



5 – O RIENTATIONS D' A M É N A G E M E N T ET DE P R O G R A M M A T I O N

5-5 - OAP thématique C « Restauration des anciennes granges »

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.



Le Président,
François RAVOIRE



SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
QU'EST-CE QU'UNE OAP ?	3
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUES	4
COMMENT UTILISER LES OAP THEMATIQUES ?	4
OAP THEMATIQUE C / LA RESTAURATION DES ANCIENNES GRANGES	5
<i>CARACTÉRISTIQUES TYPOLOGIQUES DU BÂTI RURAL</i>	<i>6</i>
<i>Objectif / Préserver la lecture de la façade principale en évitant d'édifier des murs perpendiculaires ou de petites annexes accolées.</i>	<i>8</i>
<i>Objectif / Conserver les angles de la construction.</i>	<i>9</i>
<i>Objectif / Valoriser la profondeur de la grange en reconfigurant l'espace intérieur.</i>	<i>10</i>
<i>Objectif / Aménager peu à peu les anciens locaux d'exploitation en les préservant dans l'attente de cet aménagement.</i>	<i>11</i>
<i>Objectif / Conserver les coursives et rechercher des accès PMR lorsque la pente le permet.</i>	<i>11</i>
<i>Objectif / Conserver la trace des percements originels, témoins d'anciens usages.</i>	<i>12</i>
<i>Objectif / Lors de la création de nouvelles ouvertures, conserver le type des baies partageant la même fonction (encadrement, menuiseries, etc.)</i>	<i>13</i>
<i>Objectif / Préférer le percement des pignons de manière à générer des apports de lumière importants.</i>	<i>13</i>
<i>Objectif / Aménager le volume existant ou étendre sous un prolongement du toit.</i>	<i>14</i>
<i>Objectif / Lorsque cela est possible, éviter de percer les grandes toitures en bon état.</i>	<i>14</i>
<i>Objectif / Préserver les structures en bois remarquables en bon état.</i>	<i>15</i>
<i>Objectif / Conserver les encadrements de baie et les chaînages en molasse en bon état.</i>	<i>15</i>
<i>Objectif / Jouer sur les différences de matériaux bruts non standardisés et enduire les éléments de maçonnerie standardisés.</i>	<i>16</i>

INTRODUCTION

Qu'est-ce qu'une OAP ?

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est un outil d'urbanisme réglementaire permettant de définir de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement dans certains secteurs stratégiques ou sur certaines thématiques.

C'est un outil offert aux collectivités pour leur permettre de maîtriser les projets.

Elles sont obligatoires dans les zones à urbaniser.

Le contenu des OAP est encadré par les articles L.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation :

- comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.
- définissent 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.
- définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

Ces orientations peuvent être relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (OAP sectorielles).

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 (OAP thématiques).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques

Le PLUiHM contient 7 OAP thématiques. Ces orientations sont à respecter sur l'ensemble du territoire et également dans les secteurs concernés par une OAP sectorielles le cas échéant.

- L'OAP A « dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbains »
- L'OAP B « Franges urbaines et rurales »
- L'OAP C « mise en valeur des anciennes granges »
- L'OAP D « Recyclage du foncier économique »
- L'OAP E « Cycles de l'Eau »
- L'OAP F « Mobilités »
- L'OAP G « Trame Verte Urbaine du centre-ville élargi de Rumilly »

Comment utiliser les OAP thématiques ?

Les orientations écrites et graphiques sont des documents opposables aux autorisations d'urbanisme.

Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation et ses documents graphiques : cela implique de ne pas contredire les orientations définies.

Les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas des règles mais des **orientations**. Elles **complètent le règlement** car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement. Ce rapport juridique est plus souple que le rapport entre le projet et le règlement, qui est celui de la conformité.



Un projet non concerné par une OAP sectorielle peut aussi avoir à intégrer les dispositions d'une OAP thématique selon sa situation (périmètre de centralité, interface avec un espace agricole ou un espace boisé, ...)

Idem pour un site d'OAP sectorielle : il peut avoir aussi à intégrer en complément les dispositions d'une ou plusieurs OAP thématiques selon sa situation (périmètre de centralité, interface avec un espace agricole ou un espace boisé, ...)

Les orientations et leurs illustrations présentées plus après n'ont pas pour objectif de tracer avec précision les implantations des constructions ou des aménagements. Il s'agit de décrire les qualités souhaitées des espaces libres, de l'intégration urbaine ainsi que la vocation du site. Les porteurs de projet disposent de marges de manœuvre pour traduire ces orientations.

OAP THEMATIQUE C / LA RESTAURATION DES ANCIENNES GRANGES

OAP THEMATIQUE C / LA RESTAURATION DES ANCIENNES GRANGES

Travaux devant être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comprend plusieurs outils de réglementation du patrimoine : les dispositions du règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Parmi celles-ci figure un ensemble d'orientations thématiques, relatives à la préservation du patrimoine rural "ordinaire".

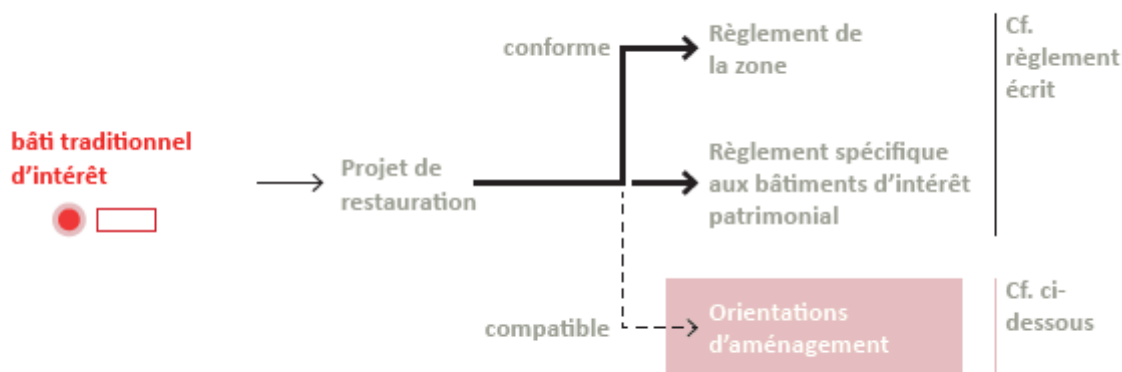
Les travaux devant être compatibles vis-à-vis de ces orientations portent sur des constructions existantes dans les deux cas suivants :

- elles sont repérées sur le règlement graphique (pièce n°3.2 du PLUi) en tant que « Bâtiment traditionnel d'intérêt » :

- et, en zone A etou N, si elles sont repérées sur le règlement graphique (pièce n°3.2 du PLUi) comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

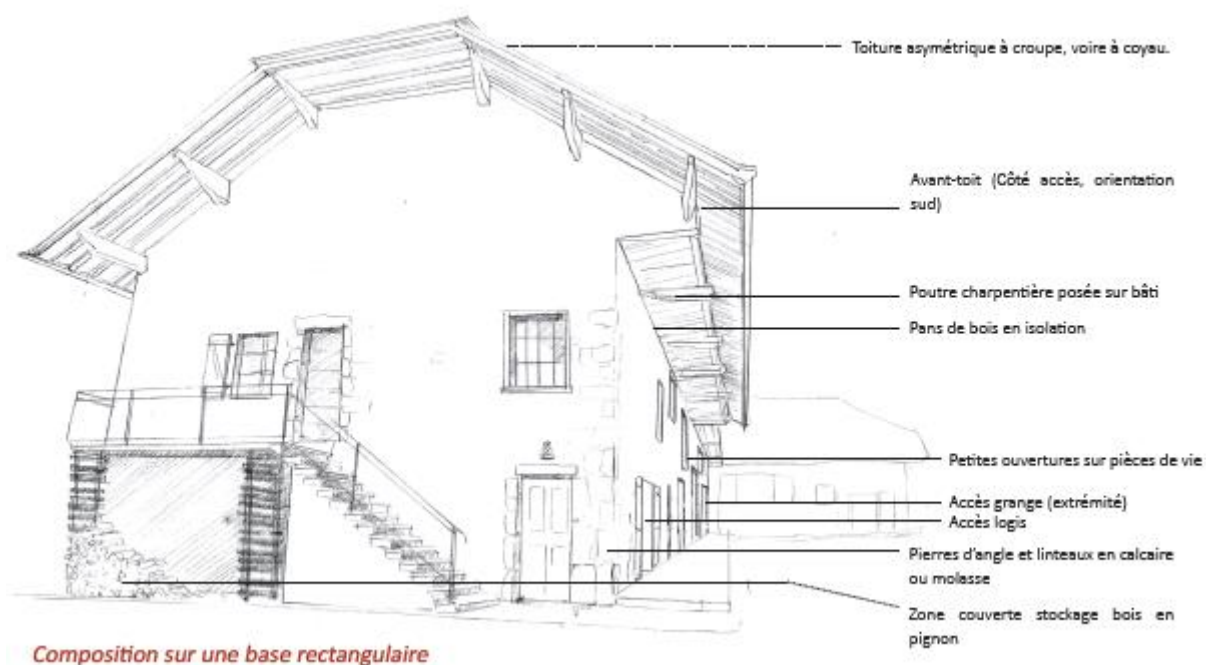
Dans ces deux cas, les orientations ne s'appliquent qu'aux constructions présentant les caractéristiques (décrites dans la partie "Caractéristiques typologiques" qui suit) de granges dites albanaises, représentatives du patrimoine rural local.

Les déclarations de travaux et les demandes de permis doivent respecter l'esprit des orientations qui suivent.



OAP THEMATIQUE C / LA RESTAURATION DES ANCIENNES GRANGES

CARACTÉRISTIQUES TYPOLOGIQUES DU BÂTI RURAL



Le plus souvent, les fermes de l'Albanais suivent un plan rectangulaire allongé, découpé en travées fonctionnelles séparant les espaces résidentiels des parties d'exploitation (grange, étable).

L'ensemble trouve son unité par une volumétrie d'ensemble simple et une toiture au volume important qui servait à stocker le foin sur toute la longueur du bâtiment.

Cette toiture à deux pans égaux recouverte d'ardoise intègre des combles importants et s'achève en une croupe au niveau du pignon. Un avant-toit en débord protège la circulation du logis aux communs.

Le bâtiment principal a un axe de faîtage généralement parallèle au sens de la pente. La hauteur variable s'élève le plus souvent au-delà de 9m jusqu'à 12 m au faîtage.



OAP THEMATIQUE C / LA RESTAURATION DES ANCIENNES GRANGES



Composition sur une base carrée

En dépit de cette unité volumétrique, les espaces ne font pas l'objet du même traitement selon leur destination ; ainsi, la partie habitation est souvent enduite à la chaux avec des décors en trompe-l'œil qui mettent en valeur les chaînages d'angles mais aussi les encadrements des portes et des fenêtres. Dans la partie exploitation, qui comprend étables et granges, les murs sont à peine enduits et les matériaux destinés aux encadrements sont moins travaillés.

Les percements du logement sont parfois organisés par travée alors que ceux des parties d'exploitation sont moins ordonnées, ce qui apporte une qualité à la lecture d'ensemble du bâtiment. Enfin, les lieux de stockage destinés à être ventilés sont parfois bardés de bois.

Cette typologie a été déclinée au gré des usages, à des périodes éloignées comme récentes à travers des réhabilitations.

Elle représente un potentiel de réhabilitation important.

Nonobstant les problématiques techniques et financière du montage d'une telle opération, la réhabilitation du bâti traditionnel représente un potentiel en logements important.



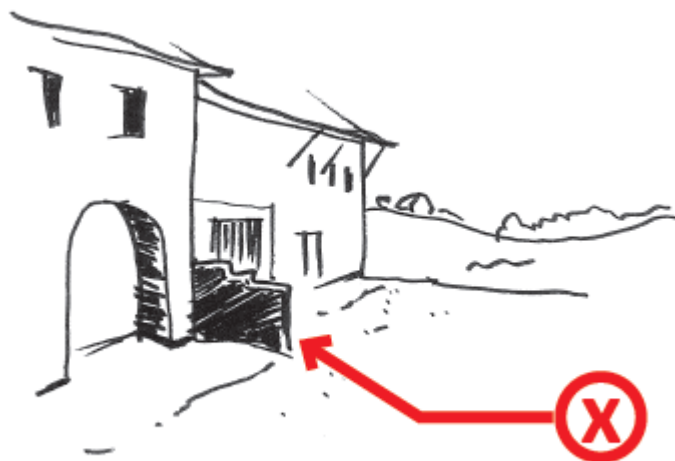
*Composition tramée sur base rectangulaire
Ferme réhabilitée, Bloye + Crempigny-Bonneguête*



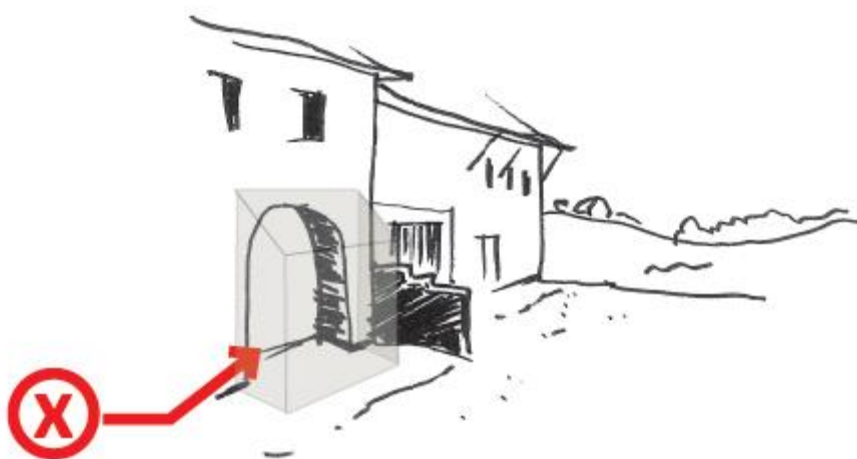
VOLUME 01- LECTURE DE LA FAÇADE

Objectif / Préserver la lecture de la façade principale en évitant d'édifier des murs perpendiculaires ou de petites annexes accolées.

Il s'agit de conserver la **cohérence des fronts bâtis** perceptibles.



*Mur de clôture opaque,
perpendiculaire à la façade principale*

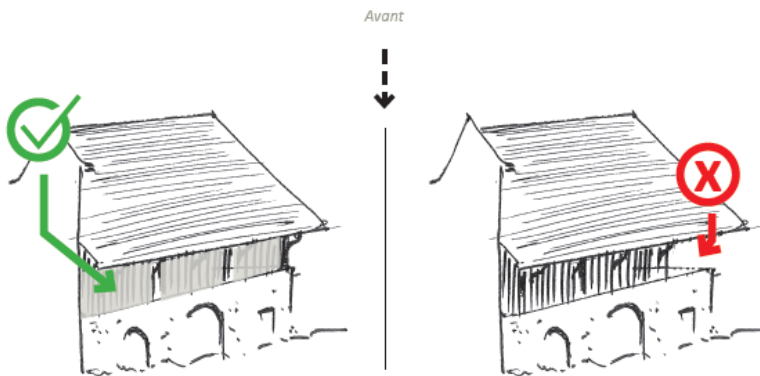
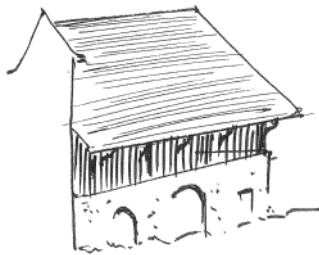


Auvent ou véranda

VOLUME 02 - TRAITEMENT DES ANGLES

Objectif / Conserver les angles de la construction.

La conservation implique que les travaux ne puissent contribuer à « évider » l'angle d'une façade principale, altérant de ce fait la lecture originelle du volume de la grange.



Percement d'une loggia en angle



Ouverture du niveau

VOLUME 03 - VOLUME INTÉRIEUR

Objectif / Valoriser la profondeur de la grange en reconfigurant l'espace intérieur.

Les granges proposent un volume aménageable conséquent. Les travaux valorisant la générosité des volumes sont encouragés.



Avant



Construction d'une façade en retrait



Stationnement au coeur de la grange

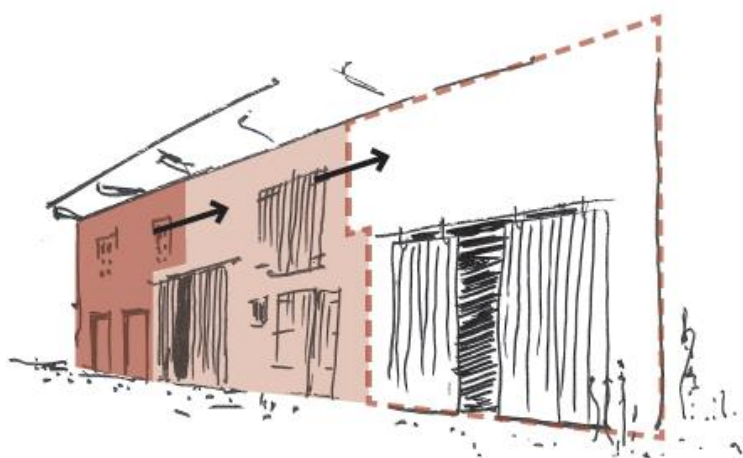


VOLUME 04 - TRANSFORMATION PROGRESSIVE

Objectif / Aménager peu à peu les anciens locaux d'exploitation en les préservant dans l'attente de cet aménagement.

En cohérence avec l'orientation Volume 02, les travaux qui viendraient mettre à bas une partie du volume principal de la construction ne sont pas souhaitables.

L'isolation thermique de la construction pourra être pensée en cohérence avec la progressivité de la transformation

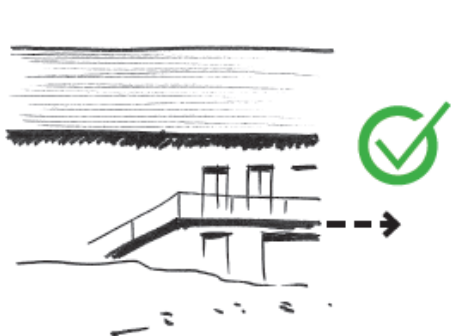


Partitionner et isoler l'espace bâti par tranche

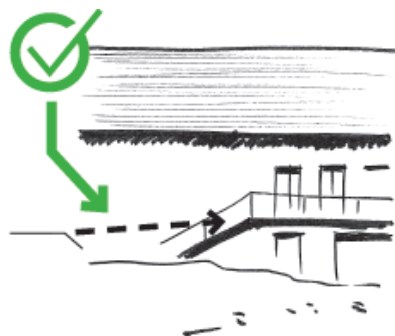
VOLUME 05 - ACCÈS

Objectif / Conserver les coursives et rechercher des accès PMR lorsque la pente le permet.

Les coursives sont des ajouts plus récents aux anciennes granges, permettant de mieux tirer profit de la générosité du volume. Leur prolongement ou la création de nouvelles coursives est une dérogation possible à l'orientation Volume 01.



Allonger la coursive



Rampe d'accès

OAP THEMATIQUE C / LA RESTAURATION DES ANCIENNES GRANGES

FAÇADES 01 - OUVERTURES

Objectif / Conserver la trace des percements originels, témoins d'anciens usages.

Cette conservation implique de concevoir des pièces en cohérence avec l'apport lumineux potentiel offert par ces ouvertures.

Le comblement partiel ou total, non souhaitable, pourra toutefois être réalisé en soignant l'aspect (la teinte, le contraste) du remplissage, et en conservant les éventuels encadrements existants.



Intégration d'une menuiserie en remplissage d'une porte de grange.



Comblement de l'ancienne porte de grange

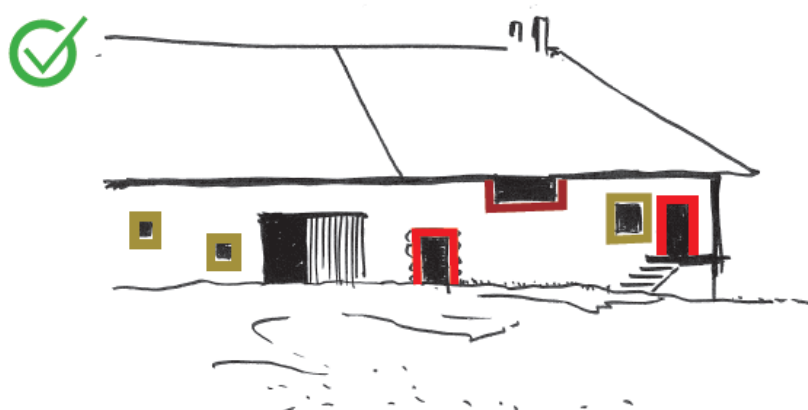


FAÇADES 02 - OUVERTURES

Objectif / Lors de la création de nouvelles ouvertures, conserver le type des baies partageant la même fonction (encadrement, menuiseries, etc.)

Les granges doivent pouvoir être adaptées à de nouvelles fonctions. Leur aménagement devra d'abord optimiser les ouvertures existantes avant d'en créer de nouvelles, exceptionnellement.

Sur la façade principale, les nouveaux percements ne doivent pas altérer la lecture d'ensemble par un contraste de matériaux, de teinte, de dimensions.



FAÇADES 03 - PIGNONS

Objectif / Préférer le percement des pignons de manière à générer des apports de lumière importants.

Les percements respecteront les plans de symétrie existants et proposeront des proportions cohérentes vis-à-vis de la pente du toit.



Ouverture en pignon



Loggia

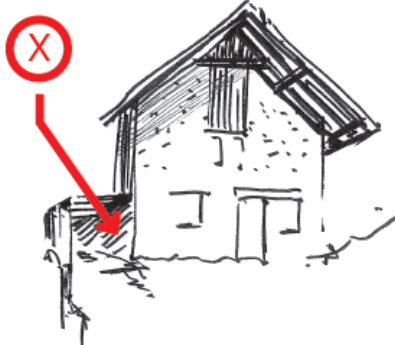
TOITURE 01 -- PANS

Objectif / Aménager le volume existant ou étendre sous un prolongement du toit.

Les pans de la toiture sont un élément important pour la lecture du volume. Des aménagements modifiant la pente ou la contrecarrant ne sont pas souhaitables.



Prolongement de la pente du toit.



Annexe toit plat

TOITURE 02 - OUVERTURES

Objectif / Lorsque cela est possible, éviter de percer les grandes toitures en bon état.

Les toitures des granges étant souvent rarement percées, les ouvertures doivent être exceptionnelles. Elles chercheront à s'inscrire dans la pente de la toiture, en cohérence avec l'orientation Toiture 01.



Percements sur le pignon



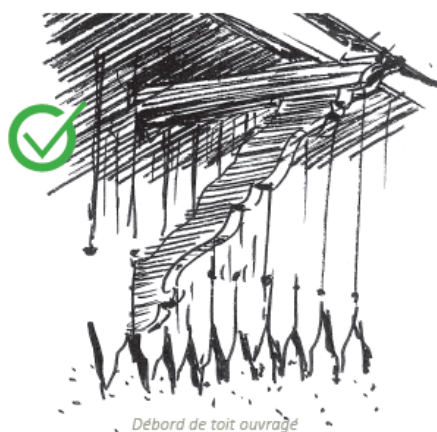
Menuiseries dans la pente de la toiture

OAP THEMATIQUE C / LA RESTAURATION DES ANCIENNES GRANGES

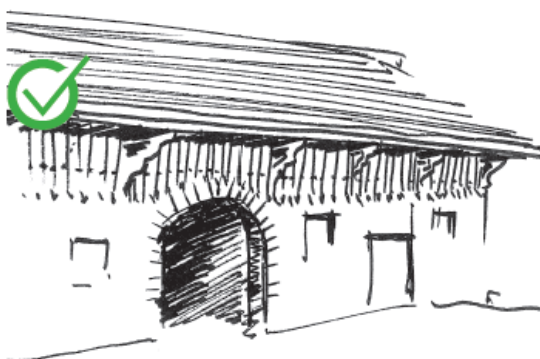
MATIERES 01 - BOISERIES

Objectif / Préserver les structures en bois remarquables en bon état.

Les parements ouvragés seront également conservés.



Débord de toit ouvragé



Habillage en bois ouvragé

MATIERES 02 - MOLASSES

Objectif / Conserver les encadrements de baie et les chaînages en molasse en bon état.

De part et d'autre du cours aval du Fier, entre Annecy et Rumilly s'étend une zone de molles collines qui sépare la partie nord-occidentale du massif des Bauges du chaînon jurassien méridional du Gros Foug - Corsuet. Elles sont sculptées dans le remplissage de grès tendres que l'on appelle molasses. Ces grès blancs, rouges ou verdâtres durcissent à l'air et sont utilisés comme pierre à bâtir.



Encadrement de porte



Chaînage d'angle

MATIERES 03 - CONTRASTE

Objectif / Jouer sur les différences de matériaux bruts non standardisés et enduire les éléments de maçonnerie standardisés.

Les granges originelles étaient construites avec des matériaux d'extraction locale, rarement enduits. Le recours à l'enduit est conseillé dès lors que la construction est habitée, de manière à protéger l'appareillage. Les matériaux de remplissage en façade, non extraits localement, seront enduits (briques, parpaings, etc.)

