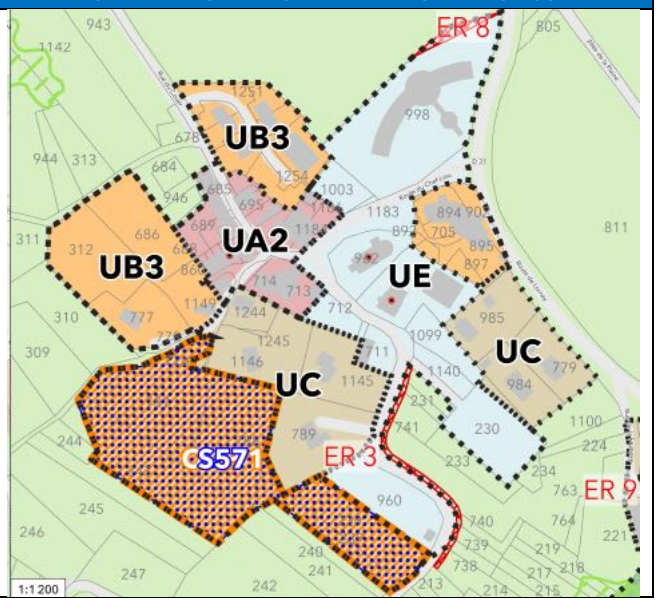
II.2.1. Principes généraux

Pour rappel, quatre communes sont concernées par la Loi Montagne.
Elle a été votée en 1985. Elle concerne plus de 5000 communes et vise à concilier le développement et la protection de territoires aux enjeux contrastés. La loi Montagne comporte plusieurs particularités en matière d'urbanisme. Après concertation élargie avec l'ensemble des acteurs de la montagne, le gouvernement met à disposition des fiches techniques synthétisant l'ensemble des dispositions d'urbanisme applicables en montagne.
Elles concernent :

- **L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante ;**
- Les énergies renouvelables en montagne : cette disposition concerne l'implantation d'éoliennes, de parcs solaires photovoltaïques, d'installations de méthanisation agricole et de microcentrales hydroélectriques. Hors ouvrages existants, aucun projet de ce type n'est prévu sur la commune ;
- Les rives des plans d'eau naturels et artificiels ;
- Les unités touristiques nouvelles ;
- **La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;**
- **La préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ;**
- Les remontées mécaniques n'ayant pas pour objet principal de desservir un domaine skiable ;
- Les routes nouvelles.

La pression foncière est très importante sur le territoire, toutefois, les protections environnementales et la présence de plusieurs risques naturels, ont permis de respecter tous ces principes.

Le PLUiHM de 2020 est venu limiter les extensions en continuité de l'enveloppe urbaine existante, mais a encouragé ne densification très importante du tissu urbain, au détriment de la morphologie des villages. Certaines extensions urbaines étaient aussi disproportionnées par rapport à la taille des structures urbaines.

CHEF-LIEU DE LORNAY – PLUiH de 2020	CHEF-LIEU DE LORNAY – PLUiHM révisé
	

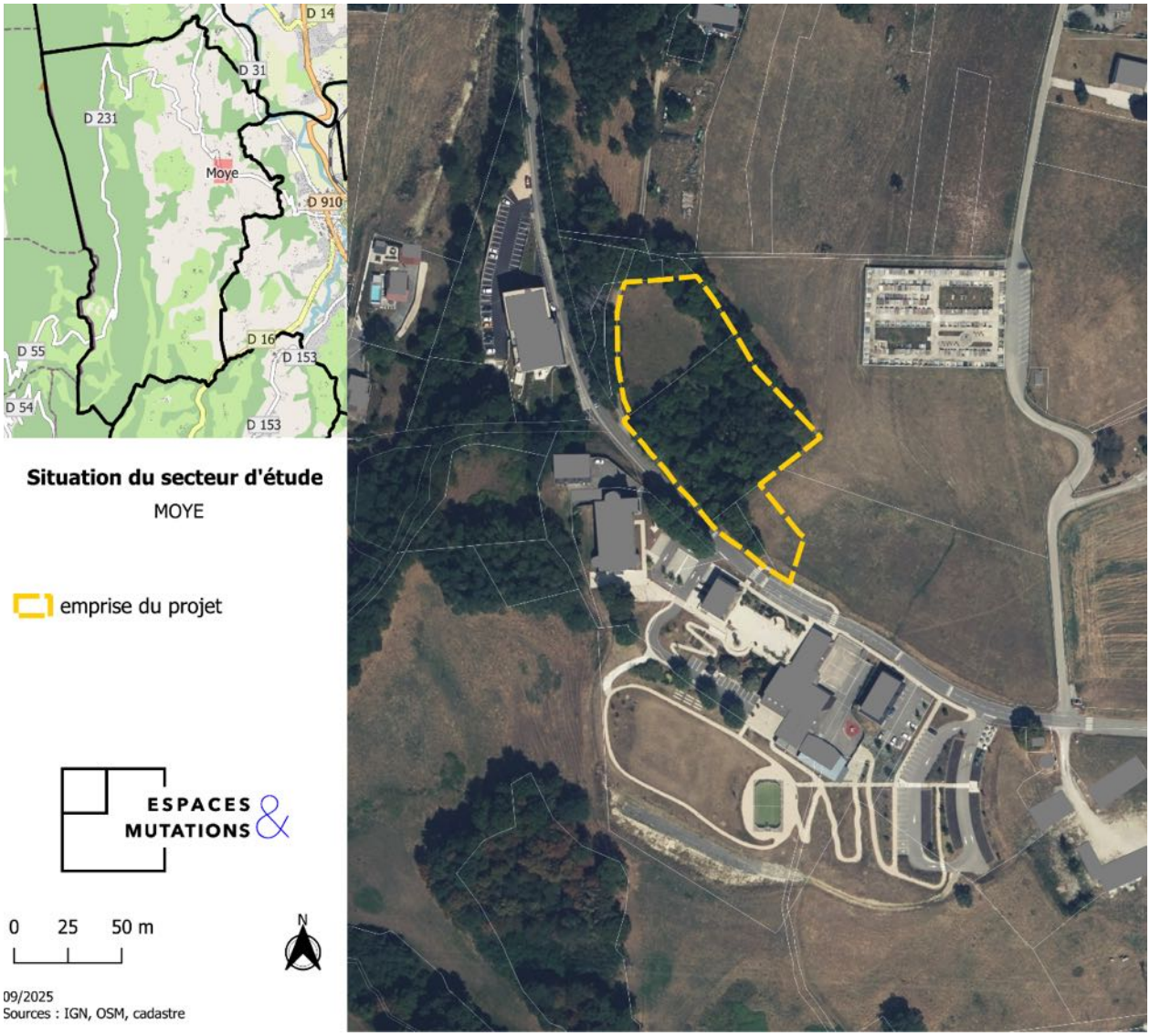
Il est donc aujourd'hui nécessaire à travers la révision du PLUiHM de trouver le meilleur compromis pour une urbanisation raisonnée et une préservation des espaces naturels et agricoles qui contribuent à la préservation de la qualité des paysages sur le territoire communal, compatible avec la Loi Montagne.

Une demande pour urbanisation en discontinuité de l'urbanisation n'a été formulée dans le cadre de la révision du PLUiHM, sur le Chef-lieu de Moye. **Cette demande a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).**

Les dispositions propres aux STECAL respectent les dispositions de la loi Montagne (extension limitée).

II.2.2. Étude pour urbanisation en discontinuité (demande de dérogation Loi Montagne)

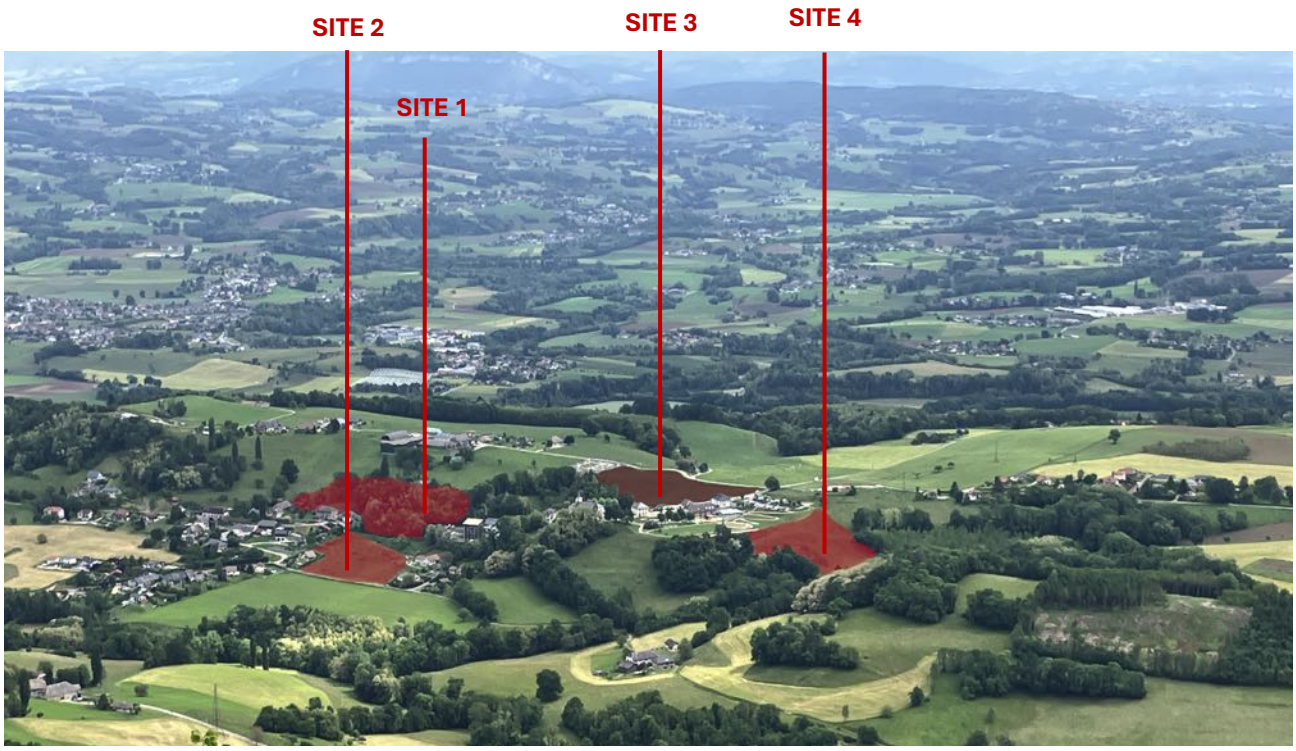
Cette demande a pour objet de permettre la réalisation d'un projet de renforcement du centre-village de Moye, afin de **diversifier l'offre en logement**, développer une **petite polarité commerciale** (épicerie, petite restauration, espace de convivialité en extérieur), et ainsi **renforcer le rôle du chef-lieu** comme nouvelle centralité. Ce projet répond donc à des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ainsi que d'amélioration du cadre de vie.



La voirie départementale constitue aujourd'hui une limite d'urbanisation au regard de la Loi Montagne. Néanmoins, la limite du chef-lieu se matérialise davantage par les ruptures de pente à l'ouest, gérée par un étagement des terrains et jardins. Le site retenu se situe quant à lui en pente plus modérée.

Choix du site

Afin de mettre en œuvre le projet de confortement du chef-lieu de Moye, plusieurs sites ont été envisagés et analysés au regard des enjeux agricoles, paysagers et naturels. Ces sites se localisent plus ou moins à proximité du cœur du village, un critère qui est entré en compte dans les réflexions au regard de l'objectif central du projet : conforter la centralité



Localisation des sites envisagés



Critères	Observations	
Parcelle agricole	Non	Chemin menant au terrain agricole pouvant être conservé
Secteur soumis au PPRN	Non	Zone bleue PPRN
Impact paysager	Faible	Non concurrence avec l'église en termes de hauteur ; Présence d'habitat collectif à proximité, renforçant l'intégration du projet et sa cohérence
Proximité aux espaces de centralité	Oui	

Proximité à la voirie et espaces de stationnement	Oui	En bordure de l'axe principal

Site 2/ non retenu



Critères	Observations	
Parcelle agricole	Non	
Secteur soumis au PPRN	Non	Zone bleue PPRN
Impact paysager	Modéré	Rupture d'urbanisation avec Pressy non maintenue ; Relief marqué ; Présence d'habitat collectif à proximité directe, renforçant l'intégration du projet et sa cohérence Forte visibilité depuis le Clergeon
Proximité aux espaces de centralité	Modéré	Localisation entre le chef-lieu et Pressy, qui questionne la notion de centralité Une localisaiton en contrebas du Chef-lieu, qui n'est pas favorable aux mobiltiés actives en direction des équipements du Chef-lieu.
Proximité à la voirie et espaces de stationnement	Non	Sa localisation à l'écart des axes principaux ne permettrait pas d'envisager l'émergence d'une offre de commerce-service pérenne.

Site 3/ non retenu



Chef-lieu à l'aval



Pâturage

Cimetière

Critères	Observations	
Parcelle agricole	Oui	Prairie/pâturage
Secteur soumis au PPRN	Non	Zone bleue PPRN
Impact paysager	Fort	Espace ouvert, qui domine le chef-lieu ; Situé au premier plan en arrivant au village par l'est
Proximité aux espaces de centralité	Oui	Site en discontinuité mais qui reste au contact de la polarité d'équipements.
Proximité à la voirie et espaces de stationnement	Oui	En bordure de l'axe principal

Site 4/ non retenu



Rupture de pente

Chef-lieu



Le site

Espace public

Critères	Observations	
Parcelle agricole	Oui	Prairie/pâturage
Secteur soumis au PPRN	Non	Zone bleue PPRN
Impact paysager	Modéré	Relief marqué, impliquant un chantier plus conséquent
Proximité aux espaces de centralité	Faible	Site déconnecté du chef-lieu ; Rupture de pente qui marque la limite du village
Proximité à la voirie et espaces de stationnement	Modérée	En retrait de l'axe principal
Autres		Proximité directe avec les espaces de loisirs

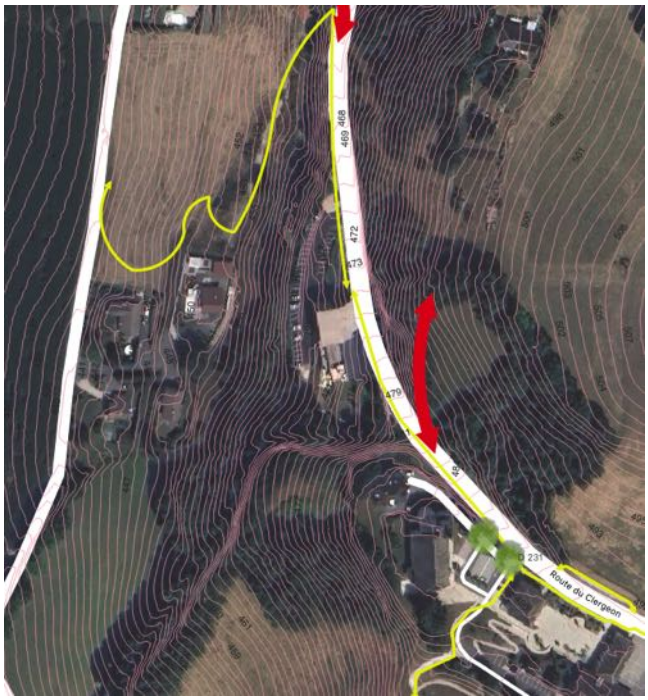
En conclusion

Le cas d'une urbanisation en discontinuité sur le site 1 a été privilégiée, puisque le projet ne se substituerait pas à des terres agricoles, et l'impact paysager du développement urbain resterait moindre. De plus, il bénéficie :

> D'une localisation à l'entrée du Chef-lieu depuis la route départementale, favorable à l'implantation d'un commerce-service de proximité.
> D'un impact paysager très limité, du fait de la présence du cordon boisé.
> D'une absence de covisibilité directe depuis l'Église, située à l'amont.

Le site 2 est en continuité de l'urbanisation (zonage validé par les services de l'État en 2020), mais il présente des inconvéniants importants :

- Une localisation à la marge de l'espace préférentiel de densification, en contre bas de la polarité d'équipements, ce qui n'est pas favorable aux mobilités actives (environ 600 m et un dénivelé positif d'environ 50 m)



> Une localisation à l'écart de la route départementale, ce qui nuit à l'implantation d'un commerce-service de proximité.
> Un impact paysager fort puisque situé sur un espace ouvert (site fortement visible depuis le Clergeon)

Les sites 3 et 4 correspondent à des surfaces agricoles à préserver afin de conserver une certaine lisibilité paysagère. De plus, le relief est particulièrement marqué sur le site 4, ce qui invite à le considérer comme une limite avale du village. Ce facteur ne permet pas de répondre pas au critère de centralité endossé par le projet.

Le site retenu est en discontinuité du fait du passage de la route du Clergeon qui constitue aujourd'hui une limite nette du secteur urbanisé. Néanmoins, il se situe à proximité direct des marqueurs de centralité (église, mairie, école), ainsi que d'espaces de stationnement existants, ce qui en fait un secteur de développement cohérent pour le confortement du centre-village.



sites envisagés

Parcelles agricoles

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Autres céréales
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires

ESPACES & MUTATIONS

0 25 50 m

N

09/2025
Sources : RPG, IGN, cadastre

Enjeux liés à la topographie



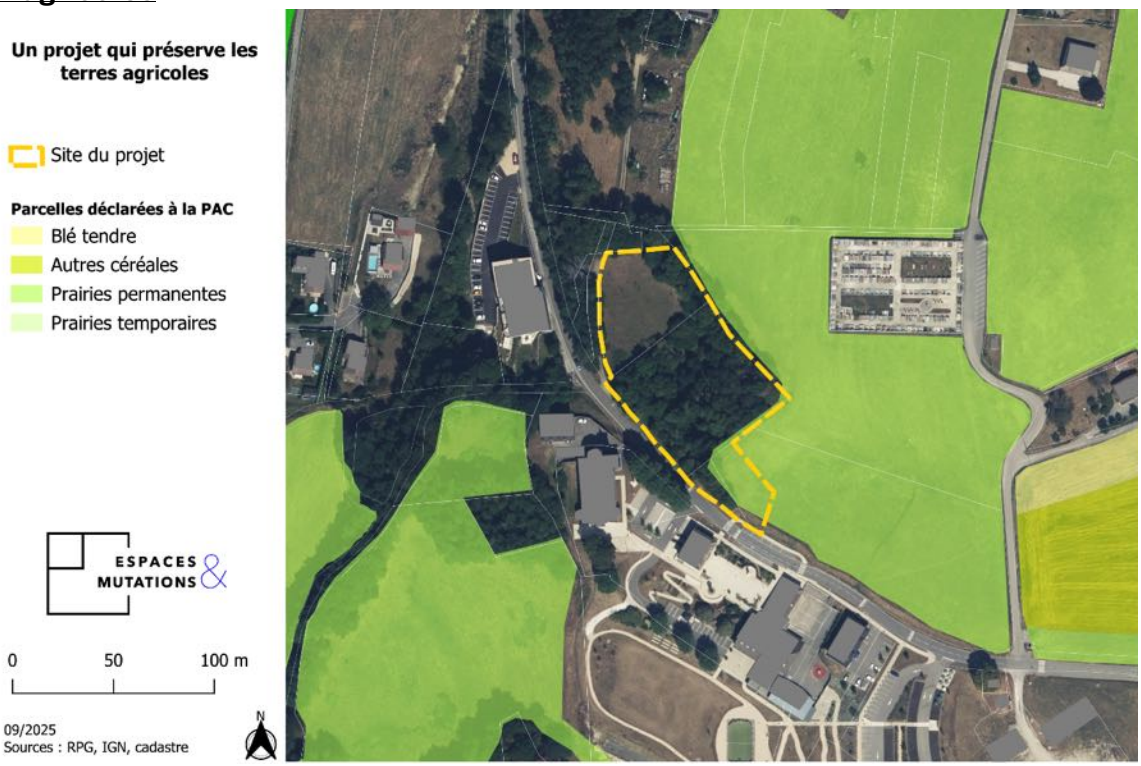
Le site présente une topographie marquée. Toutefois, celle-ci n'est pas fortement perceptible à l'échelle du piéton du fait de la présence du corridor boisé. En revanche, la partie amont de la clairière (au nord du site) est située sur la même côte altimétrique que l'Église. Il conviendra ici d'être attentif au dialogue entre les volumétries bâties.

Cette topographie marquée peut être un atout dans l'aménagement du site, en titrant parti de la pente pour limiter les mouvements de sols.

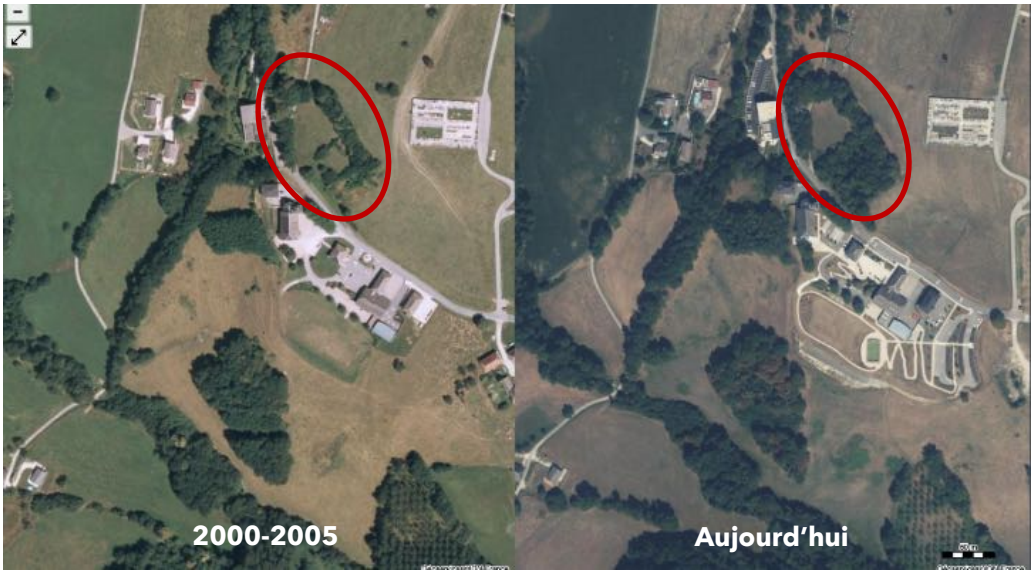
Enjeux agricoles, naturels et paysagers

Cette présente demande de dérogation au principe d'urbanisation en continuité établi par la Loi Montagne est à mettre au regard des enjeux paysagers, agricoles, ainsi que des risques naturels.

Enjeux agricoles



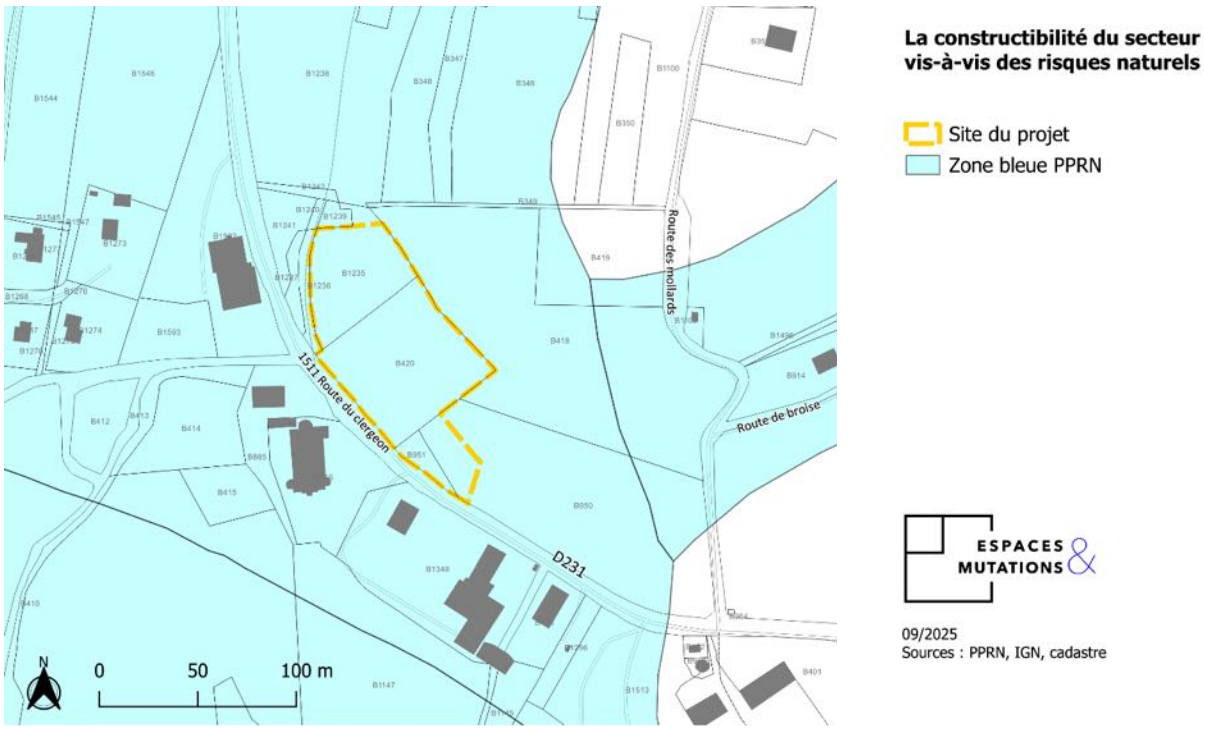
Selon le registre parcellaire graphique, le site retenu pour le projet ne génère pas d'impact sur les terres agricoles déclarées à la PAC. Les terrains concernés ne sont pas mobilisés par l'agriculture. Par ailleurs, un enfrichement récent y a été constaté.



Enfrichement récent du site

Risques naturels

Concernant l'exposition aux risques naturels, le chef-lieu se situe en zone bleue du PPRN, et n'est pas concerné par une zone d'aléas naturels forts. La zone bleue correspond à un secteur de risque modéré, où s'applique une règle de simple constructibilité sous conditions.



Enjeux écologiques

Situé de l'autre côté de la Route de Clergeon, face au chef-lieu, le secteur présente une fonctionnalité écologique faible.

L'étude environnementale recense deux types d'habitats naturels : un prébois caducifolié, ainsi que des prairies. Des espèces exotiques envahissantes ont également été identifiées. Le site d'implantation du projet n'est pas concerné par la présence de zones humides, ni de corridors écologiques ou de secteurs de protection.



Habitats naturels et espèces exotiques envahissantes

Enjeux paysagers

Le contexte paysager du chef-lieu se caractérise par la succession de plusieurs séquences paysagères. A l'ouest, l'arrivée au chef-lieu est accompagnée de vastes prairies, utilisées à des fins agricoles.



Vue depuis le croisement entre la Route de Clergeon et la Route des Mollards

Les abords du chef-lieu ont fait l'objet d'une attention particulière, avec l'aménagement d'un city stade et d'un espace vert, permettant d'améliorer le cadre paysager de l'école et des services administratifs du chef-lieu.





Les aménagements paysagers et espaces de loisirs du chef-lieu

En direction de Pressy, une rupture d'urbanisation a été conservée, permettant d'accéder au hameau par une séquence paysagère boisée.





L'arrivée sur Pressy depuis le chef-lieu

Accessibilité et déplacements

La commune est accessible depuis la RD 231 dite Route du Clergeon qui rejoint Rumilly à l'Est, dont le centre se situe à 3 km du chef-lieu de Moye.
Le site du projet est directement desservi par cet axe routier. Plusieurs espaces de stationnement existants se situent à proximité. Ils pourront être mutualisés pour l'accès aux futurs commerces, qui engendreront du stationnement de courte durée.

On recense plusieurs types de stationnement dans le chef-lieu :

- 9 places le long de la voirie en amont du site
- Un parking de 12 places à côté de la salle d'animation
- Un parking de 23 places donnant accès à l'espace public et au city stade à l'entrée Est de la commune.

On identifie également un parking de 42 places en contrebas du site, rattaché à la copropriété attenante.



L'accessibilité du site

Site du projet
Axe routier
Route empierrée
Chemin
Espaces de stationnement

ESPACES & MUTATIONS

0 50 100 m

09/2025
Sources : IGN, cadastre

N

Réseaux

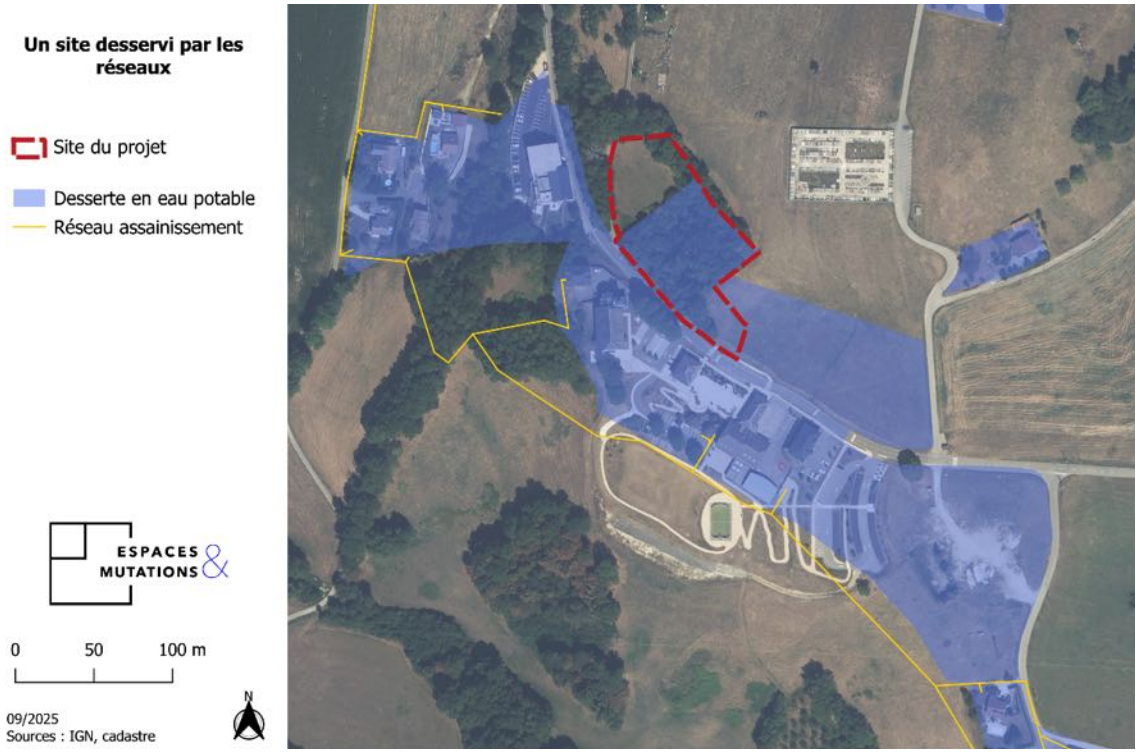
Assainissement

Le réseau d'assainissement de la commune dessert la zone du centre-village. La STEU locale se situe en contrebas sur le hameau de Pressy.

Toutefois, dans le cadre de la réalisation de la nouvelle STEU de Rumilly, une connexion avec cette dernière est actée. Elle consistera à se raccorder depuis le Foug et la route des Mollards. Ces travaux sont projetés sur 2028. **Ainsi, l'urbanisation du site faisant l'objet de la présente étude ne peut s'imaginer qu'à partir de la réalisation de ces travaux.**

Eau potable

La desserte en eau potable est effective sur le chef-lieu de Moye et le site projeté. L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera conditionnée par la sécurisation de la ressource en eau.



Présentation du projet proposé

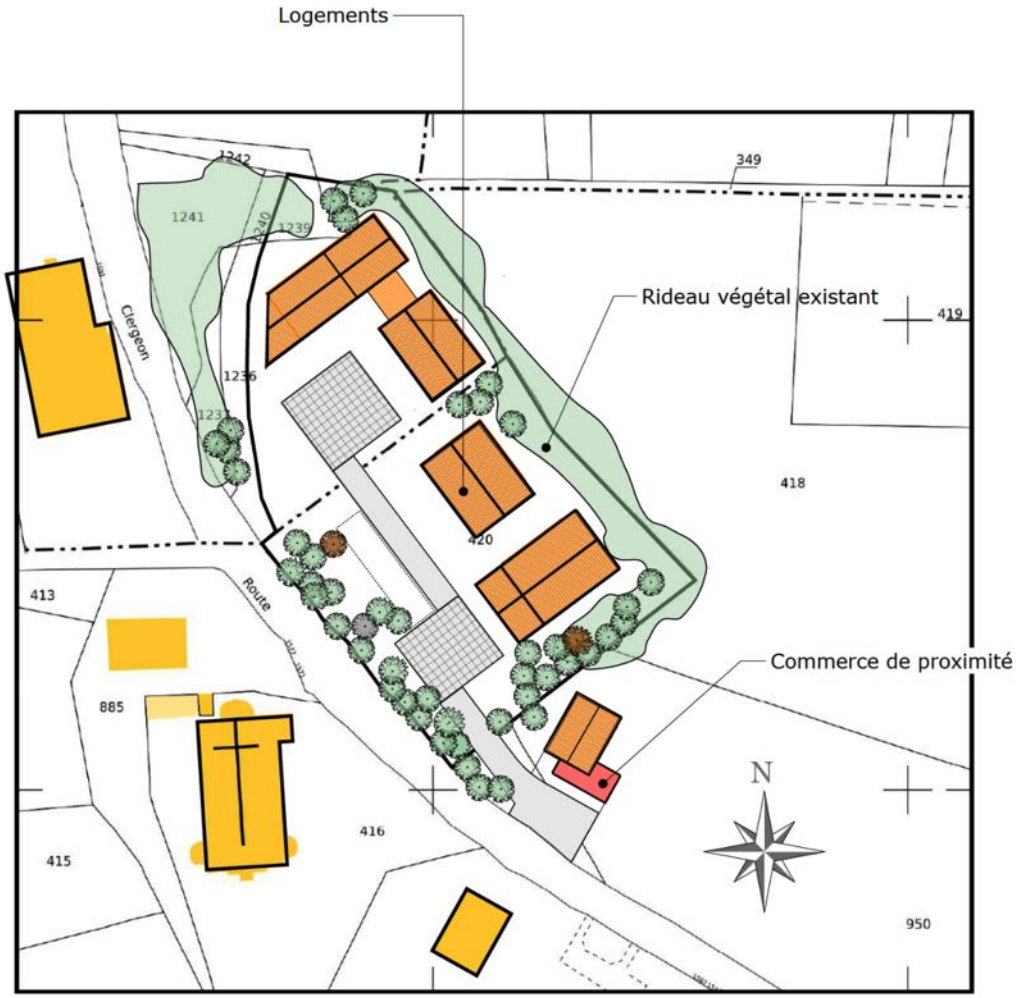
Le projet proposé vise à répondre aux objectifs suivants :

- **Renforcer la mixité fonctionnelle du chef-lieu** par le développement d'une offre de logements, de commerces de proximité et d'un espace ouvert fédérateur
- **Diversifier l'offre de logements** en proposant des plus petites typologies, comme alternative à la maison individuelle
- **Renforcer la mixité sociale** pour répondre aux objectifs du SCoT du bassin annécien
- **Affirmer le rôle du chef-lieu** par la création d'une centralité de proximité pour les habitants, tout en s'appuyant sur les équipements existants (école, espaces de loisirs, stationnement)
- **Limiter les impacts sur le paysage** en veillant au maintien des caractéristiques architecturales, en préservant les vues et en tenant compte du relief.

Sa mise en œuvre assurera l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des constructions et aménagement, et veillera à la cohérence du tissu urbain existant.

Programmation

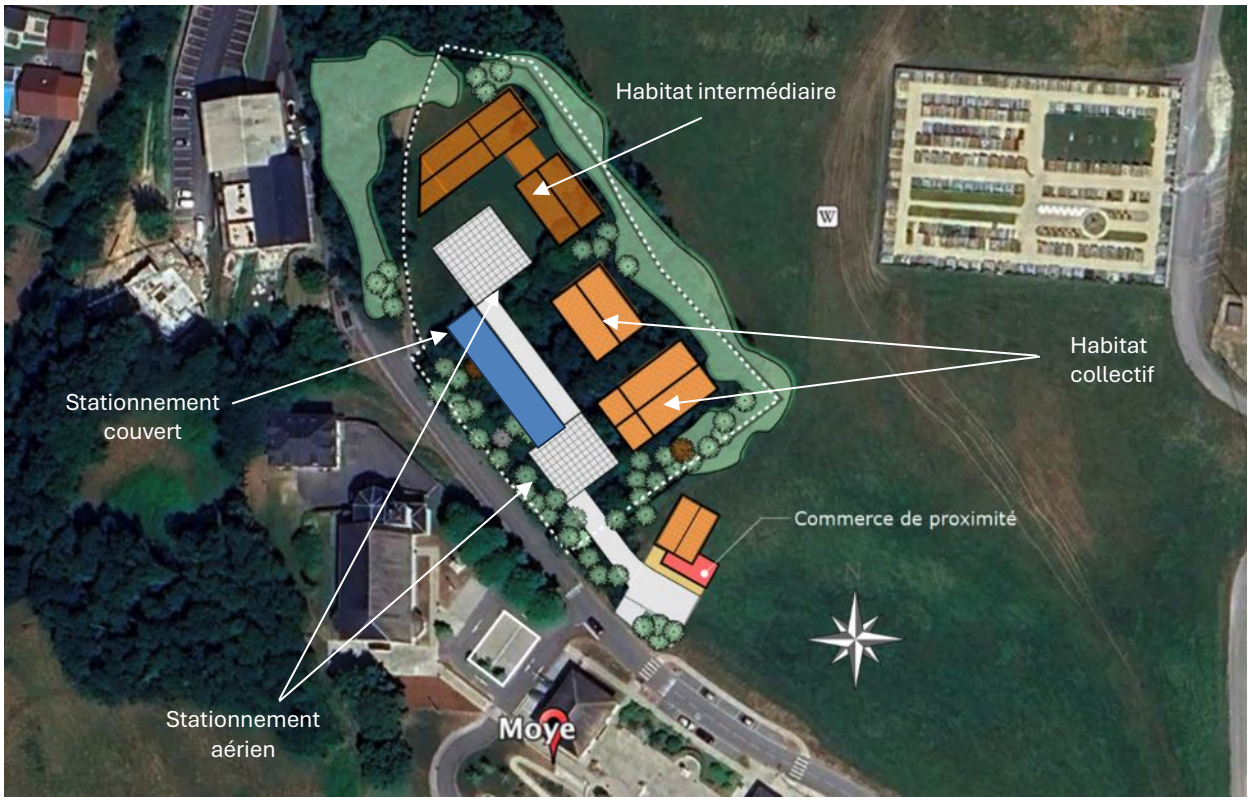
Le projet prévoit un total de **26-30 logements**, avec une densité moyenne de **l'ordre de 35 logements par hectare**. Il répond à un objectif de mixité sociale en intégrant 50 % de logements sociaux, et vise à renforcer la mixité fonctionnelle par l'implantation d'un local commercial/restauration.



Volet mixité fonctionnelle

Le projet s'articule de sorte à faire dialoguer le local commercial avec la marie, ainsi que de bénéficier de l'offre en stationnement existante le long de la Route du Clergeon.

Ce bâtiment en R+1 sera composé d'un local commerce ou service en rez-de-chaussée, ainsi que de deux logements à l'étage. La hauteur modérée du bâtiment permettra d'éviter un effet « signal » au contact des terrains agricoles voisins. Le projet prévoit l'aménagement d'un espace de convivialité devant le local commercial, créant une interface avec les espaces publics voisins et une meilleure intégration à l'environnement existant.



Le programme du projet

Volet habitat et mixité

Afin de répondre à un objectif de mixité sociale, le projet prévoit une diversification de l'offre de logements, tant en termes de formes urbaines que de statut d'occupation. Une servitude de 50% de logement social (LLS + une part possible en BRS) est mise en place.

- **Habitat collectif en R+1+C :**

Répartis en 2 bâtiments, le projet prévoit une offre d'environ 12 logements. Les constructions seront intégrées à la pente de sorte à minimiser l'impact paysager du projet. L'un des bâtiments sera implanté parallèlement aux courbes de niveau, tandis que l'autre sera construit perpendiculairement à la pente, avec une hauteur amont plus limitée.

- **Habitat intermédiaire en R+1+C :**

Composés de 12 logements, ces bâtiments profiteront d'une orientation favorable au regard des principes du bioclimatisme, de sorte à minimiser l'impact environnemental des constructions.

Les volumes s'intègreront à la pente et au paysage par la graduation des hauteurs.



Exemple de constructions envisagées

Volet accessibilité et stationnement

Un accès unique sera aménagé depuis la mairie, permettant d'accéder d'une part au commerce et d'autre part au secteur résidentiel. Le chemin privé menant aux parcelles agricoles situées à l'arrière du site n'est quant à lui pas inclus dans le périmètre d'assiette du projet et sera maintenu.

En matière de stationnement, le projet prévoit deux placettes de 2x12 places de stationnement en aérien, de part et d'autre du site. En complément :

- 12 places de stationnement couvert seront aménagées.
- Possibilité de réaliser des stationnements rez-de-chaussée bas des logements collectifs

Le projet mise également sur une mutualisation des stationnements publics existants pour un usage de courte durée, notamment ceux situés le long de la Route du Clergeon, ainsi que le parking de la mairie.

Traduction règlementaire du projet

Du fait de la sensibilité du site, et afin d'en préserver les atouts paysagers, les principes d'aménagement du site sont encadrés par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** sur ce secteur.
La mise en place de cet outil permet de spatialiser les prescriptions du règlement sur le site concerné, mais aussi de préciser les principes d'aménagement du site (composition paysagère et bâtie, prise en compte des enjeux environnementaux).

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Le site est classé en secteur 1AUB2. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation identifie le secteur en Terme 1, pouvant se situer à partir du 1er janvier 2028 (raccordement à la STEU de Rumilly).

Compatibilité avec le respect des objectifs de la Loi Montagne

En application de l'article L122-7 du Code de l'urbanisme, le présent rapport doit montrer que l'urbanisation projetée est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.

Impacts du projet sur les terres agricoles, pastorales et forestières

Globalement, les aménagements projetés concernent des terrains non mobilisés par l'agriculture, et n'ont donc aucun impact sur les activités et les espaces agricoles. Le site est actuellement à l'état de friche.
Il vient en revanche mobiliser environ 0,10 ha d'espace agricole ouvert, afin de profiter du dialogue et de la synergie avec le bâtiment de la mairie en vue de créer un local commercial/ restauration, avec une terrasse ouverte au public, en vue de créer un espace fédérateur pour la population. La hauteur du bâtiment sera limitée à R+1 avec uniquement la possibilité de 2 logements à l'étage. Au regard de l'importance du tènement agricole visé, l'impact du projet reste limité.

Impacts du projet sur le paysage

Le projet envisagé n'aura qu'un faible impact paysager depuis la Route du Clergeon. Le corridor boisé en contrebas sera maintenu, de même qu'à l'amont.

Bien que situé à proximité direct du chef-lieu, le site ne présente pas de vis-à-vis direct avec l'église. Les ouvertures paysagères seront préservées, et les vues sur le chef-lieu ne seront pas impactées. La topographie permettra aux constructions de ne pas entrer en concurrence avec la hauteur du clocher. L'habitat intermédiaire sera privilégié au droit de l'Église, donc avec des hauteurs plus mesurées.



Le site du projet vis-à-vis de l'église

Le projet s'est aussi attaché au respect des séquences paysagères le long de la route du Clergeon. Le lecture polarité d'équipement en vis-à-vis de l'espace agricole ouvert est maintenue. Le bâtiment commercial directement visibible depuis la route du Clergeon sera conçu de telle façon à éviter un effet « porte », qui n'est pas souhaitable ici, puisque le projet s'implante à l'interface entre le chef-lieu et une séquence non urbaine menant à Pressy. Pour éviter cet effet, le bâtiment commercial préservera une volumétrie minimaliste.

La contrainte topographique a été prise en compte dans l'élaboration du projet :

- hauteurs de bâti progressives
- gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration et prescription de revêtements perméables sur les places de stationnement
- absence de sous-sols en dehors de l'emprise des constructions afin de limiter le risque de mouvements de terrain
- mutualisation des stationnements avec l'offre existante

Impacts du projet sur l'environnement

Le chef-lieu n'est pas concerné par des protections règlementaires ou des inventaires des espaces naturels (ZNIEFF), ni par l'inventaire des zones humides. L'étude environnementale fait part d'enjeux écologiques faibles sur la zone.
Le site se situe en zone bleue du PPRN.

Conclusion

Le confortement du chef-lieu de Moye contribuera à la diversification des formes urbaines, et à l'introduction de mixité sociale et fonctionnelle dans la construction neuve.
Ces objectifs s'inscrivent pleinement dans les dispositions du PADD et du PLUi-HM, en mobilisant un site au contact de l'enveloppe urbaine existante, et où les enjeux agricoles, naturels et paysagers sont faibles.
L'encadrement du projet par une OAP permettra d'assurer son intégration à l'environnement existant, ainsi que la mise en œuvre de principes architecturaux et l'adaptation au relief.

II.3. Loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience impose aux communes dans un 1er temps à diviser par 2 la consommation d'espace sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021.
Sur la période 2031-2050, l'objectif est de diminuer progressivement l'artificialisation (notion différente de « consommation d'espace ») jusqu'à arriver « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en 2050.

À noter que :

- **Les rythmes de diminutions sur 2031-2050 ne sont pas encore connus.**
- **Les objectifs de diminution s (y compris sur 2021-2031) doivent se décliner à l'échelle des SRADDET, puis des SCoT et enfin des PLU(i).**

Se référer au chapitre I.2.21.

II.4. Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.
Le SRADDET, nouveau schéma transversal et intégrateur, dont l'élaboration a été confiée au Conseil régional, a été créé par la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi NOTRe. En Auvergne-Rhône-Alpes, l'élaboration a été officiellement engagée en 2017 et la démarche s'intitule « Ambition Territoires 2030 ».
Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long terme sur le territoire de la région pour 11 thématiques :

- Équilibre et égalité des territoires,
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- Désenclavement des territoires ruraux,
- Habitat,
- Gestion économe de l'espace,
- Intermodalité et développement des transports,
- Maîtrise et valorisation de l'énergie
- Lutte contre le changement climatique
- Pollution de l'air
- Protection et restauration de la biodiversité,
- Prévention et gestion des déchets

Le SRADDET est composé d'un rapport d'objectifs (61 objectifs opérationnels), d'un fascicule de règles avec un tome de règles générales (43 règles) et un tome de règles spécifique pour le volet déchets, et de plusieurs annexes (état des lieux du territoire, annexe biodiversité et atlas cartographique, PRPGD, évaluation environnementale).
Le SRADDET vient se substituer à compter de son approbation aux schémas préexistants suivants : schéma régional climat air énergie (SRCAE), schéma régional de l'intermodalité, plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Conformément à l'article L131-6 du Code de l'Urbanisme, le PLUi doit être compatible avec le fascicule de règles du SRADDET uniquement si le territoire du PLU n'est pas intégré dans le périmètre d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé.

Le SCoT du Bassin Annécien approuvé en 2025 est dit « intégrateur ». Le PLUi n'a donc pas à prendre en compte directement le fascicule de règles du SRADDET qui sont repris dans le SCoT du Bassin Annécien.

Thématiques urbanistiques :

Éléments de synthèse du SRADDET	Intégration des éléments du SRADDET dans le projet de révision du PLUiHM
Armature urbaine, complémentarité des territoires et mixité des fonctions (objectifs 5.1, 1.3 et 1.8 – Règle 2) La règle n°2 du SRADDET, « Renforcement de l'armature territoriale », encourage les territoires qui ne l'ont pas encore fait à définir une armature, et demande que l'ensemble des territoires, à travers leurs documents de planification et d'urbanisme, contribuent à renforcer, sur leur périmètre, les différents niveaux de polarités et leurs fonctions de centralité (logement, accessibilité et desserte en transports, services et	Parmi les orientations générales, le PADD prévoit d'organiser le développement autour d'un espace préférentiel de densification et ainsi de tendre à construire un projet à l'échelle des mobilités actives. La définition d'une armature cohérente et structurée a été menée pour - Limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation, - Améliorer la lisibilité et l'accessibilité aux équipements et espaces publics,

équipements, développement économique, formation, commerces, etc.). Afin de garantir, dans un contexte de réchauffement climatique, un cadre de vie de qualité pour tous, tout en renforçant la résilience du territoire, le SRADDET demande de rechercher un équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers urbains et périurbains. Ces espaces constituent en effet des espaces de respiration, de production, et sont supports d'aménités et de biodiversité. Recherche de cohérence entre urbanisme et déplacements dans la définition de l'armature territoriale : il convient en effet de favoriser un mode de développement organisé autour des polarités (zones d'activité, d'habitat et de consommation) et des principaux réseaux d'infrastructures de transport collectif existants et à venir, de manière à diminuer à la source les besoins en déplacements (tout en favorisant l'usage des transports collectifs, de la voiture partagée et de modes doux), les consommations énergétiques, et à limiter l'étalement urbain.	- Préserver les tènements agricoles homogènes et les espaces naturels sensibles, - Favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture, - Limiter les coûts induits par l'extension des réseaux. Le PADD retient l'armature urbaine suivante : - Densifier les centralités ; - Limiter la densification des espaces périphériques et des hameaux, - Limiter l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience.
Habitat (objectifs 1.2 et 4.2 – Règle 3) Afin de mieux répondre aux différents besoins en logement, les territoires devront anticiper et s'adapter aux mutations démographiques (vieillissement), à l'évolution des modes de vie (nouveaux modes d'habiter) et aux conséquences du changement climatique : végétalisation, performance énergétique et usage économe des flux. Le territoire doit fixer des objectifs de production de logements en cohérence avec les niveaux de polarités et avec les besoins observés sur le territoire et les territoires voisins. Ces objectifs de production doivent être phasés dans le temps et cibler de manière prioritaire la réhabilitation de l'existant (logements dégradés, résorption de la vacance, traitement de l'habitat indigne). La production de logement neufs reste bien sûr possible, en priorité par densification des espaces déjà urbanisés, en recourant à des formes urbaines moins consommatrices d'espace et revalorisant des formes d'habitat plus denses se démarquant du modèle pavillonnaire (habitat intermédiaire par exemple). Il est important que les formes d'habitat proposées soient adaptées au contexte territorial (urbain, périurbain et rural) et ne portent pas atteinte aux enjeux climatiques et de biodiversité.	Le projet de révision du PLU prévoit : - Des OAP avec une programmation de logement permettant une mixité sociale - Une servitude de mixité sociale - Des emplacements réservés pour logement social Concernant les formes urbaines économes en espace et promouvant l'adaptation au changement climatique : les OAP sectorielles viennent encadrer les sites de renouvellement urbain identifiés dans l'étude du potentiel de densification. Le règlement maintient et conforte les exigences en matière d'adaptation au changement climatique à travers les espaces verts de pleine terre et les espaces éco-aménagés. La mutation du bâti existant est prévue sur certains secteurs par les OAP sectorielles.
Foncier et gestion économe de l'espace (objectifs 3.1 à 3.3 – Règles 4, 5 et 7) ***Approche de la consommation foncière et de ses usages*** Le SRADDET encourage les territoires à prendre les orientations et mesures nécessaires pour que soit privilégié le recyclage foncier à la consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles. Le SRADDET soutient une approche globale des cycles du foncier, garante des équilibres globaux de l'usage des sols, tout en s'appuyant sur les SCoT, ou à défaut les PLU(i), qui doivent déterminer l'objectif quantitatif	L'urbanisation est contenue dans le projet de révision : les zones urbaines correspondent essentiellement à l'enveloppe urbaine y compris les dents-creuses. Les secteurs d'urbanisation ont été recherchés prioritairement en renouvellement urbain, sur les sites déjà artificialisés, en dents creuses < 2 500 m2, et enfin, en extension, sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), lorsque l'intérêt général le nécessite. **La grande**

de réduction de la consommation d'espace à atteindre en fonction des spécificités du territoire. Le SRADDET demande également de mobiliser prioritairement, avant tout projet d'extension ou de création, les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain : densification du tissu existant, réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant, réhabilitations, changements d'usage et de destination, mutualisation d'équipements, requalification des friches… Le projet de PLU doit se construire en orientant le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis. A défaut, toute extension ou création se feront en continuité urbaine et seront conditionnées à la définition d'objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et naturelle, ainsi que de densité. Par la recherche de formes urbaines adaptées, les territoires devront s'attacher à optimiser la consommation d'espaces qui n'aura pas pu être évitée. ***Optimisation du foncier économique*** La règle n°5 du SRADDET précise les attentes en matière de foncier économique : il importe de prioriser, avant toute création ou extension de zones d'activités économiques, y compris logistiques, la densification et l'optimisation des zones d'activités existantes, en cohérence avec les opportunités de complémentarités entre territoires limitrophes. ***Foncier agricole et forestier*** Le projet de PLU doit contribuer à préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face aux impacts du changement climatique. Le SRADDET traite de façon spécifique cet enjeu (règle n°7) et rappelle la nécessité d'articuler au mieux les enjeux agricoles et forestiers avec ceux de préservation de la biodiversité. Il convient que le document assure la protection des espaces agricoles et forestiers stratégiques et nécessaires à la production agricole, en prenant en compte la qualité agronomique et le potentiel agricole des sols, les paysages remarquables, la biodiversité et les investissements publics réalisés.	**majorité des futurs logements prévus au PLUiHM sont prévus dans l'enveloppe des espaces déjà urbanisés.** Les règles des zones urbaines permettent une densification dans l'esprit de l'existant, dans les secteurs UA et UB. Inversement, une densification n'est pas souhaitées dans les périphéries classées en UC et UH, ainsi les règles d''urbanisme sont plus contraignantes. Le projet traduit dans le projet de révision du PLUiHM conduit au retrait d'environ 90 hectares de secteurs constructibles et d'urbanisation future par rapport au PLUiH précédent et situés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine. Une OAP thématique dédiée et le règlement écrit vise à faciliter la reconversion des sites industriels existants. Les secteurs en extension ont été diminués en surface, pour ce concentrer sur 3 sites voués à être aménagés par la communauté de communes, compétence en matière de développement économique. Les consommations d'ENAF projetées ici sont compatibles avec les dispositions du SCoT du Bassin Annécien. Les boisements sont zonés en secteur Naturel dont le règlement admet l'exploitation durable de la forêt. Quelques secteurs boisés d'intérêt paysagers ont été repérés au titre de l'article des Espaces Boisés Classés pour lesquels le règlement demande une préservation du caractère boisé. Les boisements rivulaires sont intégrés à la trame turquoise repérées au titre de l'article L.151-23 du C. Urba. La délimitation plus fine de l'enveloppe urbaine, la réduction des secteurs constructibles ont permis de conforter l'espace agricole. La zone agricole A englobe les tènements nécessaires au maintien de l'activité agricole.
Urbanisme commercial (objectif 3.6 – Règle 6) L'encadrement de l'urbanisme commercial est traité à travers la règle n°6 du SRADDET : les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leur champ d'attribution, doivent contribuer à éviter les nouvelles implantations commerciales diffuses et enrayer la multiplication des surfaces commerciales en périphérie.	Le PLU souhaite prioriser l'offre commerciale dans les périmètres de centralité et pérenniser leur existence en recherchant la diversité de l'offre : - La priorité est donnée au centre où le développement et l'attractivité commerciale doivent être renforcés (périmètres de centralités). - Les linéaires commerciaux existants sont repérés et protégés pour éviter leur changement de destination vers des fonctions autres. Il s'agit de préserver des linéaires d'activités sur des parcours continus dans les centralités et ses abords. Sur ces linéaires les rez-de-chaussée sont consacrés aux activités d'animation du village

	(commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques). Enfin, en secteur UX1 et UX2, aucune implantation nouvelle ne sera admise pour préserver une zone à vocation productive.

II.5. Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée approuvé le 21 mars 2022 inclut l'ensemble du territoire de Rumilly Terre de Savoie. Élaboré au niveau de chaque grand bassin hydrographique, le SDAGE fixe pour ce bassin huit orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que des objectifs de qualité et de quantité à atteindre.

Ses dispositions sont directement intégrées par le SCoT du Bassin Annécien, document intégrateur avec lequel le PLUiHM doit être compatible.

PARTIE III : INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLUiHM

Chapitre III.1 : DISPOSITIF DE SUIVI

Les mesures destinées à évaluer les incidences des orientations du PLU à l'échéance de 6 ans, se traduisent par des propositions d'indicateurs de suivi.

Les indicateurs de suivi développés dans le tableau suivant répondent aux enjeux et aux objectifs du territoire.

Chaque indicateur de suivi proposé renvoie à un ou plusieurs objectifs établis dans le PADD et directement liés à la mise en œuvre du PLUiHM.
Ces indicateurs sont répertoriés par thématique.
Ils doivent permettre le suivi des orientations retenues par le PLUiHM.
Ils ont également été retenus en vertu de leur facilité de mise en œuvre par la commune et de la disponibilité des données mobilisables.

III.1.1. Indicateurs généraux

Les indicateurs généraux permettent de suivre la mise en œuvre des objectifs inscrits dans le tableau ci-dessous :

Thème	Indicateur de suivi	Objectif poursuivi	Fréquence	Source
Population	Évolution de la démographie : ○ Cumul des populations municipales ○ Cumul des populations des ménages ○ Taille des ménages	Vérifier l'efficacité des outils proposés pour encadrer la croissance démographique	Tous les ans	Commune
Habitat	Concernant les logements produits : ○ Typologie des logements produits (accession, locatif, public, privé) ○ Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif…)	Vérifier que les logements produits répondent de manière satisfaisante aux besoins de la population locale (taille des logements sociaux principalement)	Tous les ans	Commune
Politiques sectorielles	Nombre de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH mise en place sur Rumilly	Vérifier le remplissage des objectifs de lutte contre la vacance dans le centre-ville	Tous les 3 ans	Commune Communauté de communes ANAH
Services et équipements	Nombre d'équipements et de services dans le domaine du sport, des loisirs et de la culture	S'assurer du développement de la diversité de l'offre commerciale	Tous les 3 ans	INSEE, base permanente des équipements
	La couverture du territoire par les réseaux numériques (TDH, fibre optique)	S'assurer du déploiement des nouveaux réseaux sur l'ensemble du territoire, permettant notamment de diminuer les besoins en déplacements et de renforcer l'attractivité résidentielle	Tous les 3 ans	Syane

	Suivi de l'offre en hébergement touristique	Vérifier que l'ajout des possibilités d'implanter une offre hôtelière en entrée de ville de Rumilly a permis de résorber le déficit de l'offre.	Tous les 3 ans	Communauté de communes
Développement économique	Nombre d'entreprises dans les ZAE	Identifier les éventuelles friches. Suivre le recyclage du foncier économique	Tous les 3 ans	Communauté de communes
	Suivi de l'évolution de l'indice de concentration d'emploi (nombre d'emplois/nombre d'actifs ayant un emploi)	Évaluer l'impact des nouvelles entreprises implantées sur le territoire avec l'objectif de limitation du phénomène de résidentialisation	Tous les 3 ans	INSEE
	Suivi du développement de l'offre nouvelle en secteurs UX1a	S'assurer que ces secteurs de diversification économique ne fragilisent pas le commerce du centre-ville de Rumilly	Tous les 3 ans	Communauté de communes
	Suivi de l'évolution des surfaces commerciales autorisées	S'assurer que les nouvelles implantations commerciales en périphérie ne viennent pas concurrencer le commerce de proximité	Tous les 3 ans	CDAC Communauté de communes
Milieux agricoles	L'évolution de la surface vouée à l'agriculture	Suivi des éventuels phénomènes de déprise de l'activité agricole.	Tous les 3 ans	Commune

III.1.2. Indicateurs liés à la production de logements

Thème	Indicateur de suivi	Objectif poursuivi	Fréquence	Source
Suivi des logements produits selon méthodologie SCoT	Suivi des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager)	Vérifier que les dispositions prévues au PLUiHM permettent effectivement le respect du rythme de production de logements visés par le SCoT	Tous les 3 ans	Communes SCoT
Suivi des logements produits en tenant compte du T0 du PADD	Ajout complémentaire des logements livrés après le débat PADD et dont les travaux ont démarrés après ce débat	Vérifier que les dispositions prévues au PLUiHM permettent effectivement le respect du rythme de production de logements visés par le SCoT et le PLUiHM	Les 3 premières années d'application du PLUiHM	Communes
Mutation de la zone commerciale du Crêt à Rumilly	Évaluation de la mise en œuvre de la nouvelle disposition du règlement autorisant la création de logements en étage(s)	S'interroger sur la pérennisation de cette mesure voire son extension sur d'autres sites commerciaux.	Tous les 3 ans	Ville de Rumilly Communauté de communes SCoT

III.1.3. Indicateurs liés à la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)

Thème	Indicateur de suivi	Objectif poursuivi	Fréquence	Source
Foncier (jusqu'en 2031)	○ Suivi de la consommation foncière pour l'habitat et rapport des surfaces en fonction du nombre de logements : bilan des consommations moyennes sur la période écoulée (en global) ○ Suivi de la consommation foncière pour les activités : bilan des consommations moyennes sur la période écoulée (en global) ○ Suivi de la part de renouvellement urbain dans l'urbanisation totale en matière de zones d'habitat et d'activités.	Vérifier que le rythme de consommation effective* d'espace respecte bien les objectifs du PADD, notamment sur la période allant jusqu'en 2031. ** pour rappel, le PLUiHM est calibré en intégrant l'ensemble du foncier en extension constructible. Dans les faits, il est probable qu'une part de ce foncier ne fera pas l'objet d'une consommation dans les 1ères années suivant l'approbation du PLU.* Pour le suivi de la part de renouvellement urbain, il s'agit entre autres de pouvoir soulever les freins éventuels dans la mise en œuvre des projets (contraintes foncières, ...).	Tous les 3 ans	Commune
Artificialisation (depuis l'approbation)	Suivi de la consommation des surfaces non artificialisé en la caractérisant selon les différents usages du sol actuels : ○ Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériaux minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation), soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace. ○ Surfaces à usages de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), soit recouverts d'eau, y	Établir un observatoire du suivi de l'artificialisation des sols (au sens de la loi Climat et Résilience) jusqu'en 2031 (date de départ des objectifs de diminution du rythme de l'artificialisation sur 2031-2041).	Tous les 3 ans	Commune

	compris si ces espaces sont en friche. ○ Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole. ○ Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel. ○ Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui ne sont pas à usage résidentiel ou d'activités. *Suite à la publication des décrets d'application de la loi Climat et Résilience, le seuil de référence à prendre en compte pour le caractère non artificialisé d'une dent-creuse est de 2 500 m2.*			
Déplacements doux	Évolution du linéaire de liaisons douces	Vérifier la mise en œuvre de l'OAP thématique mobilités et identifier d'éventuels « points durs ».	Tous les ans	Commune

III.1.4. Indicateurs liés à la mobilité

De manière générale, il convient de se reporter directement aux indicateurs de suivis définis dans le Programme d'Orientations et d'Actions volet Mobilité.

Thème	Indicateur de suivi	Objectif poursuivi	Fréquence	Source
Mobilités actives	Évolution du linéaire de liaisons douces Evolution de l'acquisition des emplacements réservs pour mettre en œuvre ces liaisons	Vérifier la mise en œuvre de l'OAP thématique « mobilités actives » et identifier d'éventuels « points durs ». Identification des nouveaux besoins en emplacements réservés notamment ceux nécessaires à la mise en œuvre de l'OAP thématique « mobilités actives »	Tous les 3 ans	Communauté de communes
Le réseau J'YBus	Evolution du nombre de voyages comptabilisés sur les lignes	Évaluer l'influence de la densification à proximité des arrêts de transports en commun.	Tous les 3 ans	Communauté de communes
Stationnement des véhicules	Suivi du taux de remplissage des principaux parkings publics	Évaluer les possibilités d'évolution de la règle de stationnement, soit en diminuant les exigences si une mutualisation est possible, soit en recherchant la création de nouvelles aires de stationnement.	Tous les 3 ans	Communes
	Suivi de l'évolution du stationnement sauvage sur le domaine public		Tous les 3 ans	Communes
Les aires de mobilité	Nombres de bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE)	Vérifier la structuration des communes sur cette thématique Identification des nouveaux besoins en emplacements réservés notamment ceux nécessaires à la réalisation des aires de mobilités sur les communes.	Tous les 3 ans	Data.gouv Site Eborn
	Nombre de stationnements vélos		Tous les 3 ans	Communauté de communes
	Nombre de parcs relais et d'aires de covoiturage créées		Tous les 3 ans	Communauté de communes

III.1.5. Indicateurs liés au Paysage et au Patrimoine

Thème	Indicateur de suivi	Objectif poursuivi	Fréquence	Source
Bâtiments d'intérêt	Suivi des rénovations	Identifier les éventuels « points durs » du règlement, qui peuvent venir freiner les rénovations.	Tous les 3 ans	Communauté de communes
Bâtiments pouvant changer de destination	Suivi des autorisations de la CDPENAF	Affiner les critères ouvrant les possibilités effectives au changement de destination Évaluer les impacts éventuels de ces changement de destination sur l'activité agricole et les réseaux.	Tous les 3 ans	CDPENAF Communauté de communes Communes

III.1.6. Indicateurs environnementaux

Voir tome 4 relatif à l'évaluation environnementale.

Plusieurs indicateurs environnementaux ont été retenus pour le suivi du PLU. Ils sont présentés dans le tableau inscrit en partie IV du tome 4 du rapport de présentation (évaluation environnementale) et précisant :

- L'indicateur de suivi,
- La méthode à employer,
- L'unité de référence,
- La fréquence de renseignement,
- Les sources de données.