



**PRÉFÈTE
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires
Secrétariat général de la
Préfecture de Haute-Savoie
Unité départementale de
l'architecture et du patrimoine
73-74
Agence régionale de santé
Direction régionale de
l'environnement, de
l'aménagement et du logement

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal
avec les volets Habitat & Mobilité
(PLUi HM)
de la Communauté de Communes
de Rumilly Terre de Savoie**

**Avis des services de l'État
sur le projet de PLUi-HM arrêté le 15 décembre 2025**

Structure de l'avis :

I. Contexte global de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal.....	4
II. Le parti d'aménagement et son impact sur la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier.....	5
III. Le volet habitat.....	17
IV. Le volet mobilités.....	25
La révision générale du PLUi porte l'ambition d'intégrer un volet « Mobilité » au Programme d'Orientations et d'Actions (POA), permettant ainsi au PLUi de tenir lieu de Plan de Mobilité (PdM). Afin que ce projet puisse répondre parfaitement aux attentes réglementaires, l'examen du document arrêté suggère quelques pistes d'ajustement et de précision.....	
V. La prise en compte de la Loi « Montagne ».....	29
VI. La prise en compte des espaces agricoles.....	30
VII- La prise en compte des espaces naturels et forestiers.....	33
VIII. Le règlement des zones A et N.....	39
X. La transition énergétique, la qualité de l'air et l'adaptation au changement climatique.....	45
XI. La prise en compte du patrimoine.....	45
XII. La prise en compte des risques naturels et technologiques.....	47
XIII. La prise en compte des nuisances sonores.....	50
XIII. Les servitudes d'utilité publique (SUP) et Annexes du PLUi.....	51
Conclusion.....	53
Les annexes.....	54

Par délibération du 7 novembre 2022¹, la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie (CCRTS) a décidé de prescrire la révision générale du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH) approuvé en 2020 afin de poursuivre quatre objectifs principaux :

- prendre en compte la raréfaction des ressources, notamment en matière d'eau potable ;
- intégrer les orientations et objectifs du SCoT du bassin annécien approuvé en juillet 2025 et dont elle a intégré le périmètre en 2022 ;
- limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en lien avec la trajectoire nationale « zéro artificialisation nette » (ZAN) énoncée au travers du plan biodiversité, de la directive gouvernementale du 29 juillet 2019, de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets (Climat et Résilience) du 22 août 2021 et de la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;
- intégrer un volet mobilité valant Plan de Mobilité (PLUi-HM).

La synthèse des enjeux exprimés par l'État insistait sur la nécessité d'un développement territorial maîtrisé intégrant la disponibilité des ressources et en particulier de l'eau, la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, l'organisation des mobilités, l'adaptation de l'offre de logements aux besoins du territoire ainsi que l'accélération des transitions écologiques et énergétiques.

Le projet de PLU a été soumis :

- à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en application des articles L.153-17, L.151-12 et L.153-13 du code de l'urbanisme. Cette dernière s'est réunie en séance le 19 février 2026 et a émis un avis favorable à la majorité des membres exprimés assorti de réserves.
- à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en application de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme. Cette dernière s'est réunie en séance le 16 octobre 2025, a émis un avis favorable à la majorité des membres exprimés, assorti d'une recommandation.

Au regard des enjeux identifiés, le projet de PLU, arrêté par délibération du 15 décembre 2025 et réceptionné en préfecture le 19 décembre 2025, appelle les observations suivantes :

¹ La délibération du 07 novembre 2022 prescrivant la révision générale du PLUi détaille les objectifs poursuivis.

I. CONTEXTE GLOBAL DE L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le territoire de la Communauté de Communes de Rumilly Terre de Savoie (CCRTS) s'étend sur 170 km² et dix-sept communes². Il compte 32 739 habitants³ et 15 537 logements⁴ dont un peu plus de la moitié constituée par de l'habitat individuel. Avec 8 090 logements, la commune de Rumilly, dont le territoire s'étend sur 17 km², abrite près de la moitié de la population.

L'ensemble du territoire était couvert par le SCoT de l'Albanais, approuvé en 2005. Le préfet, par arrêté du 05 août 2022, a approuvé le changement des statuts du syndicat mixte du SCoT du bassin annecien actant de l'adhésion de la CCRTS. Ainsi, le territoire de la CCRTS est aujourd'hui couvert par le SCoT du bassin annecien approuvé le 9 juillet 2025.

Le PLUi-HM de la CCRTS est le premier document d'urbanisme arrêté sous ce SCoT opposable et il se doit d'être compatible avec ce dernier, notamment en matière de potentiel de consommation foncière.

Le PLUi-HM de la CCRTS est établi pour 12 ans sur la période 2026-2038. Son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) repose sur un fil conducteur : la maîtrise renforcée du développement territorial via une croissance démographique modérée. Cette orientation générale vise à répondre à trois objectifs, eux-mêmes précisés par plus d'une centaine d'actions concrètes à mettre en œuvre :

- répondre prioritairement aux besoins des habitants ;
- limiter la pression sur les ressources ;
- limiter la résidentialisation du territoire.

Ce choix de ralentir la production de logements permet d'intégrer les obligations de la loi Climat et Résilience, notamment le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), tout en adaptant le potentiel foncier aux capacités réelles des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Sur le plan opérationnel, le PADD marque une rupture avec les années précédentes. Il écarte ainsi le scénario tendanciel dit « au fil de l'eau » de +1,2 % de croissance annuelle et fixe désormais un objectif de croissance modérée de +0,6 % par an à l'horizon 2038.

Au préalable, il est important de saluer l'engagement inhérent à la révision générale de ce PLUi-HM, laquelle constitue, sur une échelle intercommunale, un exercice complexe et exigeant, que la CCRTS a su aborder avec rigueur et clarté. On peut saluer la volonté manifeste de transparence portée par ce projet, tant dans la structuration des documents que dans l'abondance et la lisibilité des représentations cartographiques.

L'ensemble offre une vision d'ensemble accessible et précise, facilitant l'appropriation du projet par l'ensemble des acteurs, y compris sur des sujets techniques. Cette qualité de présentation constitue un socle solide pour l'appropriation des enjeux par les acteurs de l'aménagement.

2 Bloye, Boussy, Crempigny-Bonneguête, Etercy, Hauteville-sur-Fier, Lornay, Marcellaz-Albanais, Marigny-Saint-Marcel, Massingy, Moye, Rumilly, Saint-Eusèbe, Sales, Thusy, Vallières-sur-Fier (commune nouvelle issue de la fusion de Vallières et Val-de-Fier en 2019), Vaulx et Versonnex.

3 (source INSEE 2021)

4 (source Majic 2022)

II. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT ET SON IMPACT SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER

Le territoire de la CCRTS couvre une superficie de 17 000 ha. D'après l'analyse produite par la Direction Départementale des Territoires (DDT) sur la base de l'Observatoire de la Consommation des Sols de Haute Savoie (OCS74), le PLUi actuellement opposable permettrait l'artificialisation de 183 ha⁵ d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF) à des fins d'habitat, d'équipements ou d'activités économiques.

Le PLUi arrêté porte un projet de territoire défini pour la période 2025-2038. Il constitue le premier document d'urbanisme arrêté à l'échelle du bassin annécien devant traduire de manière opérationnelle les objectifs de consommation foncière et les prescriptions d'aménagement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) désormais opposable. En vertu de sa compétence de territorialisation de la trajectoire vers le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), le SCoT du bassin annécien a fixé une enveloppe globale de consommation foncière maximale de 430 hectares pour l'ensemble de son périmètre, répartie entre les différents EPCI pour la période 2025-2045. Cette ventilation repose sur une hiérarchie par niveau de polarité et une segmentation par groupes de destinations (habitat, activités économiques et commerciales, cadre de vie/autres).

En sus des objectifs de modération de consommation fixés par le SCoT, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche l'ambition de tendre vers une diminution de 50 % minimum du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par décennie. Cette orientation fixe une borne supérieure additionnelle au volume total mobilisable par le PLUi.

II.1 Les objectifs de modération de la consommation foncière fixés par le SCoT

Le SCoT du Bassin annécien a été approuvé le 9 juillet 2025. Les objectifs de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont fixés pour les deux décennies couvertes par le SCoT (2025-2035 ; 2025-2045) à l'objectif 9 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :

5 Le potentiel constructible total du PLUi opposable est estimé à 193 ha. Toutefois, au titre du ZAN, les dents creuses inférieures à 2 500 m² identifiées parmi les gisements ne sont pas comptabilisées dans la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Celles-ci représentent un potentiel foncier de 10 ha.

Secteurs géographiques	Objectif 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	
		1 ^{ère} décennie	2 ^{ème} décennie	1 ^{ère} décennie	2 ^{ème} décennie	1 ^{ère} décennie	2 ^{ème} décennie	1 ^{ère} décennie	2 ^{ème} décennie
Secteurs géographiques et polarités									
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 Uzès	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							

Extraits du DOO, p. 66

Ces objectifs ont été fixés avec une méthodologie propre au SCoT, dont la vérification effectuée par les services de l'État, basée sur l'occupation des sols de la Haute-Savoie, confirme la cohérence du volume total retenu pour un suivi de la consommation réelle des sols. Le chiffre doit donc s'apprécier comme la consommation maximale autorisée en complément de celle observée comme déjà existante par photo aérienne à l'été 2025.

La CCRTS dispose ainsi d'une enveloppe globale de 81,4 hectares sur les deux décennies couvertes par le SCoT, répartis entre les différentes fonctions.

Afin d'assurer la compatibilité du projet de territoire avec les orientations du SCoT sur la période couverte par le PLUi (2025-2038), le dimensionnement foncier doit s'appuyer sur une proratisation des capacités d'extension.

Le calcul retient ainsi l'intégralité de la première période décennale (2025-2035) à laquelle s'ajoutent 4/10èmes de la seconde période (2035-2045). Sur la base des plafonds fixés par le SCoT pour la CCRTS — soit 35 ha pour les besoins résidentiels, 35,4 ha pour les activités économiques et 11 ha pour le cadre de vie sur vingt ans — les enveloppes maximales autorisées pour la durée du PLUi sont déterminées comme suit :

	2025-2035	2035-2038 ⁶	Total
Habitat	22	5,2	27,2
Pôle d'appui ⁷	13	3,2	16,2
Autres communes	9	2	11
Activités économiques et commerciales	23	5	28
Autres destinations / Cadre de vie	7,2	1,5	8,7
Total	52,2	11,7	63,9

La déclinaison de ce potentiel impose également la mise en cohérence du projet de territoire avec l'armature territoriale définie par le SCoT qui désigne les communes de Rumilly, Sales et Vallières-sur-Fier comme « pôle d'appui ».

II.2 Potentiel constructible global du projet de PLUi arrêté

L'analyse de la consommation foncière passée et de la consommation projetée est précisée dans les tomes 1⁸ et 3⁹ du rapport de présentation. Il convient de souligner la qualité des cartographies produites.

• Diagnostic de la consommation passée

La CCRTS n'utilise pas directement l'OCS DDT 74 dans son diagnostic, mais une méthode basée sur de la photo interprétation. De même, une enveloppe urbaine utilisée comme zone prioritaire de développement a été définie.

La consommation passée est détaillée p. 200 du tome 1. Il est toutefois mentionné une consommation de 139 ha sur 2011-2021, alors que dans le tableau il apparaît 136.2 ha. Ce chiffre est assez proche de ce que donne l'OCS DDT 74 sur l'ensemble du territoire intercommunal sur 2011-2021 (124.3 ha).

Sur la période 2021-2025, la méthode utilisée par la CCRTS estime la consommation à environ 16.7 ha, légèrement inférieure à la consommation d'ENAF estimée par l'OCS DDT 74 (20.1 ha).

Il est parfois indiqué comme source « OCS 2020 ». Il conviendrait de préciser cette source, celle-ci pouvant se rapporter tant à l'OCSGE de l'IGN qu'à l'OCS – DDT 74.

• Estimation de la consommation projetée

L'analyse par la collectivité du potentiel constructible permis par le PLUi arrêté est présentée en deux temps :

- le respect des objectifs de modération de consommation foncière fixés par le SCoT selon la méthodologie qu'il a définie et sa ventilation par segmentation et par ses périodes (2025-2035 et 2035-2045) au prorata de la période couverte par le PLUi :

⁶ Soit 4 années de la 2^e décennie du SCoT.

⁷ Rumilly – Sales – Vallières-sur-Fier

⁸ pages 196 et suivantes

⁹ pages 234 et suivantes

	2025-2035	2035-2038 ¹⁰	Total
Habitat	26,75	5,35	32,10
Pôle d'appui ¹¹	15,80	3,45	19,25
Autres communes	10,95	1,90	12,85
Activités économiques et commerciales	18,65	8,43	27,08
Autres destinations / Cadre de vie	15,97	1,30	17,27
Total	61,37	15,08	76,45

- le respect de la trajectoire ZAN fixée par le PADD selon la temporalité fixée par la loi Climat et Résilience (2021-2031 et 2031-2041) au prorata de la période couverte par le PLUi et les changements effectifs de l'usage des sols.

	2025-2031	2031-2038 ¹²	Total
Habitat	32,35	5,75	38,10
Activités économiques et commerciales	12,60	14,42	27,02
Autres destinations / Cadre de vie	15,97	1,30	17,27
Total	60,90	21,45	82,35

Ces estimations sont cohérentes avec l'analyse réalisée par les services de la DDT du document arrêté.

En effet, selon l'analyse de la DDT, la surface totale des gisements consommables d'ENAF au sein des zonages U et AU¹³ du présent projet de PLUi arrêté, complétés marginalement par des emplacements réservés (ER) entraînant de la consommation d'ENAF, s'établit à 84,5 ha.

Ainsi, le projet de PLUi de la CCRTS permettrait la préservation de près de 100 ha, soit une réduction de l'ordre de 55 % du potentiel de consommation d'ENAF permis par le document d'urbanisme opposable.

L'effort réalisé par la collectivité pour réduire son enveloppe urbaine et limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être souligné. Toutefois, afin d'être compatible avec le SCoT, la collectivité doit ramener le gisement d'ENAF constructible sur la période 2025-2038 à 63,9ha. Ceci peut se faire via des déclassements, ou en différant l'ouverture à l'urbanisation de certains tènements à 2038.

10 Soit 4 années de la 2^e décennie du SCoT.

11 Rumilly – Sales - Vallières-sur-Fier

12 Soit 4 années de la 2^e décennie du SCoT.

13 Ces gisements ont été identifiés comme tels de part leur usage ou leur destination et dont l'urbanisation n'est pas encore observée à l'été 2025.

II.3 Analyse détaillée de la consommation foncière du PLUi et de cas particuliers

Analyse des surfaces constructibles pour l'habitat

En compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT du Bassin Annecien, la CCRTS dispose d'une enveloppe foncière maximale de 27,2 ha pour l'habitat. Sur la base de la méthodologie du SCoT, la collectivité estime ses gisements disponibles pour l'habitat à 31,35 ha¹⁴, répartis comme suit :

	2025-2035	2035-2038 ¹⁵	Total
Pôle d'appui ¹⁶	15,80	3,45	19,25
Autres communes	10,95	1,90	12,85
Total	26,75	5,35	32,10

Le rapport de présentation précise que la consommation foncière estimée sur la première décennie ne correspond pas à la consommation effective attendue en 2035 en raison des freins à l'œuvre dans la dynamique d'urbanisation d'une part (duretés foncières, rétentions foncières, contexte immobilier), ainsi que par l'encadrement renforcé par plusieurs outils dans la traduction réglementaire du projet de PLUi d'autre part (échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation, renforcement du réseau d'assainissement collectif...).

L'analyse produite du potentiel constructible pour l'habitat selon les modalités fixées par la loi Climat et Résilience est la suivante :

	2025-2031	2031-2038 ¹⁷	Total
Habitat	32,35	5,75	38,10

Cette différence d'estimation s'explique notamment par le fait que 6,2 ha¹⁸ faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme ont été retirés des gisements de consommation future et affectés sur une consommation passée. Or, selon sa définition légale, « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension **effective** d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». La délivrance d'une autorisation d'urbanisme ne se traduit ainsi pas par une consommation d'ENAF, seul le début effectif des travaux la constituant.

D'après l'analyse produite par la DDT sur la base de l'OCS 74, les gisements fonciers pour l'habitat sont évalués à 39 ha dont 25 ha couverts par des OAP :

	2025-2035	2035-2038 ¹⁹	Total
Pôle d'appui ²⁰	21	3	24
Autres communes	13	2	15
Total	34	5	39

Tout en soulignant le travail réalisé, un certain nombre de gisements pour lesquels le rapport de présentation n'indique pas qu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée, ont été identifiés en limite de l'enveloppe urbaine, attenants à des espaces agricoles et forestiers. Ceux-ci représentent un potentiel constructible de 6,2 ha dont 2,8ha sur les communes du pôle d'appui.

Il conviendrait de les reclasser en A ou N afin de garantir le respect des objectifs fixés par le SCoT. Ils sont identifiés en annexe 1 du présent avis.

14 Rapport de présentation, tome 3, p. 252.

15 Soit 4 années de la 2^e décennie du SCoT.

16 Rumilly – Sales - Vallières-sur-Fier

17 Soit 4 années de la 2^e décennie du SCoT.

18 3,5 ha pour le pôle d'appui (RP, tome 3, p.235) et 2,7 ha pour les autres communes (p.243).

19 Soit 4 années de la 2^e décennie du SCoT.

20 Rumilly – Sales - Vallières-sur-Fier

Analyse des surfaces constructibles pour les activités économiques et commerciales

Le SCoT du Bassin Annecien prévoit pour la CCRTS, pour la période 2025-2045, une possibilité maximale d'extension de son enveloppe urbaine de 35,4 ha pour les activités économiques et commerciales ciblée, ventilée par décennie et selon une armature économique définie sur quatre niveaux ²¹:

- Les secteurs d'activités d'envergure régionale (SAER) ;
- Les secteurs de rayonnement SCoT ;
- Les zones de rayonnement intercommunal ;
- Les zones de proximité accueillent les activités artisanales, de petite industrie et de services aux entreprises.

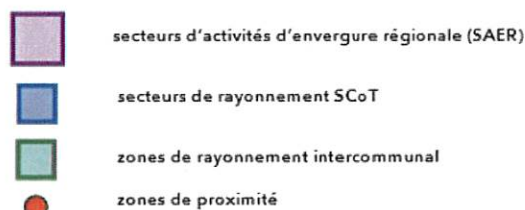


Ventilation par décennie :

- 2025-2035 : 23 ha
- 2035-2045 : 12,4ha

Ventilation par armature :

- SAER : 23 ha
- Envergure intercommunale : 8 ha
- Zones de proximité : 4,4 ha

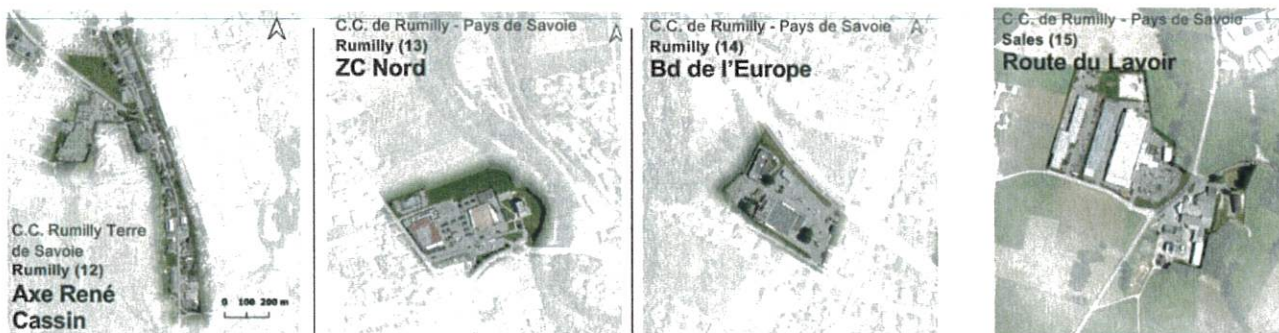


Extrait DOO du SCoT, p.15

Pour la durée de son PLUi, conformément aux orientations du SCoT, la CCRTS dispose ainsi d'une enveloppe foncière maximale de 28 ha pour les activités économiques et commerciales.

Complémentairement, quatre secteurs d'implantation périphérique (SIP) pour les activités commerciales sont identifiés sur le territoire de la CCRTS :

²¹ DOO, objectif n°1, p.10-19.



Le rapport de présentation²² indique une consommation foncière globale de 27 ha et localise les secteurs concernés :

- SAER : 18,26 ha ;
- Zones de rayonnement intercommunal : 7,6 ha ;
- Zones de proximité : 1,2 ha.

Les surfaces constructibles destinées aux activités économiques et commerciales sont réduites de 35 ha (10 ha en zones U, 25 ha en zones AU), soit une diminution de 11 % de ces surfaces dans le PLUi opposable. Cette analyse est cohérente avec l'analyse des gisements fonciers réalisée par la DDT.

- *Extension ZAE Rumilly Nord – Vers Uaz*

S'agissant de l'extension prévue sur la zone Vers Uaz (commune de Vallières-sur-Fier), celle-ci vient conforter significativement l'emprise de la zone existante (80%). Par délibération en date du 29 septembre 2025²³, le conseil communautaire de la CCRTS a instauré un périmètre d'étude sur l'ensemble de la zone d'activité permettant de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation tel que le prévoit l'article L424-1 du code de l'urbanisme.



Périmètre d'étude



Schéma de principe de l'OAP

Toutefois, l'extension projetée impacte très fortement des zones humides situées au nord et impacte fortement une exploitation agricole située à proximité, remettant en cause à terme la pérennité de son activité.

²² Tome 3, p. 257- 258.

²³ Délibération figurant dans les annexes informatives.

De plus, cette extension est impactée sur sa limite Sud par une bande d'aléa fort de glissement de terrain de 20 mètres de largeur, inconstructible au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.



- **ZAE Rumilly Sud**

L'ouverture des zones 1AUX des Cornes et de Hauterives (ZAE Rumilly Sud – OAP 4 et 5) est différée à 2031 et 2035 afin de prioriser le recyclage du foncier déjà bâti ainsi que le développement de la zone de Vers Uaz. Cette démarche est à saluer.

Le projet de PLUi s'inscrit ainsi en compatibilité avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière fixés par le SCoT.

80 % de cette consommation foncière destinée aux activités économiques et commerciales est concentrée dans trois extensions de ZAE. Celles-ci sont justifiées dans le rapport de présentation par l'identification de ces secteurs par le SCoT comme SAER et zone d'intérêt intercommunal.

Toutefois, l'étude des capacités en densification et en renouvellement produite dans le tome 1 du rapport de présentation ne permet pas d'apprécier les capacités du foncier économique artificialisé. Dès lors, il conviendra de la compléter et d'objectiver les sujets de dépollution préalables à la reconversion des friches identifiées.

S'agissant de l'extension de la ZAE Rumilly Nord (Vers Uaz), celle-ci devrait faire l'objet d'une étude hydraulique. **Il conviendra de la réduire, au Sud, afin de prendre en compte les risques naturels, et au nord, afin de préserver les zones humides et de ne pas nuire à la pérennité de l'activité de exploitation agricole située à proximité.**

Par ailleurs, afin d'optimiser la stratégie foncière et compte tenu de l'impact de cette extension sur les surfaces agricoles, l'OAP prévue sur ce secteur mériterait d'être complétée par un phasage interne permettant de garantir le maintien de l'activité agricole jusqu'à l'engagement effectif de l'urbanisation. Cette gestion échelonnée permettrait d'éviter une mise en friche prématurée et d'assurer une libération foncière progressive, en cohérence avec les besoins réels de la collectivité.

S'agissant du secteur de Hauterives (OAP n°5), le projet de PLUi réduit de manière significative l'extension prévue dans le document opposable. **Toutefois, au regard des enjeux environnementaux, agricoles et paysagers qu'elle concentre, il conviendra de compléter les conditions de son ouverture à l'urbanisation aux résultats de l'étude en densification ainsi qu'à l'application de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » pour l'activité agricole prescrite par le SCoT.**

Analyse des surfaces constructibles pour le cadre de vie

Le SCoT du Bassin annecien prévoit pour la CCRTS, pour la période 2025-2045, une possibilité maximale d'extension de son enveloppe urbaine de 11 ha pour l'équipement et les autres destinations : 7,2 ha pour la période 2025-2035 et 3,8 ha pour la période 2035-2045. Pour la période couverte par le PLUi, cela représente une enveloppe foncière globale de 8,7 ha.

La CCRTS présente une estimation de la consommation foncière pour les équipements de 17,27 ha, soit une majoration de plus de 50 % de l'enveloppe foncière prévue sur les deux décennies du SCoT. Cette estimation est proche de l'estimation réalisée par les services de la DDT.

La collectivité justifie ce dépassement par :

- la présence de projets structurants sur le territoire : nouveau collège du Chéran, confortement des Stations de Traitement des Eaux Usées (STEU), confortement du centre hospitalier, renforcement de l'offre en équipements sur Marcellaz-Albanais.
- une ouverture à l'urbanisation différée de zones d'équipement : à partir de 2035 pour la zone d'équipement prévue dans l'OAP centre-bourg de Vallières-sur-Fier et à partir de 2038 pour la zone d'équipement prévue dans l'OAP centre-village de Versonnex.
- une consommation « nette » inférieure du fait de l'incertitude des projets conditionnés par la levée d'emplacements réservés et des projets de renaturation des STEU existantes.

Il serait opportun de donner une estimation foncière des projets de renaturation.

- une prise en compte des objectifs globaux du SCoT, avec une légère minoration de la consommation d'ENAF pour l'économie dans le projet de PLUi (1 ha de mobilisé en moins).

Selon l'analyse de la DDT, le potentiel constructible pour l'équipement sur la durée du PLUi est estimé à 17,4 ha :

- 11,3 ha au sein des secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser, dont 7,5 ha en zone Ue et 3,8 ha en zone 1AUe²⁴.
- 6,15 ha mobilisés via les emplacements réservés (ER)²⁵ générant une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

Objets des ER	Conso ENAF
Aménagement de voirie (élargissement, sécurisation de carrefour...) ²⁶	3,57 ha
Confortement des Stations de Traitement des Eaux Usées (STEU) ²⁷	1,66 ha
Extensions de cimetière ²⁸	0,33 ha
Abris et arrêts de bus ²⁹	0,07 ha
Points d'apport volontaire ³⁰	0,05 ha
Equipements de loisirs ³¹	0,19 ha
Parking ³²	0,28 ha

Ce dépassement de l'enveloppe foncière dédiée aux équipements impose, au regard des objectifs fixés par le SCoT, un arbitrage structurel sur la programmation actuelle. Au-delà de l'utilisation des termes 5 et 6 de l'échéancier comme outil de régulation, la collectivité est invitée à hiérarchiser ses priorités afin d'ajuster le volume global de ses projets aux capacités de consommation foncière autorisées.

24 L'ouverture de la zone d'équipement de 0,9 ha couverte par l'OAP centre-village sur la commune de Versonnex étant différée sur la dernière année du PLUi (terme 6), celle-ci n'est pas comptabilisée dans la consommation foncière sur la durée du PLUi.

25 Le PLUi comporte 327 emplacements réservés. La liste des ER figure en pièce 3-3 (règlement) et leur justification en p.310-316 du tome 3 du rapport de présentation.

26 Bloye ER 4 / Etercy ER 1 / Hauteville-sur-Fier ER 7-10-41-42 / Lornay ER 4 / Marcellaz-Albanais ER 7-9-11-32 / Rumilly ER 18-25-47 / Sales ER 3-5-7 / Thusy ER 12-16-32-53-61-CD2 / Vallières-sur-Fier ER 9-31-33-35-39-40 / Vaulx ER 1.

27 Hauteville-sur-Fier ER 46 / Marcellaz-Albanais ER CC7.

28 Hauteville-sur-Fier ER 1 / Versonnex ER 2.

29 Thusy ER 2 / Vallières-sur-Fier ER 26-28.

30 Rumilly ER 86.

31 Hauteville-sur-Fier ER 15 / Rumilly ER 44.

32 Thusy ER 42.

Certains projets appellent des observations.

- **Marcellaz-Albanais, Plaine des sports et des équipements (OAP n°3)**

Sur la commune de Marcellaz-Albanais, le PLUi prévoit une extension d'environ 1 ha de la zone d'équipement correspondant au terrain de football à la sortie du bourg afin de permettre la réalisation de nouveaux équipements sportifs et la construction d'une salle des fêtes et répondre ainsi aux besoins de la commune.



Schéma de principe de l'OAP

Identifiée comme commune-bourg dans le PLUi opposable, la commune de Marcellaz-Albanais a effectivement connu une accélération marquée de la production de logements depuis l'approbation du PLUi³³, qui peut justifier le besoin de renforcer son offre d'équipements.

Si l'implantation actuelle semble avoir été dictée par la topographie du site et la proximité d'infrastructures existantes, une réflexion complémentaire apparaît nécessaire. Il conviendrait d'étudier des variantes d'aménagement plus fonctionnelles au sein du centre-bourg, afin de favoriser la mutualisation des infrastructures et rationaliser la consommation foncière.

³³ Entre 2014 et 2019, la production de logements sur la commune était d'environ 10 lgts / an. Entre 2014 et 2019, elle est passée à environ 22 logts / an. Le rapport de présentation indique également que 100 nouveaux logements collectifs ont été autorisés.

- **Boye, extension du groupe solaire**

La zone UE prévue pour l'extension du groupe scolaire est située dans la zone agricole protégée (ZAP) de l'Albanais.

Il convient de reclasser ce secteur en zone agricole.



- **Marigny-Saint-Marcel, confortement du pôle sportif**

Cette extension est située sur un espace de bon fonctionnement de zone humide identifié au règlement graphique.

Il convient de reclasser ce secteur en zone naturelle.



- **Marigny-Saint-Marcel, extension du parking au centre du village**

Cette extension de 0,3 ha du parking existant sur une emprise agricole n'est pas compatible avec les objectifs de préservation des sols. Une optimisation de l'offre actuelle, articulée avec les projets structurants du centre-bourg, doit être privilégiée afin de répondre aux besoins sans consommation foncière supplémentaire.

Il convient de reclasser ce secteur en zone agricole.



- **Rumilly- Massingy, Emplacement réservé n° 47**

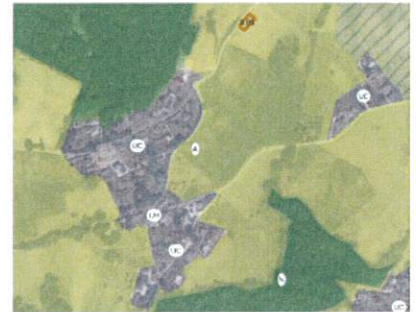
L'ER 47 sur les communes de Rumilly et de Massingy pour la création d'une voie de contournement entre la route de Massingy et la route de Cessens présente des impacts sur la consommation foncière (0,7 ha) et sur la fonctionnalité des tenements agricoles qu'il traverse qui ne sont pas neutres alors que la justification de cette déviation n'est pas acquise.



Il convient de supprimer cet emplacement réservé.

- **Rumilly, Emplacement réservé n° 86**

L'ER 86 sur la commune de Rumilly pour un point d'apport volontaire présente un éloignement significatif par rapport aux groupements habitations. Il conviendrait d'étudier la possibilité d'intégrer cet équipement au sein de l'enveloppe urbaine.



En synthèse

L'effort réalisé par la collectivité pour réduire son enveloppe urbaine et limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être souligné. Toutefois, afin d'être compatible avec le SCoT et conforter la qualité du document, il conviendra de :

- Ramener le gisement d'ENAF consommables sur la période 2025-2038 à 63,9 ha ;
- Réduire le potentiel de consommation d'ENAF global dédié aux équipements à moins de 11 ha ;
- Compléter l'étude des capacités en densification et en renouvellement du foncier économique et objectiver les sujets de dépollution préalables à la reconversion des friches identifiées.
- Réduire l'extension de la ZAE Rumilly Nord (Vers Uaz), notamment au nord, afin de préserver les zones humides et de ne pas nuire à la pérennité de l'activité de exploitation agricole située à proximité.
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Hauterives (OAP n°5) aux résultats de l'étude en densification ainsi qu'à l'application de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » pour l'activité agricole telle que prescrite par le SCoT.

III. LE VOLET HABITAT

La communauté de communes de Rumilly Terre de Savoie (CCRTS) a l'obligation de mettre en œuvre un programme local de l'habitat (PLH). Elle compte un peu plus de 33 000 habitants répartis sur 17 communes (soit 4 % de la population départementale). Le territoire a connu un fort dynamisme démographique au début des années 2010 avec un taux de croissance moyen annuel à 2,2 % et qui avoisine 1,2 % depuis 2019.

Cette attractivité est largement liée à sa proximité avec les grandes polarités que sont Annecy et Genève, ainsi qu'à un marché immobilier plus abordable que dans le reste du département. La CCRTS est un territoire rural de report pour des ménages familiaux (qui représentent 85 % de la population), notamment en début de parcours résidentiel. Majoritairement composé d'actifs des classes moyennes et modestes, il s'agit du troisième EPCI le moins favorisé en termes de revenus, avec un taux de frontaliers parmi les plus faibles (5,6 %).

La pression résidentielle n'est toutefois pas homogène à l'échelle de l'intercommunalité. La commune de Rumilly concentre 48 % de la population, soit 16 000 habitants, ainsi que 88 % du parc de logements sociaux. À l'inverse, certaines communes (Massingy, Moye et Bloye) sont en déprise démographique, et l'ensemble des villages regroupe moins de 30 % de la population totale.

III.1 La volonté de maîtriser le développement résidentiel avec des objectifs de production de logements modérés

La CCRTS s'est fixée, à l'horizon 2038, un objectif de croissance démographique modérée, fondé sur une hypothèse de croissance annuelle moyenne de 0,6 %. Le PADD écarte ainsi un scénario démographique tendanciel « au fil de l'eau » (+1,2 % par an) afin d'infléchir les dynamiques démographiques observées au cours de la dernière décennie. Dans son rapport de présentation, la CCRTS motive ce choix de ralentissement du rythme de production de logements, par les contraintes pesant sur les infrastructures d'alimentation en eau potable et d'assainissement (stations d'épuration saturées) et par les impératifs de sobriété foncière issus notamment de la loi Climat et Résilience.

La CCRTS fixe un objectif global de production de 265 logements par an, soit environ 3 700 logements sur 14 ans. Cette trajectoire, qui rompt avec le rythme soutenu des années précédentes, apparaît cohérente avec les prescriptions du SCoT du Bassin annécien et se rapproche des estimations de l'étude sur les besoins en logements 2023-2028, laquelle préconise la production d'environ 300 logements par an (dont 269 résidences principales).

La territorialisation de ces objectifs de production s'inscrit également en cohérence avec l'armature territoriale définie par le SCoT. Elle prévoit une concentration de 60 % de la production de logements sur la ville-centre de Rumilly et les communes-bourgs de Sales et Vallières-sur-Fier, et de 40 % sur la commune-bourg de Marcellaz-Albanais et les communes-villages. Les orientations du POA s'alignent sur les prescriptions du SCoT en cherchant à renforcer le pôle d'appui constitué par Rumilly, Sales et Vallières-sur-Fier, tout en limitant l'étalement urbain. La production de logements est ainsi prioritairement dirigée vers les secteurs de densification bénéficiant d'une offre structurée en services et en mobilités.

III.2 Le respect des objectifs de sobriété foncière prescrits par le SCoT du bassin annécien

La limitation de la consommation d'espace est identifiée comme un enjeu majeur du développement de l'urbanisation du territoire prévu au PADD au regard d'une consommation foncière soutenue ces dernières années. En réponse à ce enjeu, le PLUi-HM a engagé une démarche ambitieuse de sobriété foncière et réduit d'environ 55 % les surfaces en extension urbaine figurant dans le document d'urbanisme actuellement en vigueur. Des efforts supplémentaires sont demandés pour répondre aux enjeux de compatibilité avec le SCoT du Bassin Annécien, récemment approuvé.

Parallèlement, la mobilisation prioritaire des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine traduit un effort notable d'optimisation du foncier déjà urbanisé pour la production de logements par la densification des tissus urbains existants. Le SCoT du bassin annécien fixe un objectif minimal de 78 % des constructions neuves à réaliser dans l'enveloppe urbaine déjà existante à l'échelle intercommunale

avec un taux minimal de 70 % pour les communes du pôle d'appui (Rumilly, Sales et Vallières-sur-Fier) et de 85 % pour les autres communes. Or, le projet de PLUi-HM prévoit à l'échelle des pôles d'appui seulement 65 % de nouveaux logements dans l'enveloppe existante et pour les autres communes, seuls 77 % des logements dans cette même enveloppe. La part minimale fixée par le SCoT est atteinte à Sales, Boussy, Crempigny-Bonnegûte, Marigny-Saint-Marcel et Massingy.

Il conviendra par conséquent de revoir les modalités de densification afin de garantir, pour l'ensemble des communes concernées, le respect des objectifs minimaux de construction dans l'enveloppe urbaine existante prescrits par le SCoT.

III.3 Une production de logements sociaux insuffisante au regard des besoins identifiés

Le POA fixe un objectif de production de près de 900 logements sociaux (soit 64 logements par an) représentant 24 % de l'offre nouvelle dont 16 % en locatif social et 8 % en accession sociale. Au regard du diagnostic social, ces niveaux apparaissent nettement insuffisants. En effet, 63 % des ménages du territoire sont éligibles au logement social, tandis que le parc social représente à peine 14 % des résidences principales. Parallèlement, la demande locative sociale s'est fortement accrue depuis 2021 (+30 %, contre +27 % à l'échelle départementale) pour atteindre un niveau de tension élevé, avec un peu plus de cinq demandes pour une attribution fin 2025. Même si le territoire n'est pas soumis aux obligations de production relevant de l'article 55 de la loi SRU, près d'un tiers des ménages sont difficilement solvables sur le marché locatif privé.

L'étude besoins en logements 2023-2028 préconise une part de 45 % de logements sociaux dans la production nouvelle, dont 30 % de locatif social et 15 % d'accession sociale. L'écart entre ces préconisations et les objectifs retenus par le PLUiHM est donc significatif et interroge la capacité du PLUiHM à répondre aux besoins des ménages les plus modestes et des classes moyennes.

Dans ce contexte, la combinaison d'une trajectoire modérée de production de logements locatifs sociaux et de la baisse constatée des agréments entre 2022 et 2025 risque d'aboutir à un resserrement du parc social à l'échelle intercommunale. La diminution des livraisons à venir est susceptible d'accentuer encore la tension sur le logement social, déjà élevée.

Le POA justifie ces objectifs de logements sociaux modestes par la stratégie de maîtrise du développement résidentiel, qui « limite de facto les programmes de mixité sociale », impactés par la limitation du foncier non bâti constructible, par la priorité donnée au renouvellement urbain et au recours accru aux petites dents creuses. Ces facteurs pourraient complexifier les montages opérationnels ; pour autant, la trajectoire proposée constitue un point d'alerte dans un contexte de forte tension sur le logement locatif social.

Le SCoT prescrit dans le pôle d'appui au moins 30 % de PLAI dans la production sociale et un maximum de 30 % de PLS. Dans le POA, un minimum de 30 % de logements en PLAI avec l'objectif de tendre vers 40 % est attendu sur les communes du pôle d'appui et la commune bourg Marcellaz-Albanais ; les communes villages, hors pôle d'appui, ne sont pas, à juste titre, soumises à obligation de production de logements en PLAI. Un objectif de 4 % de PLAI adapté sur le volume global de production de logement social est également prévu. Il est pertinent que cette programmation fasse l'objet d'une concertation avec les partenaires en conférence intercommunale du logement.

11

	Volume logements sociaux pérennes au sein de la production neuve	Logements PLAI		Logements PLUS	Logements PLS
		%	dont 4% PLAI a	%	%
Pôle d'appui	650				
Rumilly	475	30-40%	19	40-60%	10-20%
Sales - Vallières	175	30-40%	-	40-60%	10-20%
Hors pôle d'appui	246				
Marcellaz-Albanais	20	30%	-	60%	10-20%
communes villages	226	-	-	90%	10%
TOTAL	896				

À l'horizon 2039, alors même que Rumilly vise à stabiliser son taux de logements sociaux à 20 % (dans l'hypothèse où elle serait à terme soumise aux obligations de la loi SRU), la part de logements sociaux à l'échelle intercommunale n'aura augmenté que faiblement, passant de 13,7 % à 14,3 % (tableau ci-dessous).

Afin de mieux contribuer au rééquilibrage structurel du parc de logements, il apparaît dès lors nécessaire de reconsidérer à la hausse la part de logements sociaux dans la production nouvelle, en visant un rapprochement avec les préconisations de l'étude besoins en logements, et en ciblant prioritairement le pôle d'appui pour y fixer des objectifs renforcés en matière de locatif social et d'accession sociale pérennes.

Potentiel de développement de logements à horizon 2039

Armature	Potentiel foncier	Tx mixité sociale	Nb lognts sociaux pérennes	Nb MIN LLS pérennes	Nb MAX BRS	Nb MAX LLI	POA Tx logt social 2020	POA Tx logt social 2039
Pôle d'appui	2 430	27%	650	435	215	394	18%	18%
dont Rumilly	1 670	28%	475	312	163	315	20%	21%
Hors pôle d'appui	1 280	19%	246	162	82	—	6%	7%
CC	3 710	24%	896	599	297	394	13,7%	14,3%

III.4 Adapter et consolider les outils de planification pour sécuriser la trajectoire de logements sociaux

L'atteinte des objectifs de production de logements sociaux et d'accession sociale suppose de disposer d'outils de planification efficaces et incitatifs, en particulier pour le logement locatif social. À cet égard, le travail d'identification fine des gisements, ainsi que la sollicitation de l'ensemble des communes, y compris les plus petites – dont certaines affichent des objectifs de LS significatifs au regard de leur taille – constituent des éléments très positifs. De même, l'adaptation des taux et périmètres de servitudes de mixité sociale (SMS) en fonction du potentiel de chaque commune et de l'objectif de mixité (20–25 % hors ville-centre) va dans le sens d'une répartition plus équilibrée de l'effort. De plus, toutes les OAP sont inscrites dans un échéancier prévisionnel en lien avec le « confortement » des systèmes d'assainissement indispensables pour augmenter les « équivalents-habitants » des communes concernées.

Il convient de saluer ces travaux préalables à l'élaboration d'une stratégie foncière qui montre un réel volontarisme de maillage communal et qui constitueront une excellente base pour développer à l'échelle intercommunale une ingénierie territoriale.

Le document présenté fait le choix d'une servitude de mixité sociale spatialisée, limitée à certains secteurs, afin de cibler prioritairement les opérations importantes et de ne pas fragiliser les projets de renouvellement urbain ou de réhabilitation, notamment les changements de destination d'anciens corps de ferme et les petits programmes de renouvellement pavillonnaire. Si cette préoccupation de préservation des équilibres financiers est légitime, le fonctionnement concret du dispositif en limite la portée: la SMS s'applique « à partir de 2 logements sociaux produits sur une même unité foncière située dans un périmètre cartographié », tandis que des opérations potentiellement significatives restent exemptes dès lors qu'elles sont situées en dehors de ces secteurs. Il en résulte des effets de bord et des possibilités de report de projets vers les zones les moins contraintes.

Par ailleurs, dans ces SMS, la ventilation actuelle entre locatif social et accession sociale réduit fortement l'impact du dispositif : en dessous de trois logements sociaux, la totalité de la part sociale peut

être réalisée en accession, et, même dans les secteurs à 35–40–50 % de logements sociaux, seule une part de 25 % du programme est garantie en locatif.

Alors que le POA affirme la priorité du LLS, il serait plus cohérent de fixer partout un socle minimal de locatif social dans les opérations soumises à SMS (par exemple au moins 1 LLS et, une part de LLS au moins égale à 25 % de la part sociale), l'accession sociale et le BRS n'intervenant qu'en complément et non en substitution systématique.

Une clarification des seuils (3 et 5 logements sociaux) et **une révision de la règle d'arrondi**, aujourd'hui défavorable à la production, semblent judicieuses pour éviter une minoration cumulative des exigences sur un territoire caractérisé par de petites opérations. Il conviendrait donc de relever la part minimale de locatif social dans les secteurs les plus tendus (ville-centre, bourgs du pôle d'appui) et de mieux encadrer le recours à l'accession sociale pour éviter qu'elle ne se substitue systématiquement au locatif.

Enfin, l'articulation entre la SMS, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les outils opérationnels d'aménagement (ZAC, PUP, conventions avec les bailleurs) reste à sécuriser. Le principe de phasage, qui reporte le solde de l'effort social sur les dernières tranches, fait peser un risque de non-réalisation.

Il est recommandé de décliner les objectifs de logements sociaux, en particulier de locatif social, dans les OAP et opérations d'aménagement, en les assortissant d'engagements contractuels, afin de sécuriser la trajectoire de production, limiter les risques de contournement et démontrer que les objectifs intercommunaux et de rééquilibrage territorial peuvent effectivement être atteints.

Le calibrage des SMS spatialisées présente donc un risque de sous-dimensionnement. La réalisation effective des objectifs de mixité repose alors sur la concrétisation d'un nombre limité de projets identifiés, et sur la capacité des collectivités à activer leurs emplacements réservés, sans que les autres opérations significatives localisées hors de ces périmètres contribuent systématiquement à l'effort.

Par conséquent, il apparaît souhaitable de **compléter le règlement écrit avec une SMS de portée générale**, applicable à l'ensemble des zones urbanisables, assortie de modalités modulées (seuils, taux, produits mobilisés) pour réduire au strict minimum les secteurs non couverts notamment sur le pôle d'appui, où environ 50 % de la production globale de logements se fera en diffus, hors OAP, ER et SMS. Dans cette perspective, plusieurs leviers peuvent être intégrés dans le règlement : fixation de seuils adaptés pour le diffus (par exemple 8–10 logements et surface de plancher >à 800m² ou 1000m²), application de taux modérés (10–15 %), dérogations strictement encadrées (réhabilitations patrimoniales, opérations sans augmentation significative de SDP), ajustement de la fiscalité d'urbanisme.

Les emplacements réservés, qui permettront la création de 90 % de logements sociaux, constituent également un levier particulièrement pertinent et encore trop peu mobilisé à l'échelle départementale. Combinés aux SMS spatialisées dans et hors OAP, ils doivent continuer à cibler les secteurs stratégiques, tandis qu'une SMS générale assurerait un socle de mixité sur l'ensemble du territoire du PLUi-H.

Enfin, la définition du « logement social pérenne en locatif et en accession » figurant dans le règlement écrit devrait être explicitement reprise dans les descriptions des OAP et les programmes des emplacements réservés en précisant les typologies de logements attendues. Cette précision est indispensable pour limiter les risques de contournement des servitudes par la production de logements convention-

nés de courte durée et pour sécuriser, à l'échelle intercommunale, la trajectoire de production de logements sociaux, en particulier de locatif social.

III.5 Offrir un parcours résidentiel grâce à l'accession sociale pérenne

Parallèlement, 8 % de la production neuve est fléchée en accession sociale contre 15 % préconisés par l'Etude des besoins en logements. Il convient de saluer la volonté de l'EPCI d'offrir un parcours résidentiel par l'accession sociale en privilégiant le Bail Réel Solidaire (BRS) afin de faciliter le parcours résidentiel des ménages. Il s'agit en effet du seul dispositif d'accession sociale à ce jour garantissant le maintien des logements en résidence principale et leur vocation sociale dans la durée. Le prêt social location-accession (PSLA) peut, à l'issue de la période réglementaire, être détourné vers un usage touristique ou contribuer à alimenter le marché spéculatif.

De plus, l'augmentation des plafonds de ressources et la révision du zonage ABC ont élargi la cible des ménages éligibles au BRS. Celui-ci permet désormais de répondre aux besoins de ménages aux revenus significatifs (jusqu'à 90 000 € pour un ménage de 4 personnes en zone A), tout en conservant une dimension sociale. Dans ce contexte, la volonté de la CCRTS de réserver le BRS en priorité aux ménages modestes, en fixant des plafonds de prix et de ressources plus restrictifs, apparaît pertinente, d'autant qu'un ménage sur deux est difficilement solvable en accession.

III.6 Le développement d'une offre importante de logements locatifs intermédiaires à réguler

Pour répondre aux besoins d'une partie des ménages qui dépassent les plafonds de ressources du logement social mais restent sous le plafond du logement intermédiaire, le PLH prévoit un objectif de 11 % de logements locatifs intermédiaires (LLI). Cette part est portée à 19 % sur Rumilly. La volonté de l'EPCI de réorienter l'offre locative vers les ménages des classes moyennes et supérieures conduit à une surreprésentation du LLI dans les objectifs de production. Or il s'avère que, malgré des productions effectives à la hauteur des besoins estimés, la tension sur les marchés du logement n'a pas cessé de s'amplifier, notamment parce que les logements produits étaient trop orientés vers le marché libre.

Le loyer plafond est fixé au niveau national et dépend du classement de la commune au titre du zonage ABC. Pour 2025, en zone A, ce plafond est à 14,49€ par m² et 11,62€ par m² en zone B1. Les loyers du logement intermédiaire doivent se situer 15 à 20 % en dessous du loyer de marché.

Les révisions récentes du zonage ABC ont reclassé Rumilly en zone A. Les plafonds de ressources du LLI en zone A en font un produit qui ne limite pas à loger les ménages modestes ou intermédiaires. Ce nouveau zonage peut avoir localement pour effet pour Rumilly de fixer des plafonds de loyer proches des loyers de marché, voire supérieurs par endroits. Le code général des impôts prévoit que lorsque ces plafonds ne sont pas sensiblement inférieurs aux loyers pratiqués dans le parc privé, ils peuvent être réduits localement par arrêté du préfet de région. La modulation locale du plafond permet alors de limiter les effets d'aubaine du zonage qui permettraient à des opérateurs de bénéficier des avantages fiscaux du LLI sans contrepartie sur le loyer pratiqué soumis à la consultation des collectivités.

III.7 Une stratégie foncière communautaire à déployer

La définition d'une stratégie foncière à l'échelle intercommunale constitue un préalable indispensable à la mise en œuvre d'une politique de l'habitat ambitieuse. Le travail engagé dans le cadre du PLUi-H, en lien étroit avec les communes, pour identifier et hiérarchiser les gisements fonciers stratégiques, va dans le bon sens et doit être poursuivi afin d'accompagner et d'outiller les stratégies communales.

L'élaboration d'une stratégie foncière opérationnelle à l'échelle intercommunale, en partenariat avec l'EPF 74, permet de structurer une intervention en amont des projets, de mieux maîtriser la programmation des logements et de prioriser le développement résidentiel sur les secteurs les plus opportuns. Le lancement d'une étude de stratégie foncière afin de s'outiller pour constituer des réserves foncières en lien avec l'EPF 74, traduit de manière pertinente la volonté de déployer une véritable politique d'intervention foncière. Ce sont 13 fonciers de maîtrise publique ou pressentis pour une acquisition qui ont été identifiés pour réaliser 140 logements sociaux.

L'instauration d'un budget d'acquisitions foncières, qui n'apparaît pas dans le budget du PLUiH, viendrait utilement compléter le portage assuré par l'EPF, notamment en contribuant à la minoration du coût du foncier destiné à la production de logements sociaux.

III.8 Une mobilisation active du parc ancien par sa requalification

Alors que près de 90 % des logements qui existeront à l'horizon du PLUiH sont déjà présents sur le territoire, la qualité du parc existant et sa capacité à répondre aux besoins des ménages constituent un levier déterminant de régulation des marchés de l'habitat. Dans ce contexte, il convient de souligner l'intérêt de ne pas concentrer l'action publique sur la seule production neuve, mais de structurer une politique volontariste de requalification du parc ancien.

Sur un territoire majoritairement composé de propriétaires occupants (69 %), dont 22 % sont éligibles aux aides de l'Anah (contre 20 % en Haute-Savoie), le potentiel de rénovation de l'habitat privé est significatif. À cet égard, le volontarisme de la CCRTS en matière de requalification du parc privé ancien est à relever, dans la mesure où il permet de répondre simultanément aux enjeux de rénovation énergétique, d'adaptation, de résorption de la vacance et de lutte contre l'habitat indigne.

Cette dynamique se traduit notamment par la mise en œuvre d'une OPAH-RU ciblant les copropriétés dégradées (73 % des copropriétés présentent un taux d'impayés supérieur à 8 % contre 39 % en Haute-Savoie) notamment celles du cœur de ville de Rumilly. Ce dispositif, qui doit s'achever en 2026, permettra en particulier de finaliser les aménagements de l'îlot Rue Centrale, identifié comme opération stratégique du cœur de ville et de l'OPAH-RU.

Parallèlement, la CCRTS est engagée depuis 2019 dans l'accompagnement et le conseil à la rénovation de l'habitat, et porte depuis 2025, dans le cadre du Pacte territorial France Rénov', un service local France Rénov' Haute-Savoie en partenariat avec l'Asder (convention d'objectifs 2025-2028). Le recrutement récent d'un chargé d'opérations habitat (1 ETP) permet de renforcer les actions de sensibilisation et d'information (prêt de caméras thermiques, conférences, animations) ainsi que le développement de permanences de proximité. Enfin, le lancement d'une étude de faisabilité pour la mise en œuvre du volet 3 – Accompagnement du Pacte territorial constitue également une orientation positive, de nature à consolider et structurer la stratégie intercommunale de mobilisation du parc ancien.

La CCRTS affiche également la volonté de réinvestir le parc de logements vacants. Si la vacance résidentielle demeure globalement contenue sur le territoire, elle est en progression et atteint 5,6 %, soit environ 474 logements en vacance longue, dont un tiers concentré à Rumilly, principalement dans le centre ancien et les quartiers périphériques. Cette vacance est en grande partie liée à l'inadaptation d'un parc ancien (35 % des logements antérieurs à 1915). L'enjeu est d'enrayer la dépréciation de ce parc et de mobiliser ce gisement de logements existants en complément de la production neuve.

Il est, en ce sens, recommandé à la CCRTS de recourir à l'outil « Zéro Logement Vacant » afin d'objectiver et de qualifier la vacance, d'affiner le repérage des logements vacants et d'en assurer un suivi opérationnel à l'échelle communale. La stratégie de lutte contre la vacance gagne également à être articulée avec le traitement des logements obsolètes, en priorisant la remise sur le marché des logements nécessitant une réhabilitation et en mobilisant de façon coordonnée les dispositifs d'aide à la rénovation (aides publiques, partenariats avec l'Anah, etc.).

L'ensemble de ces actions contribue à requalifier le parc ancien, à renforcer son attractivité et à répondre aux besoins en logements, tout en limitant l'artificialisation des sols.

III.9 Des axes d'intervention volontaristes pour adapter l'offre de logement aux publics spécifiques

La mise en place de la conférence intercommunale du logement (CIL) et le déploiement des outils issus de la réforme des attributions (plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs) constituent une démarche très opportune. Ils permettent de structurer, à l'échelle intercommunale, une stratégie de peuplement et d'améliorer les parcours résidentiels au sein du parc social. La poursuite et la consolidation des travaux relatifs à la convention intercommunale d'attribution sont indispensables afin d'identifier les déséquilibres de peuplement et de définir des objectifs opérationnels, notamment :

- porter à au moins 25 % la part des attributions suivies de baux signés au bénéfice des demandeurs du 1er quartile (contre 22,4 % en 2025) ;
- poursuivre l'engagement de relogement des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO sur l'ensemble des contingents réservataires, avec un objectif de réduction progressive du nombre de ménages hors délai légal ;

- qualifier finement le parc et son occupation sociale, en particulier dans la ville-centre qui concentre près de 90 % du parc social, afin d'éclairer les décisions d'attribution ;
- mettre en place une politique résidentielle équilibrée en direction des publics fragilisés, tenant compte des contraintes économiques et des besoins différenciés selon les générations.

Le POA habitat du PLUi-HM prévoit, à ce titre, le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées, la consolidation de l'offre d'hébergement pour les jeunes, les travailleurs saisonniers et les actifs en mobilité, ainsi que l'accueil des publics fragiles au sein du parc locatif social ou de structures d'hébergement. Toutefois, le lien avec le PDALHPD reste à expliciter, alors qu'une articulation plus étroite entre ces dispositifs est nécessaire pour garantir la cohérence globale de l'action en faveur des publics en difficulté.

Dans la continuité des projets innovants de création d'une résidence sociale pour jeunes actifs en cœur de ville à Rumilly (38 logements) et de reconstruction de la résidence sociale Gaston Rebuffat (85 logements en PLAi dont 6 PLAi adaptés), le développement de telles structures au sein des centralités urbaines contribue à la mixité sociale et générationnelle et favorise l'émergence de nouveaux modes d'habiter. Il pourrait être utile, dans ce cadre, de proposer un accompagnement social adapté, notamment via des dispositifs d'intermédiation locative, afin de sécuriser et pérenniser l'accès au logement des publics concernés.

III.10 Des moyens financiers et une ingénierie à renforcer pour le pilotage du PLUiH et l'accompagnement des communes

L'observatoire de l'habitat et du foncier, dont la création est obligatoire, constitue un outil d'aide à la décision indispensable. Il devra assurer un suivi régulier et objectif des besoins en logements, de l'offre foncière mobilisable et de l'évolution des marchés immobiliers et fonciers. Cet observatoire devra être étroitement articulé avec une ingénierie intercommunale d'accompagnement des communes, afin d'éclairer leurs choix en matière d'urbanisme et de production de logements : appui à la définition des programmes, mobilisation du foncier, analyse de faisabilité des projets, suivi opérationnel des réalisations, etc. La coordination de la programmation entre le service mutualisé d'instruction du droit des sols et les services communaux est à encourager afin de favoriser l'émergence d'une culture commune et la cohérence de la politique locale de l'habitat.

Au regard de ces enjeux, les moyens financiers prévus apparaissent relativement limités avec un budget global de 1,1 M€ (contre 2M€ lors du précédent PLUiH) sur 6 ans, soit environ 5 € par habitant et par an. Par ailleurs, si le POA a prévu le renforcement des moyens humains dédiés à l'habitat privé par le recrutement d'un chargé d'opérations, il ne précise pas les ressources consacrées au pilotage, à l'animation et au suivi du PLH à l'échelle intercommunale.

La mise en œuvre du volet « Habitat » du PLUi doit s'appuyer sur une concertation étroite et continue avec l'ensemble des partenaires (État, bailleurs sociaux, opérateurs, communes). Une gouvernance pérenne dédiée à la politique de l'habitat, constitue une condition indispensable pour garantir la faisabilité, la cohérence et le suivi des actions programmées.

III.11 Des incohérences constatées

Plusieurs incohérences détaillées ci-dessous entre les différents documents qui constituent le PLUi-HM ont été relevées. Elles devront être levées.

Dans le règlement écrit :

- Le tableau sur les emplacements réservés prévoit 2 lignes pour l'ER 62. Dans le règlement graphique, une seule ligne apparaît dans le tableau récapitulatif et un seul emplacement est représenté sur la carte.
- L'article UA3 précise dans la partie 3-1 sur la mixité fonctionnelle et sociale qu'il convient de « Se référer au titre IV des dispositions générales ». Or c'est à la partie VII qu'il convient de se référer.

Dans les OAP :

Commune	OAP	Incohérences à lever
Rumilly	4	Cette OAP mentionne comme objectif de développer l'offre en logement social. Or, elle n'est associée à aucun SMS ou emplacement réservé.
Rumilly	9	Le document sur les OAP ne précise pas la présence de logements sociaux alors qu'un SMS est prévu dans le RE. Il serait pertinent de mentionner la présence de logements sociaux dans le document sur les OAP.
Rumilly	10	Le document sur les OAP mentionne qu'il n'est pas prévu de servitude de mixité sociale. Or le règlement prévoit les SMS15 et SMS16.
Vallières-sur-Fier	2-3-4	Le document sur les OAP ne mentionne pas la présence de LS alors que des SMS sont prévus. Il serait pertinent que le document sur les OAP mentionne la présence de LS.
Etercy	1	Seul le % du SMS est mentionné et pas l'ER. Il conviendrait de le mentionner également.
Etercy	4-5	Le document sur les OAP ne mentionne pas la présence de LS alors que des SMS sont prévus. Il serait pertinent que le document sur les OAP mentionne la présence de LS.
Vaulx	2	Nombre de logements à préciser.
Versonnex	2	Aucune précision sur l'obligation de logements sociaux dans le document sur les OAP. Or le RE prévoit un SMS. Il serait pertinent de rappeler ce SMS dans le document sur les OAP.

En synthèse

- Les objectifs globaux de production de logements fixés à 265 logements par an considérés comme « modérés » sont cohérents avec les prescriptions du SCoT et avec les estimations de l'Étude des besoins en logements 2023-2028.
- La part de logements sociaux qui représente 24 % de la production nouvelle dont 16 % de locatif social ne permet pas de répondre suffisamment aux besoins des ménages éligibles.
- La volonté de la CCRTS de favoriser le développement du logement à destination des ménages des catégories intermédiaires et supérieures pourrait conduire à un risque de sur-production au regard des besoins estimés.
- Les servitudes de mixité sociale spatialisées apparaissent trop restrictives et sous-dimensionnées : leur périmètre limité ne permet pas de couvrir l'ensemble des opérations de taille significative et ne garantissent pas une contribution à la production de locatif social.
- La ventilation des typologies de logements sociaux pérennes dans les emplacements réservés n'est pas précisée.
- **Plusieurs incohérences, notamment les programmes des OAP à vocation d'habitat, ont été constatées.**

En conclusion, sur le volet Habitat, il est émis les recommandations suivantes :

- Accroître la part de logements locatifs sociaux et en accession sociale sur les communes du pôle d'appui, afin de ne pas accentuer la tension sur le parc social et de mieux répondre aux besoins des ménages à ressources modestes ;
- Compléter les SMS spatialisées par une SMS de portée générale, applicable à l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables des communes du pôle d'appui, assortie de seuils et de taux adaptés, afin de soumettre toutes les opérations de taille significative à une obligation de production de logements sociaux et de sécuriser la trajectoire de production de logements sociaux notamment locatifs ;
- Sur la SMS spatialisée, clarifier la règle des seuils « moins de 5 logements sociaux » / « moins de 3 logements sociaux » pour sécuriser l'application de la règle ;
- Revoir la règle d'arrondi afin qu'elle ne conduise pas systématiquement à minorer la production sociale : arrondir à l'entier supérieur à partir de 0,5 ;
- Mettre en cohérence les programmes des OAP à vocation d'habitat avec le règlement écrit en détaillant les parts de LS prévus et systématiser l'utilisation du qualificatif « pérenne » pour le locatif social et l'accession sociale dans le descriptif des OAP ;
- Préciser la ventilation des logements sociaux par typologie dans les emplacements réservés ;
- Veiller à ce que les objectifs de production de logements annoncés soient pleinement opérationnels, en lien avec le calendrier de mise aux normes des systèmes d'assainissement ;
- Renforcer les moyens financiers dédiés au PLUiHM afin de garantir un pilotage et une mise en œuvre efficaces des actions.

IV. LE VOLET MOBILITÉS

La révision générale du PLUi porte l'ambition d'intégrer un volet « Mobilité » au Programme d'Orientations et d'Actions (POA), permettant ainsi au PLUi de tenir lieu de Plan de Mobilité (PdM). Afin que ce projet puisse répondre parfaitement aux attentes réglementaires, l'examen du document arrêté suggère quelques pistes d'ajustement et de précision.

IV.1 Le volet « Mobilité » du PLUi-HM

Le PLUi-HM de la CC Rumilly Terre de Savoie tenant lieu de plan de mobilité (PDM) a vocation à répondre aux 13 objectifs définis par l'article L. 1214-2 du Code des transports. Si les actions inscrites au Programme d'Orientations et d'Actions (POA) « mobilité » s'emparent globalement de ces objectifs, une part importante d'entre elles demeure conditionnée à des études ou réflexions préalables.

Afin de renforcer la portée opérationnelle du document et de mieux appréhender l'impact réel des orientations sur le territoire, il conviendrait de préciser davantage les modalités de mise en œuvre de ces actions.

L'objectif n° 9 ter, relatif à l'amélioration des conditions de franchissement des passages à niveau (notamment pour les modes actifs et les transports scolaires), bénéficie d'une première approche via les actions 2.1 et 5.3 du POA.

Cet objectif devrait être complété par un travail de recensement spécifique de ces points noirs de sécurité routière au sein du diagnostic, ce qui permettrait d'étayer plus solidement les préconisations en matière de gestion de ces franchissements.

Conformément aux dispositions des articles R. 1214-1 à R. 1214-3 du Code des transports, le PDM a vocation à intégrer plusieurs éléments obligatoires, pour lesquels des compléments pourraient utilement être apportés :

- **une étude des modalités de son financement et de la couverture des coûts d'exploitation des mesures qu'il contient ;**

Chaque action du POA mobilité fait l'objet d'un tableau récapitulant la période prévue de réalisation, les montants alloués tant en matière d'investissement et de fonctionnement, et les principaux acteurs de celle-ci (maître d'ouvrage et partenaires). L'ensemble de ces renseignements sont repris dans la synthèse de la programmation à la fin du POA mobilité. Toutefois, le budget de 18 sous-actions sur 53 reste à définir, souvent dans l'attente d'études complémentaires ou d'un chiffrage par les maîtres d'ouvrage communaux.

Il serait ainsi opportun de compléter ces données afin de répondre parfaitement aux attendus réglementaires.

- **une annexe particulière traitant de l'accessibilité ;**

Une annexe particulière traitant de l'accessibilité est bien présente dans le POA mobilité. Selon cette pièce, les actions en matière d'accessibilité doivent être traitées au travers de 4 des 5 orientations stratégiques du POA (7 actions).

Si l'accessibilité des transports³⁴ est traitée de manière effective, l'accessibilité de la voirie gagnerait à être explicitée plus clairement dans le POA.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 151-47 du Code de l'urbanisme, il conviendrait d'annexer au PLUi-HM les Plans de mise en Accessibilité de la Voirie et des espaces publics (PAVE) de chacune des communes.

- **une étude qui évalue les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques générées par les déplacements sur le territoire ;**

L'annexe 2 « *Étude des polluants et gaz à effet de serre liés aux déplacements* » du rapport de présentation comprend bien une estimation des GES et des principaux polluants atmosphériques générés sur le territoire de la CC Rumilly Terre de Savoie, les données provenant de l'observatoire régional climat-air-énergie Auvergne-Rhône-Alpes en 2021. Elles sont développées plus précisément dans l'état initial de l'environnement.

L'évaluation environnementale devrait être enrichie par une estimation des gains en matière de réduction de consommation d'énergie et d'émission de GES attendus suite à la mise en place des mesures du PLUi, en sus de l'analyse « qualitative » des effets sur les gaz à effet de serre et la qualité de l'air qui a été réalisée (chapitre III.2.5.), et tel que cela est indiqué dans le tome 2 du rapport de présentation.

La dernière phrase démontre que ce travail n'a pas été réalisé, la réflexion sur les scénarios n'étant à priori pas suffisamment aboutie lors de la réalisation de l'évaluation environnementale.

Suite à la rédaction du PADD et des orientations du POA mobilités, le scénario de mise en œuvre du PLUi-HM devrait être suffisamment abouti pour pouvoir compléter l'évaluation environnementale.

- **le calendrier des décisions et réalisations des mesures de renforcement de la cohésion sociale et territoriale, notamment l'amélioration de l'accès aux services de mobilité des habitants des territoires moins denses ou ruraux et des quartiers prioritaires de la politique de la ville ainsi que des personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite ;**

Les délais de réalisation des principales actions en matière d'accessibilité des transports en commun sont connus et précisés dans le calendrier prévisionnel des actions concernées et repris dans l'annexe 4 - Modalités de financement du POA.

³⁴ Actions 4.2. et 4.3. relatives à l'accessibilité de la gare de Rumilly et des arrêts du réseau J'ybus.

Il serait souhaitable d'y adjoindre le calendrier des principales décisions nécessaires à leur mise en œuvre.

Suivi des actions :

Selon l'article L. 157-27 du Code de l'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du PLUI doit être réalisée six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme. L'article L. 157-30 du Code de l'urbanisme précise 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 d'évaluation et de suivi des actions sont définis pour chaque action du POA mobilité et font l'objet d'un tableau de synthèse en annexe 1.

Il serait pertinent de rappeler dans ce document, pour chaque indicateur, la valeur initiale tirée du diagnostic quand celle-ci est connue et un objectif cible à atteindre. La définition d'objectifs avec des pas de 5 ans serait la plus pertinente pour répondre à la nécessité de réaliser une évaluation tous les 5 ans du plan de mobilité selon l'article L. 1214-8 du Code des transports.

IV.2 Les dispositions réglementaires en matière de stationnement

• Stationnement des véhicules motorisés

Conformément à l'article L. 151-47 du Code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de mobilité, le règlement écrit 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. À 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.

Les articles L. 151-34 à L. 151-36 du Code de l'urbanisme définissent quant à eux les règles en matière de stationnement pour les constructions d'habitations avec la définition de plafonds selon le type de logement ou d'hébergement, et selon s'ils sont situés à moins de huit cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.

À cet égard, le règlement écrit gagnerait à définir un secteur particulier autour de la gare de Rumilly, dont l'offre ferroviaire constitue un levier de mobilité performant.

De plus, les prescriptions en matière de stationnement pour les constructions hors habitation des zonages situés dans le périmètre de 800 mètres autour de la gare (principalement les zones UA et UB) reposent principalement sur des minima ou des ratios de surface de plancher ; **une mise en cohérence avec l'objectif de plafonnement des places (nombre maximal) devrait être recherchée.**

Concernant l'habitation, les règles de stationnement gagneraient à être ajustées pour s'aligner sur les plafonds de l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme et selon les catégories de logements listées dans l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme. A titre d'exemple :

- **Logements sociaux** : Pour les projets situés à moins de 800 mètres de la gare, l'exigence devrait être plafonnée à 0,5 place par logement (contre 1 place actuellement prévue en zone UA/UB).
- **Hébergements (EHPAD, foyers)** : Le règlement devrait fixer un maximum de 0,5 place par logement plutôt qu'un minimum.

Une mise en conformité globale du règlement avec le Code de l'urbanisme paraît ainsi nécessaire. Cette démarche pourrait utilement s'appuyer sur un plan graphique délimitant précisément le périmètre de 800 mètres autour de la gare.

- **Stationnement des véhicules non motorisés**

Selon l'article L. 151-47 du Code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de mobilité, le règlement écrit 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, les modalités d'application de celui-ci ayant fait l'objet d'un décret dont découle l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Il convient de s'assurer que les prescriptions en matière de stationnement vélo pour les différents zonages du règlement écrit soient conformes au nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos fixé dans le tableau en annexe de l'arrêté cité ci-dessus.

Ainsi, plusieurs ajustements pourraient être opérés :

- **Dimensions :** Il conviendrait de prévoir une surface minimale de 1,5 m² par emplacement hors espace de dégagement, et de préciser la nécessité de dispositifs fixes permettant d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
- **Modalités de calcul pour les constructions hors logements :** Il serait opportun de substituer les ratios actuels (souvent basés sur la surface de plancher ou un pourcentage du nombre de stationnements destinés aux véhicules légers) par les modes de calcul réglementaires, basés sur un pourcentage de l'effectif total de salariés/agents/usagers selon la catégorie de bâtiments et sur un pourcentage (10 %) de la capacité de stationnement pour les ensembles commerciaux et les établissements de spectacles cinématographiques.
- **Seuils d'application pour les constructions hors logements :** Le seuil de déclenchement des obligations mériterait d'être abaissé pour correspondre à la réglementation nationale (10 places pour les travaux sur bâtiments existants, dès la 1ère place pour le neuf).

- **Orientations pour l'évolution du règlement**

D'une manière générale, pour assurer la parfaite adéquation du PLUi-HM avec le cadre légal (Code de l'urbanisme et Code de la construction et de l'habitation), **deux options pourraient être envisagées :**

1. **L'ajustement direct :** Rectifier les rédactions actuelles pour atteindre ou dépasser les seuils minimaux réglementaires.
2. **La simplification rédactionnelle :** Rédiger des règles communes renvoyant directement aux textes en vigueur, en ne détaillant dans le PLUi-HM que les points sur lesquels la collectivité souhaite faire preuve d'une ambition supérieure.

En synthèse

Le PLUi-HM, tenant lieu de plan de mobilité, aborde globalement les objectifs légaux, mais présente un caractère encore peu opérationnel en raison du grand nombre d'actions conditionnées à des

études ultérieures.

Ainsi plusieurs points nécessiteraient d'être renforcés :

- les modalités de financement et la couverture des coûts pour l'ensemble des actions du POA, un nombre important de sous-actions ne disposant pas encore de budget défini ;
- la gestion sécuritaire des passages à niveau ;
- la prise en compte réglementaire du stationnement, avec un plafonnement du stationnement pour les véhicules motorisés aux abords de la gare de Rumilly ;
- l'évaluation des émissions de polluants atmosphériques ;
- la conformité aux obligations d'accessibilité (PAVE).
- mieux articuler les prescriptions réglementaires en matière de stationnement vélos avec les dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de la construction (surfaces et sécurisation) ;
- compléter le tableau de synthèse du suivi des actions.

V. LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI « MONTAGNE »

Quatre communes de la CCRTS (Crempigny-Bonneguête, Lornay, Massingy et Moye) sont concernées sur la totalité de leur territoire par la loi Montagne ; Vallières-sur-Fier, pour la partie de Val-de-Fier (secteur de Saint-André) l'est partiellement.

Pour rappel, les communes soumises aux principes d'urbanisation de la loi Montagne, énumérés aux articles L. 122 – 1 à L. 122-27 et R. 122-1 à R. 122-20 du Code de l'urbanisme, sont concernées par six principes fondamentaux protecteurs :

- Principe n° 1 : les espaces, paysages, milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard doivent être préservés (art. L 122-9 du Code l'urbanisme) ;
- Principe n° 2 : les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières doivent être préservées (art. L 122-10 du Code l'urbanisme) ;
- Principe n° 3 : la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux articles L 122-9 et L 122-10 (art. L 122-8 du Code l'urbanisme) ;
- Principe n° 4 : l'extension éventuelle de l'urbanisation doit se faire en continuité de l'urbanisation existante (art. L 122-5 et suivants du Code l'urbanisme) ;
- Principe n° 5 : les parties naturelles des plans d'eau de moins de 1000 hectares sont protégées sur une distance de 300 m à compter de la rive (art. L 122-12 et suivants du Code l'urbanisme) ;
- Principe n° 6 : certaines routes nouvelles sont interdites (art. L 122-4 du Code l'urbanisme).

Ces dispositions sont opposables à leurs documents d'urbanisme dans des conditions fixées par le Code de l'urbanisme.

Principe d'urbanisation en continuité de l'existant

L'article L. 145-3-III du Code de l'urbanisme précise que l'urbanisation doit se réaliser « *en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* ».

Le projet de PLUi prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur en extension du centre-village de la commune de Moye couvert par l'OAP sectorielle n°1 « Centre-village ». Le site concerné est situé à proximité immédiate de la centralité de Moye que constituent l'église, la mairie, l'école et l'espace de loisirs. Il est toutefois séparé de ce noyau par la route départementale n° 231, ce qui crée une discontinuité au titre de la loi Montagne.

Le projet vise à poursuivre la refonte du chef-lieu de Moye autour de la mairie, de l'école et des espaces de loisirs et de sports récemment aménagés, desservi par les transports collectifs et muni de parkings publics ; l'urbanisation de ce secteur répond à cette volonté en offrant à la fois la possibilité d'accueillir de nouveaux logements collectifs et sociaux nécessaires à proximité des équipements publics ainsi qu'une cellule commerciale faisant aujourd'hui défaut à ce chef-lieu.

Cette extension a fait l'objet d'une demande de dérogation au principe d'urbanisation en continuité, demande qui a été soumise à l'examen de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Cette commission, réunie le 16 octobre 2025, a émis un avis favorable à la majorité des membres exprimés, assorti d'une recommandation : compléter les orientations d'aménagement afin de préserver les vues lointaines.

VI. LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES

Le territoire intercommunal s'étend sur 17 080 hectares.

Selon le dossier transmis par la collectivité, la zone Agricole (A) de la version arrêtée du PLUi couvre **9 854,2³⁵** hectares, soit 57,7 % de la surface intercommunale. Ce zonage enregistre une progression de plus de **220 hectares** par rapport au document opposable. Cette évolution s'explique, d'une part, par une mise en cohérence des limites entre les zones A et N (Naturelle) avec l'occupation réelle des sols et, d'autre part, par le reclassement de secteurs urbains (U) et à urbaniser (AU).

D'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024, **8 895** hectares sont déclarés comme surface agricole, soit 52,1 % de la surface de la communauté de communes³⁶. Parmi ces surfaces :

- 4 940 hectares (soit 55,5 % des surfaces agricoles) sont déclarés en prairies permanentes ;
- 1 650 hectares (soit 18,5 %) en prairies temporaires ;
- 17 hectares (soit 0,2 %) en alpage ;
- 2 230 hectares (soit 25,1 %) en céréales ;
- 58 hectares (soit 0,7 %) en maraîchage et arboriculture.

Par ailleurs, 11 % de ces surfaces agricoles recensées sont déclarés en agriculture biologique. La quasi-totalité des surfaces agricoles déclarées au RPG 2024 sont classées en zone A.

185³⁷ exploitations agricoles ont leur siège sur le territoire intercommunal.

La communauté de communes n'est pas située dans une aire d'Appellation d'Origine Protégée (AOP). Elle appartient cependant aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "*Emmental de Savoie*", "*Pommes et Poires de Savoie ou Pommes de Savoie ou Poires de Savoie*", "*Tomme de Savoie*", "*Raclette de Savoie*", "*Gruyère*".

La collectivité relève de la petite région agricole de l'Albanais. Ce secteur, qualifié de « grenier à blé de la Haute-Savoie », présente une activité d'élevage bovin significative. Les communes de Bloye, Marigny-Saint-Marcel et Rumilly sont incluses dans la zone agricole protégée (ZAP) de l'Albanais, créée par arrêté préfectoral du 25 novembre 2016. Cette zone couvre une superficie totale de 969 hectares, dont 220 hectares sur le territoire de Bloye, 498 hectares à Marigny-Saint-Marcel et 54 hectares à Rumilly.

L'impact du projet de PLUi sur les surfaces agricoles s'établit à **78³⁸ hectares**, soit une incidence de **0,88 %** sur les surfaces agricoles déclarées au RPG 2024. Cette emprise se répartit sur un total de **74 sièges d'exploitation**.

VI.1 Exploitations impactées par le projet de révision

Les pertes de surface les plus impactantes sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

N°	Perte de	Surface totale exploitée en	Surface totale exploitée en	% de perte de
----	----------	-----------------------------	-----------------------------	---------------

35 La rapport de présentation indique 8746,3 ha en zone A, 1102,2 ha en zone AS et 5,8 ha en AX (STECAL). Ces chiffres sont cohérents avec l'analyse DDT qui identifie 8760 ha en zone A, 1104 ha en zone AS et 5,8 ha en AX.

36 Moyenne départementale : 27 %.

37 Source : RGA 2020.

38 74 ha et 4,2 ha dans les emplacements réservés.

	surface en hectare	hectare ³⁹	hectare hors alpage ⁴⁰	surface / surface exploitée (hors surfaces d'alpages)
1	-8,23	56,53	51,47	-15,99%
2	-5,47	41,01	41,01	-13,37%
3	-4,07	115,41	115,41	-3,53%
4	-3,67	234,04	234,04	-1,57%
5	-3,4	67,09	67,09	-5,07%
6	-3,7	209,83	209,83	-1,76%
7	-3,24	67,87	67,87	-4,77%
8	-2,92	40,89	40,89	-7,14%
9	-0,97	5,28	5,28	-18,37%
10	-0,91	84,53	15,77	-5,77%

Trois exploitations perdraient une surface supérieure à 10 % de leur parcellaire :

L'exploitant N°1, éleveur bovin laitier, est particulièrement impacté, puisque sur le secteur du Bouchet à Rumilly (zones 1AU, UE, ...) il perdrait plus de 8 ha, soit 16 % de ses surfaces. Ce secteur est par ailleurs situé autour de son siège d'exploitation : l'exploitant perdrait ainsi des surfaces fourragères de proximité nécessaires pour faire paître ses animaux autour de ses bâtiments d'exploitations, sans doute indispensables s'il valorise sa production sous signe de qualité et qu'il est contraint par le cahier des charges à un pourcentage d'affouragement au foin maximum. Depuis le précédent PLUi, il a déjà perdu 5 ha de SAU.

Son exploitation est à terme condamnée, puisqu'elle ne retrouvera pas de surfaces équivalentes à proximité. Il est à noter que contrairement au PLUi précédent où les bâtiments d'exploitation étaient inclus dans la zone 2AU, le projet les classe en zone A.



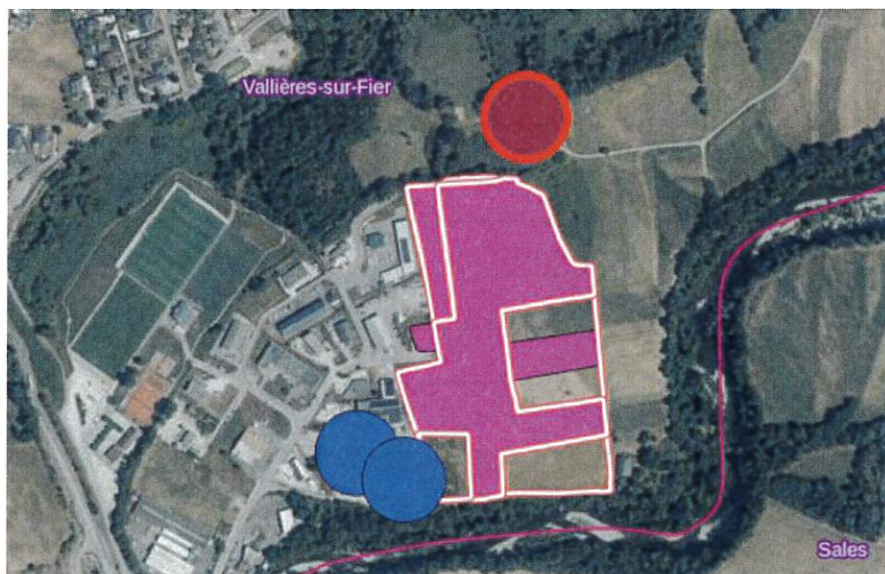
Parcellaire vulnérable de l'agriculteur N°1 sur la zone du Bouchet à Rumilly (siège de l'exploitation dans le cercle de couleur bleue).

39 Cette surface correspond à l'ensemble des parcelles déclarées par l'exploitant sur les communes concernées par le projet mais également en dehors de ces communes.

40 Cette surface correspond à l'ensemble des parcelles déclarées par l'exploitant sur les communes concernées par le projet mais également en dehors de ces communes, sans tenir compte des surfaces en alpage.

De même, la quasi-totalité des surfaces impactées de l'exploitant N°2 sont situées à proximité du siège de l'exploitation, dans la zone 1 Aux2 sur VALLIERES-SUR-FIER, remettant directement en cause son activité. Il perdrait près de 5,5 ha, soit 13,34 % de ses surfaces.

Parcellaire vulnérable de l'agriculteur N°2 et siège de l'exploitant n°2 (cercle rouge) au nord de la zone 1AUx2 – OAP 5 :



La 3ème exploitation qui perdrait 18,37 % de sa SAU est une petite exploitation (5,28 ha), un centre équestre sur la commune de Sales qui perdrait 1 ha à 150 m de son siège d'exploitation (Stecal AX8).

Dix autres exploitations subiraient une perte de surface supérieure ou égale à 2 hectares, représentant de 1,29 % à 7,14 % de leur surface totale exploitée.

Les sièges de ces exploitations se situent essentiellement sur les communes de Rumilly, Sales, Vallières-sur-Fier

Dix autres exploitations subiraient une perte de surface comprise entre 1 et 2 hectares.

Les 52 autres exploitations subiraient une perte inférieure à 1 hectare.

De plus, une exploitation est concernée par une perte potentielle de 9,42 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024, dans le secteur du plan d'eau de Rumilly, au niveau des ER 48. Les aménagements prévus ne sont pas précisés. Dans la mesure où le règlement de la zone Ne (secteur correspondant aux bâtiments abritant des équipements existants, mais isolés des enveloppes urbaines) autorise les constructions pour des commerces et activités de service – restauration sous conditions, et autorise sans conditions les équipements d'intérêt collectif et services publics locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, exploitation forestière,... Le dossier ne précise pas si les surfaces agricoles seront toujours exploitables.

Les conséquences du projet sur la pérennité de ces entreprises, qui paraît remise en cause (particulièrement pour celles concernées par des pertes supérieures à plus de 10 % de leur surface), ne semblent pas avoir été étudiées dans les documents présentés.

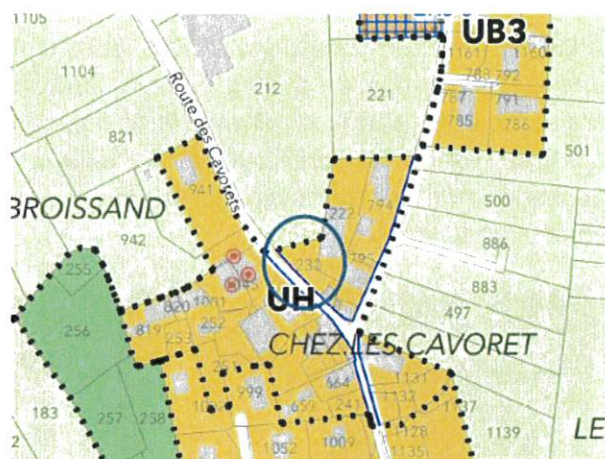
VI.2 La prise en compte de la ZAP de l'Albanais

La zone agricole protégée (ZAP) est une servitude d'utilité publique (SUP) qui permet de protéger durablement la vocation agricole de certains espaces et de les soustraire à la pression foncière comme au risque d'urbanisation.

La ZAP de l'Albanais a été globalement prise en compte dans le projet arrêté du PLUi. Les parcelles concernées par cette servitude font l'objet d'un zonage N, A ou AS au règlement graphique à l'exception de deux tènements sur la commune de Bloye :



Parcelle B216 (4580 m²), classée en Ue et incluse dans l'OAP 1 « Centre-village »



Parcelle B230 (400m²), classée en UH

Ces deux tènements (parcelles B216 et B230) doivent être reclassés en zone agricole.

VII- LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

Le PLUi arrêté a fait l'objet d'une évaluation environnementale obligatoire.

Le document d'urbanisme arrêté identifie à travers son règlement graphique les enjeux environnementaux à travers différents zonages et/ou trames :

- Des espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du CU ;
- Des boisements rivulaires de cours d'eau et des boisements d'intérêt au titre de l'article L.151-23 du CU ;
- Des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 du CU ;
- Des zones humides à préserver et des espaces de fonctionnalité des zones humides au titre de l'article L.151-23 du CU ;
- Des pelouses sèches à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU ;
- Des espaces végétalisés à valoriser au titre de l'article L.151-23 du CU.

VII.1 Prise en compte des protections environnementales

Les communes de Bloye, Marcellaz-Albanais, Marigny-Saint-Marcel, Rumilly sont concernées par le site Natura 2000 FR8201772 « Réseau de zones humides de l'Albanais », classé par arrêté du 12 avril 2016. Outre le réseau N2000, la commune de Marcellaz-Albanais compte 3 marais⁴¹ qui font l'objet d'un arrêté de protection de biotope (APPB) du 21 avril 1997. Enfin, douze ZNIEFF de type 1 ont été répertoriées sur le territoire intercommunal.

⁴¹ Marais et zones humides des Vorges, de chez Rigod et Fareuse Est.

L'ensemble de ces protections environnementales sont couvertes par la trame « Réservoir de biodiversité » repérée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La CCRTS est également concernée par trois ZNIEFF de type 2 :

- Chaînon de la montagne des princes, du gros foug et de la montagne de cessens⁴² ;
- Zones humides du nord de l'albanais⁴³ ;
- Zones humides du sud de l'albanais⁴⁴.

À l'échelle du territoire de la CCRTS, seuls trois gisements fonciers destinés à l'habitat — représentant une surface totale de 0,3 ha — sont identifiés au sein de ces ZNIEFF. Ces secteurs ne font l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme ni d'aucune OAP. Si cette faible emprise témoigne d'une prise en compte globale et satisfaisante des enjeux environnementaux par le projet de PLUi, la sensibilité écologique de ces gisements justifierait toutefois un réexamen de leur constructibilité. Les gisements concernés sont les suivants :



Marcellaz-Albanais



Marigny-Saint-Marcel



Marigny-Saint-Marcel

VII.2 Trame verte et bleue

D'une manière générale, la trame verte et bleue est correctement prise en compte et préserve les corridors importants. Hors Clergeon, les boisements du territoire sont essentiellement des boisements de coteaux ou rivulaires, au sein d'un espace majoritairement agricole. Le PLUi les protège d'une manière adéquate, soit via des EBC, soit via l'article L.151-23 CU.

Afin de hiérarchiser les enjeux, de nombreux EBC du PLUi opposable ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 CU.

Les dispositions réglementaires relatives aux boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 CU présentent des fragilités de rédaction nuisant à leur lisibilité et à leur application opérationnelle. Le règlement actuel entretient une confusion entre les **coupes et abattages** (actes de sylviculture) et le **défrichement** (suppression définitive de l'état boisé). Certaines dispositions sont peu cohérentes avec les arrêtés préfectoraux en vigueur.

Aussi il conviendrait de :

- scinder les prescriptions relatives aux coupes de celles relatives au défrichement.
- autoriser les coupes d'entretien, prélevant moins de 50% des arbres de futaie, repartis sur l'ensemble de l'emprise considérée.
- interdire les coupes rases > 0,5 ha (le règlement départemental soumet à autorisation les coupes > 1ha), sauf:
 - coupes sanitaires,
 - coupes prévues dans un document de gestion durable (DGD),
 - exceptions déjà listées dans le règlement.
- interdire les défrichements sauf exceptions déjà listées.
- intégrer dans le règlement sur les boisements EBC et L.151-23 le tableau suivant :

42 Concerne les communes de Crempigny-Bonneguête, Lornay, Massingy, Moye et Vallières-sur-Fier.

43 Concerne les communes d'Étercy, Marcellaz-Albanais et Sales.

44 Concerne les communes de Bloye, Marigny-Saint-Marcel et Rumilly.

	Prélèvement supérieur à 50 % du volume sur pied	Prélèvement inférieur à 50 % du volume sur pied	Prélèvement d'arbres dangereux, morts ou malades	Coupes prévues dans un document de gestion durable.
Pente supérieure à 60 %	Déclaration obligatoire		Pas de déclaration	Pas de déclaration
Pente inférieure à 60 %	Déclaration obligatoire	Pas de déclaration		

- étendre les possibilités de reboisement, en les conditionnant par exemple à un accord du CNPF.

VII.3 Prise en compte des cours d'eau, des zones humides et gestion des eaux pluviales

La protection des zones humides et de leurs espaces de bon fonctionnement est correctement prise en compte dans le règlement écrit, le règlement graphique et l'OAP A. Les zones humides sont protégées au titre du L151-23 du CU et leurs espaces de bon fonctionnement (défini par les structures compétentes SMIAC, SILA et CISALB ou via une bande tampon de 10 m autour des limites actuelles) sont repérés au titre du L151-6-2 du CU.

Dans le règlement fin de la page 21, il est indiqué pour les zones humides de se référer à l'OAP thématique cycle de l'eau mais les zones humides sont abordées dans l'OAP thématique A.

Dans le cadre du porter à connaissance, les services de l'État invitaient la CCRTS à « *mettre en adéquation l'urbanisation future avec les capacités des stations d'épuration et des milieux récepteurs* ». Aussi, il convient de saluer la suite donnée. En effet, le PLUi arrêté prévoit un échéancier des ouvertures à l'urbanisation des zones 1AU selon 5 termes relatifs aux systèmes d'assainissement.

Afin de conforter ce dispositif, il paraît pertinent d'une part, de les citer dans le règlement écrit (titre I - IV) et d'autre part, de les raccrocher au schéma directeur d'assainissement et des eaux usées (SDAEU). En effet, les échéances données peuvent parfois sembler incohérentes avec le SDAEU. On peut par exemple citer Boussy mais d'autres systèmes sont concernés.

Enfin, une OAP thématique relative aux "cycles de l'eau" a été introduite. Là encore, c'est à saluer. Cependant, elle mériterait d'être confortée, notamment par des rappels réglementaires. Aussi, il est conseillé de compléter l'action 1 (titre "Améliorer la gestion des effluents non domestiques") en rappelant que "*le raccordement à une STEP est obligatoirement soumis à un arrêté de la collectivité, assorti ou non d'une convention*". Cette précision permet un suivi plus précis des raccordements pour toutes les parties. Par ailleurs, si l'OAP conseille à juste titre l'élaboration de plans d'actions adaptés à la gestion des effluents non domestiques, il serait pertinent de proposer des pistes de réflexion sur les possibilités de financement associées (TA majorée, PUP, aides publiques...).

Sur l'assainissement collectif, un schéma de principe rappelle l'obligation des systèmes séparatifs, il serait pertinent de rajouter la référence réglementaire, les contrôles à la mise en service et les pénalités en cas de non respect.

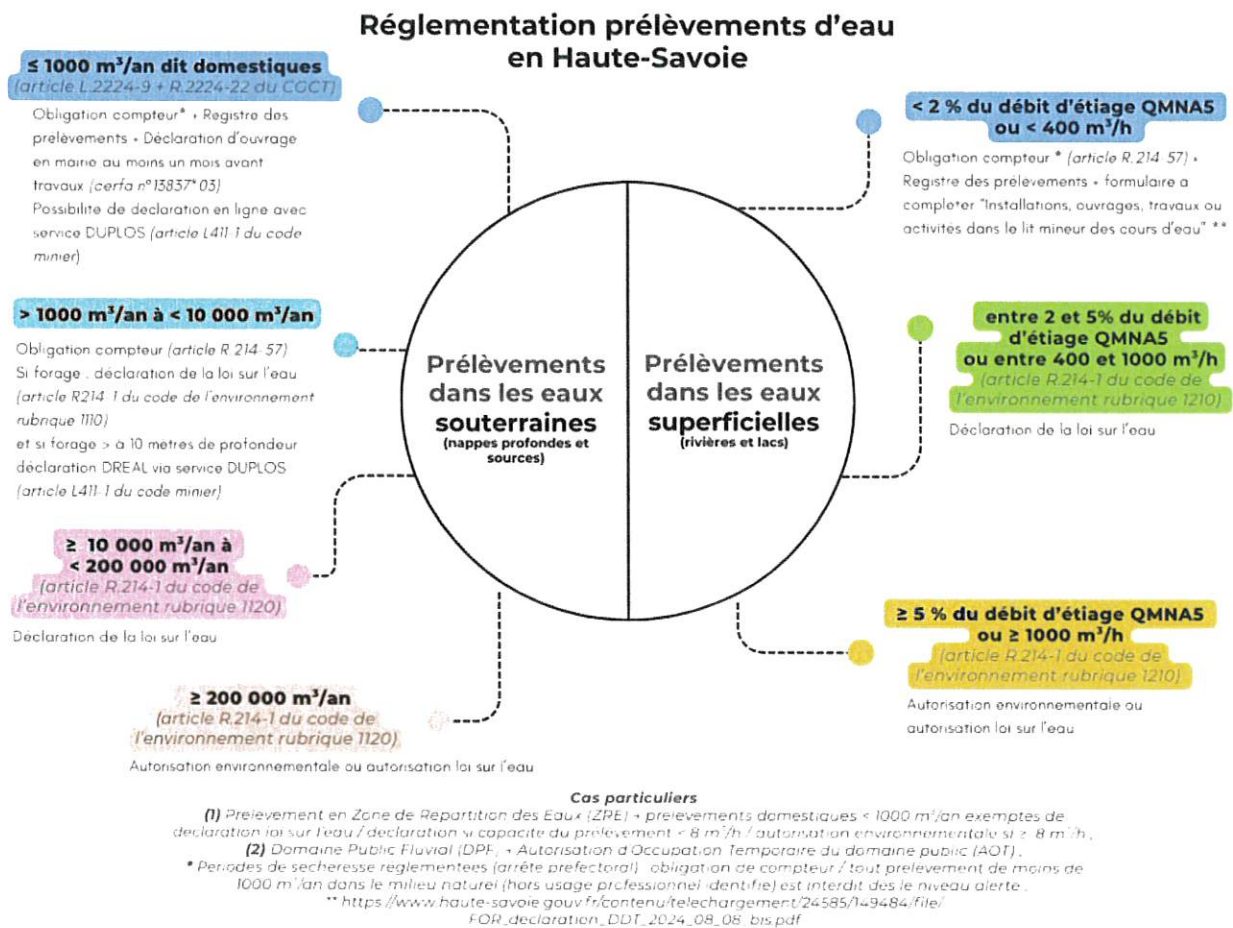
Sur la gestion des eaux pluviales, les orientations à mettre en œuvre sont appropriées (gestion durable, infiltration à la parcelle, solution fondées sur la nature...), mais il serait pertinent de s'assurer auprès du service en charge de l'instruction des permis de construire que ces recommandations pourront faire l'objet d'une vérification lors de l'instruction.

A titre exemple, inciter à l'utilisation de matériaux perméables ou aux espaces végétalisés est très pertinent mais sans définir des niveaux de perméabilité ou un niveau de végétalisation (profondeur, type de sol, coefficient de ruissellement...), la probabilité de mise en œuvre risque fortement de ne

dépendre que de la bonne volonté des concepteurs. Sur la question de la conception, il conviendrait d'inciter à réfléchir à une intégration au bâti des réservoirs d'eaux pluviales à partir d'une surface de plancher ou d'un nombre de logement.

Dans l'action 2, en première lecture, la section "forages et puits" apparaît sous les schémas d'économie d'eau et ne ressort pas assez. Compte tenu du déploiement, potentiellement fort, de ces ouvrages, cette section mérite d'être mise en avant, notamment l'obligation de déclaration préalable en mairie. Par ailleurs, il convient d'imposer la mise en place de compteurs et de réfléchir à son inscription dans le règlement. Dans la continuité, la DDT a été sollicitée par des demandes de géothermie. Si cette solution se développe, il serait utile d'en parler dans l'OAP (réglementation, obligation, précaution...).

L'OAP cycles de l'eau pourrait utilement mentionner la réglementation relative aux prélèvements d'eau⁴⁵ :



Enfin, sur les conseils pour les économies d'eau, il est proposé de retirer le sac à économies d'eau et de rappeler que chaque chasse d'eau possède un dispositif de réglage du volume d'eau intégré. Ce système associé aux dispositifs (3/6 L) semble suffisant et permet d'éviter de rajouter du plastique dans le cycle de l'eau.

VII.4 Gestion des ressources minérales

• Réponse aux besoins en matériaux du territoire

Aucune carrière n'est située sur le territoire du PLUI HM Rumilly-Terre-de-Savoie. Afin de répondre aux besoins du territoire l'accès aux ressources primaires reste une nécessité.

Le règlement écrit du PLUI HM Rumilly-Terre-de-Savoie prévoit sous certaines conditions la possibilité de création de carrières.

Le zonage est pré-identifié dans les règlements graphiques de chaque commune du projet du PLUI HM. L'utilisation de matériaux recyclés à la place de matériaux nobles, tout en garantissant la préservation des ressources (eau, zones agricoles, trames vertes, etc.) et la limitation des impacts sont pris en compte puisque le règlement écrit et les règlements graphiques prévoient des secteurs pour le recyclage des matériaux. Les zones permettent les activités des installations de tri/transit et traitement, rubriques, 2515 et 1517 de la nomenclature des installations classées).

Néanmoins, la DREAL attire l'attention sur le point suivant :

- compte tenu des hypothèses cartographiques pour réaliser l'identification des gisements et la cartographie des enjeux à l'échelle régionale, les cartes des gisements de reports annexées au Schéma Régional des Carrières approuvé le 8/12/2021 revêtent d'un caractère indicatif. Ainsi, l'identification des

⁴⁵ Ce schéma disponible sur le site de la préfecture : <https://www.haute-savoie.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Prevenir-le-risque-et-se-proteger/Eau>

gisements techniquement valorisables, puis, potentiellement exploitables et de report, aussi complète qu'elles puissent être, ne sont pas exhaustives. Tel est le cas pour la carte des gisements de report disponibles pour le département de la Haute-Savoie.

Aussi, le règlement écrit du PLUI HM Rumilly-Terre-De-Savoie pourrait laisser la possibilité de classer en zone carrière des gisements en dehors des zones pré-identifiées sur les règlements graphiques sous réserve de la démonstration que l'exploitation de ce gisement est compatible avec les orientations du schéma et les contraintes du PLUI HM. Cela permettrait de laisser la possibilité à tout pétitionnaire de solliciter une demande d'autorisation environnementale en dehors des zonages pré-identifiés à condition que le projet et donc l'ensemble des éléments du dossier (étude d'impact notamment) démontre qu'il est compatible avec les orientations du schéma et les contraintes du PLUI HM Rumilly-Terre-De-Savoie.

- **Gestions des déchets issus du secteur du BTP**

Parallèlement aux besoins en matériaux de ce territoire, les nouveaux aménagements et les nouvelles constructions génèrent des matériaux inertes à traiter et à stocker, qu'il convient également d'anticiper. Le règlement écrit autorise des installations de stockage de déchets inertes (rubrique 2760) ainsi que les installations de traitement (2515 et 2517) liés à la vie de l'ISDI avec la création de deux secteurs (Nr et Nm) et encadre strictement les exhaussements agricoles par l'apport de déchets inertes.

Certains secteurs Nr et Nm sont toutefois localisés sur des terrains agricoles de grande qualité agronomique.

En synthèse

Le PLUI-HM accorde une attention notable à la préservation des milieux naturels en cohérence avec les ambitions du PADD.

S'agissant de la gestion des ressources minérales, en l'état le PLUI-HM :

- permet de justifier que les besoins et les ressources minérales ont été pris en compte ;
- favorise le réemploi des déchets issus du secteur du bâtiment en faveur de nouvelles productions par l'identification de zonage où des installations de tri, valorisation et de recyclage des matériaux de construction (plateformes de stockage ou de recyclage des déchets inertes du BTP : déblais inertes, matériaux de démolition, etc sont autorisées ;
- permet de répondre en partie aux besoins de stockage des terres de terrassement puisque des zones du règlement autorise la création d'ISDI ;
- encadre strictement les exhaussements dans les zones agricoles (aménagements) dans une logique unique de réelle valorisation de l'exploitation agricole et des terres.

Toutefois:

- le règlement écrit devrait laisser la possibilité de classer en zone carrière des gisements sous réserve de la démonstration que l'activité est compatible avec les orientations du schéma et les contraintes du PLUI HM, bien que le zonage ne soit pas pré-identifié dans les règlements graphiques. Ainsi, un pétitionnaire pourrait solliciter une demande d'autorisation environnementale en dehors des zonages pré-identifiés à condition que le projet et donc l'ensemble des éléments du dossier (étude d'impact notamment) démontre qu'il est compatible avec les orientations du schéma et les contraintes du PLUI HM Rumilly-Terre-de-Savoie.
- L'identification des tènements permettant les ISDI nécessiterait une concertation avec la chambre d'agriculture.

VIII. LE RÈGLEMENT DES ZONES A ET N

Conformément au Code de l'urbanisme, seules peuvent être autorisées dans les zones agricoles, naturelles et forestières (parfois sous conditions) :

- les constructions et installations :
 - agricoles et forestières,
 - nécessaires aux équipements collectifs (L. 151-11-1° du CU)
 - autres constructions, à titre exceptionnel dans des STECAL (L. 151-13 du CU) (*),
- les évolutions des constructions existantes (avec ou sans construction d'annexe) :
 - agricoles et forestières,
 - d'habitation (L. 151-11-2° du CU)
- les changements de destination de tous types de bâtiments existants (L. 151-11-2° du CU) sous conditions notamment d'être repérés sur le règlement graphique (R. 151-35 du CU).

Remarques liminaires sur le règlement écrit

Une erreur de forme est présente sous un schéma en p.8.

Plusieurs renvois incorrects entre les différents titres du règlement sont susceptibles d'affecter les bonnes compréhension et application du règlement :

- *il est fait référence au renvoi à la Partie 1 au lieu du Titre 1 pour l'application des dispositions générales pour l'ensemble des zones (U,AU, A et N).*
- *il est fait référence au chapitre IV au lieu des chapitres IV à VII pour l'application des dispositions générales à caractères graphiques pour l'ensemble des zones (U,AU, A et N).*

VIII.1 Les zones agricoles

La zone A correspond à des zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. Cette zone comprend :

- un secteur A : secteur correspondant aux espaces agricoles importants.
- un secteur AS : secteur correspondant aux espaces agricoles à sensibilité environnementale ou paysagère.
- neuf secteurs AX correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) délimités en zone agricoles.

Le règlement de la zone AS autorise les extensions des bâtiments agricoles existants ainsi que les nouveaux bâtiments agricoles, hors point de transformation, de conditionnement et de vente des produits de l'exploitation agricole, sous réserve d'être implanté à moins de 50 m d'un bâtiment agricole existant même si celui-ci est implanté en dehors du secteur AS.

Dans la mesure où les exploitations agricoles font l'objet d'un zonage A, même entourées d'une zone AS, il convient de supprimer ces dispositions permettant l'évolution des exploitations agricoles en zone AS et d'adapter le périmètre du zonage A aux besoins des exploitations agricoles concernées, avec une zone tampon minimale de 100 mètres de rayon autour des sièges d'exploitation.

VIII.2 Les zones naturelles

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 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.
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière.
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Cette zone comprend :

- un secteur N : secteur naturel.
- un secteur Ne : secteur correspondant aux bâtiments abritant des équipements existants, mais isolés des enveloppes urbaines.
- un secteur Nr : secteur correspondant aux installations de déchets inertes.
- un secteur Nm : secteur correspondant aux plateformes de recyclage de matériaux.
- neuf secteurs NX : secteurs correspondant aux STECAL délimités en zone naturelle.
- un secteur Ngv : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée correspondant à l'aire de sédentarisation des gens du voyage

Le règlement de la zone autorise Ne autorise sans condition les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les équipements sportifs.

Ces dispositions ne sont pas conformes au Code de l'urbanisme.

Dans la mesure où le zonage Ne concerne essentiellement les STEU existantes (autorisées dans le règlement de la N), les extensions de cimetière (zonés en Ue) et la base de loisirs de Rumilly (sans projet d'aménagement identifié), il convient de supprimer ce secteur et de reclasser les tènements en N, Ue ou 1AUe.

VIII.3 La gestion de l'habitat existant en zone A et N

Les dispositions réglementaires des zones A et N relatives à la gestion de l'habitat existant en zones A et N reprennent globalement les préconisations de la doctrine validée en CDPENAF de Haute Savoie le 2 mars 2021. Seules sont autorisées pour les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de 50 m² :

- une extension limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 60 m² de surface de plancher. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.
- deux annexes d'une superficie cumulée de 40 m² d'emprise au sol et une hauteur maximum de 4m.
- une piscine dont le bassin est limité à une emprise de 24m².

Ces annexes et piscine devront soit être accolées au bâtiment principal, soit se situer à 10 m maximum de la construction principale à usage d'habitation. Toutefois, une distance supérieure peut être admise pour les garages dans les terrains dont la pente est supérieure à 10% et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte.

Enfin, les panneaux solaires au sol sont également autorisés en plus des deux annexes, uniquement s'ils sont implantés à 10 m au plus du bâtiment principal et sur une emprise inférieure à 20 m². De plus, leur hauteur est limitée à 1,80 m.

Il serait utile que le règlement précise :

- que la réalisation de ces annexes et extensions ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-12 du Code de l'urbanisme) ;
- les modalités de calcul des règles d'implantation des annexes et piscine ;
- une référence pour la hauteur des extensions (ex : dans la limite de la hauteur de la construction existante).

VIII.4 La construction du logement d'un exploitant agricole en zone A

Le règlement de la zone A reprend globalement les préconisations de la CDPENAF en autorisant les logements destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- Il n'est admis qu'un seul logement par exploitation agricole intégré ou accolé au(x) bâtiment(s) d'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers.
- La surface de plancher affectée au logement ne devra pas excéder 80 m² par exploitation.
- Le logement de fonction ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants. La voie d'accès du logement doit être commune avec celle de l'exploitation.
- Les annexes aux logements existants (accolées ou non) sont admises aux conditions cumulatives suivantes :
 - 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m.
 - 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 doivent être implantées à moins de 5 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments.
 - sous réserve d'une intégration soignée.

Il conviendrait de préciser que la construction d'un logement n'est autorisée que pour les exploitations d'élevage nécessitant une présence humaine permanente.

Il pourrait être utile de compléter ces dispositions en indiquant que « si un logement est préexistant, il ne sera pas possible d'en créer un nouveau ».

Enfin, les dispositions relatives aux annexes et piscine apparaissent peu compatibles avec les nécessités et les réalités du fonctionnement d'une exploitation agricole.

VIII.5 L'encadrement des affouillements et exhaussements en zones A et N

Le règlement encadre précisément les affouillements et exhaussements en zones A et N. Ceux-ci ne sont autorisés que s'ils répondent à l'une des conditions suffisantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils participent 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.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette
- (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
- Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques.

Aucun remblai n'est autorisé en EBC.

Ces dispositions réglementaires sont à saluer.

La rédaction de la dernière condition (« Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de

Prévention des Risques. ») mériterait d'être reprise comme suit : « Ils s'inscrivent dans le cadre d'aménagement réalisés dans un objectif de protection de l'environnement (renaturation de berges, protection vis-à-vis d'un risque naturel). »

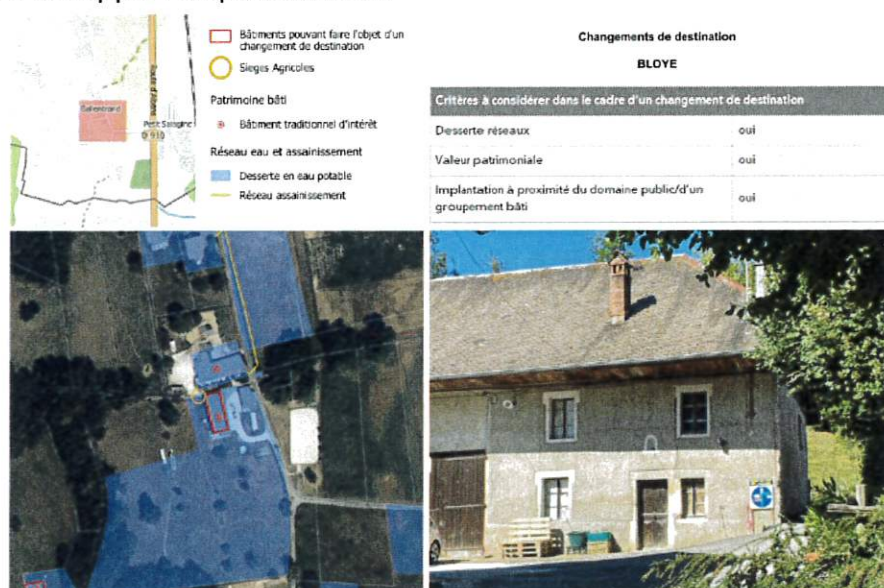
VIII.6 Les bâtiments pouvant changer de destination

Rappel de la réglementation :

Article L151-11 du Code de l'urbanisme : « I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° (...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13,[STECAL], 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... »

179 constructions sont identifiées comme pouvant changer de destination et sont inventoriées en annexe du tome 3 du rapport de présentation.



Sont autorisés sous conditions les changements de destination :

- Vers l'habitation sous réserves :
 - de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie
 - que la construction ait été régulièrement édifiée ;
 - Si la construction n'est pas identifiée comme bâtiment d'intérêt au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le changement de destination vers l'habitation est limité à 120 m2 de surface de plancher et dans la limite de 2 logements.
- Vers la restauration et les autres hébergements touristiques, sous forme de gîte ou de ferme-auberge uniquement et sous réserves :
 - de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ;
 - d'être aménagés dans une construction existante.

Les dispositions générales du règlement écrit rappelle que le changement de destination en zone agricole est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF et à l'avis conforme de la CDNPS au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Un certain nombre de constructions repérées sont situées à proximité d'une exploitation agricole. D'autres constructions identifiées sont des constructions techniques isolées dont la possibilité de changement de destination n'est pas justifiée.

Il conviendrait de :

- réviser l'identification des bâtiments techniques isolés ainsi que ces constructions situées proximité immédiate des sièges d'exploitation ;
- rappeler les règles de réciprocité dans le règlement écrit ;
- faire figurer en annexe du règlement écrit l'inventaire réalisé.

VIII.7 Les Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL)

Les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) constituent des dérogations encadrées aux principes d'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles. Leur reconnaissance ne peut être envisagée qu'au regard de projets ponctuels, précisément définis et motivés.

Le PLUi arrêté prévoit la reconduction de 17 STECAL et la création d'un nouveau STECAL sur la commune de Hauteville-sur-Fier (AX 1). Les STECAL AX8⁴⁶, NX 4⁴⁷ et 5⁴⁸ présents dans le PLUi approuvé en 2020 sont supprimés. Le rapport de présentation contient des fiches de présentation pour chacun de ces STECAL⁴⁹.

N° STECAL	Commune	Nom du STECAL	Surface STECAL
AX 1	Hauteville-sur-Fier	Centre de soins (équithérapie)	1,1 ha
AX 2	Hauteville-sur-Fier	Casse automobile	0,3 ha
AX 3	Vallières-sur-Fier	Domaine de Chitry	2,1 ha
AX 4	Sales	Activité artisanale	0,3 ha
AX 5	Sales	Activité artisanale	0,3 ha
AX 6	Massingy -Rumilly	Activité industrielle	0,6 ha
AX 7	Thusy	Activité artisanale	0,1 ha
AX 8	Sales	Ferme pédagogique (L'île verte)	0,7 ha
AX 9	Marcellaz-Albanais	Espace de restauration et d'évènementiel	0,3 ha
NX 1	Moye	Domaine de la Palud	0,7 ha
NX 2	Hauteville-sur-Fier	Valorisation touristique des bords du Fier	0,4 ha
NX 3	Vaulx	Ancien camping	0,5 ha
NX 5	Marigny-Saint-Marcel	Hébergement insolite	0,9 ha
NX 7	Lornay	Jardins de Lornay	2,1 ha
NX 8	Vaulx	Jardins secrets	2,8 ha
NX 9	Marcellaz-Albanais	Extension d'un gîte	0,2 ha
			13,4 ha

Remarques liminaires :

- Le projet de PLUi arrêté procède à une restructuration des dispositions réglementaires relatives aux STECAL, améliorant ainsi significativement la lisibilité et la clarté des règles applicables à ces

⁴⁶ Extension d'une activité de paysagiste sur la commune de Thusy

⁴⁷ Extension d'un centre équestre sur la commune de Bloye

⁴⁸

⁴⁹ Tome 3, pages 293 et suivantes.

secteurs. Pour parfaire cet effort de clarification, il conviendrait d'adopter une numérotation continue (Nx).

- Des coquilles se sont glissées dans les fiches⁵⁰ des STECAL AX3, NX7 dans la désignation des communes concernées.
- Une erreur de forme est présente en page 186 du règlement avec le maintien du titre 1-2-4 Règle applicable au secteur NX4, ce sous secteur correspondant à un STECAL présent dans le PLUi opposable qui a été supprimé.

Certaines modifications apportées aux STECAL appellent des observations :

- Le périmètre du STECAL AX 5 sur Sales a été réduit et limité au plus des bâtis existants afin de ne pas fragiliser les usages agricoles périphériques, une exploitation agricole étant située à proximité immédiate. Seuls sont autorisés :
 - 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.
 - De plus, les activités présentes ou à venir ne doivent pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux de circulation ou à des problèmes de stationnement.
 - La hauteur est limitée à la cote altimétrique maximum du bâti existant
 - Les dépôts de matériaux en lien avec l'activité.

Il est recommandé de préciser si les 30 % ou les 200m² valent pour chaque bâtiment ou pour l'ensemble.

- Le périmètre du STECAL AX 7 sur Thusy a été réduit et limité à la plateforme de stockage.

Il convient de noter que cette évolution fige la situation du bâti existant abritant l'activité artisanale. Celui-ci ne pourra plus faire l'objet d'aucune évolution pour les besoins de cette activité.

- Le périmètre du STECAL AX 3 sur Vallières-sur-Fier est élargie pour inclure la carrière et le parking au Nord du château de Chitry. L'OAP est modifiée pour permettre une construction nouvelle sur la carrière d'une surface de plancher de 2 300m² maximum.

Il conviendrait de compléter l'OAP pour mieux encadrer la nouvelle construction admise à l'entrée du site : volume, hauteur, aspect.

En synthèse

L'analyse du règlement des zones agricoles, naturelles et forestières a permis de relever un ensemble de prescriptions, recommandations et pistes d'amélioration.

Ces observations visent à renforcer la cohérence d'ensemble du PLUi-HM, à en garantir la lisibilité, et à assurer sa conformité avec les objectifs de protection et de préservation de ces espaces et de développement équilibré du territoire.

Il est attendu que les ajustements suggérés soient intégrés dans la version approuvée du projet, afin de consolider la portée opérationnelle du document et sa compatibilité avec les objectifs portés par les politiques publiques d'aménagement.

50 Tome 3, p.295, 307

X. LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE, LA QUALITÉ DE L'AIR ET L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit l'engagement de la collectivité en faveur de la transition écologique et de la résilience du territoire face au changement climatique. Cette volonté s'articule notamment autour de la sobriété énergétique (Axe 3, Orientation 6) ainsi que par l'amélioration du confort climatique et le développement de la nature en ville (Axe 2, Orientation 4).

Cette stratégie s'appuie sur la création de plusieurs OAP thématiques qui complètent utilement le règlement. Ces outils permettent d'apporter des réponses concrètes et ciblées aux enjeux écologiques locaux, une démarche pertinente qu'il convient de souligner.

Les dispositions réglementaires ont été élaborées de manière à ne pas porter au déploiement des énergies renouvelables (EnR). Le règlement facilite la réhabilitation du parc bâti existant en permettant sous conditions l'isolation thermique par l'extérieur ainsi que l'installation de dispositifs photovoltaïques, tant en toiture qu'au sol, tout en encourageant l'intégration d'EnR dans les constructions neuves.

Toutefois la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite loi APER) n'est pas citée dans le document. Celle-ci a notamment étendu les obligations de solarisation sur les parcs de stationnement et les immeubles non résidentiels.

Il conviendra d'intégrer ces dispositions dans le règlement écrit. (Voir [Arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation](#)).

XI. LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

Il est à noter que la commune de Rumilly a souhaité se doter d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur son centre ancien. Le projet de SPR a été présenté pour avis à la Commission Nationale Patrimoine et Architecture le 10 juillet 2025 et a reçu un avis favorable. Une enquête publique sera menée par la Préfète de département d'ici peu, enquête publique préalable au classement par le Ministère de la Culture.

XI. 1 Le repérage des éléments patrimoniaux

Le projet de PLUi arrêté consolide bien le repérage des éléments patrimoniaux pour les éléments patrimoniaux singuliers au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Il serait souhaitable de repérer également au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme les ensembles urbains. Ainsi, les centres anciens des villages tels que Boussy et Lornay et les villages de Saint-André et de Sion sur la commune de Vallières-sur-Fier devraient être repérés au titre d'ensemble urbains patrimoniaux.

Les prescriptions associées aux bâtiments patrimoniaux sont insuffisantes pour garantir leurs préservations. Afin de garantir la préservation de ces édifices ainsi que leur intérêt patrimonial, il

convient de reprendre les dispositions réglementaires et de compléter l'OAP thématique C « Restauration des anciennes des anciennes » :

- interdire de toute démolition de ces édifices ;
- exiger une restauration suivant les dispositions d'origine et promouvoir l'emploi de matériaux et techniques traditionnelles (couverture en tuile terre cuite traditionnelle ou ardoises, encadrements en pierre, enduit à la chaux, menuiseries bois....) ;
- interdire l'isolation thermique par l'extérieur et les volets roulants sur ces constructions ;
- limiter la surélévation des toitures liée à l'amélioration thermique à 20 cm au lieu de 40 cm ;
- proscrire les équipements liés aux énergies renouvelables sur les parties visibles depuis l'espace public ou nuisant à leur caractère architectural.

Enfin, les jardins de Château de Marigny-Saint-Marcel et du Château de Lornay devraient être repérés comme « Séquence paysagère d'intérêt et jardins à préserver » au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

XI. 2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Beaucoup d'OAP sectorielles ont intégré du bâti ancien avec une volonté affichée de les inscrire dans projets de renouvellement urbain. Cette démarche est à saluer.

Toutefois, certaines OAP préconisent des orientations contradictoires avec la préservation du patrimoine notamment à Hauteville-sur-Fier (OAP n°1 : démolition de la Cure), à Lornay (OAP n° 2 : démolition d'un corps de ferme), à Thusy (OAP n° 2) et à Boussy.

• Rumilly - OAP n° 6

L'OAP sectorielle n°6 pour le développement du secteur gare de Rumilly devra tenir compte du repérage réalisé dans le cadre du SPR qui vise maintenir l'immeuble à l'alignement sur la rue Gantin.

• Sales - OAP n° 6

L'OAP sectorielle n°6 rue de la Sauge à Sales fait fi d'une très belle maison XIX^e et d'un ancien corps de ferme situées sur les parcelles formant la proue de cet îlot. Ces constructions devront être préservées.

Enfin les OAP sectorielles sur la commune d'Etercy paraissent surdimensionnées au regard du développement attendu de cette commune.

XI. 3 Le règlement

Les espaces agricoles formant les glacis des châteaux emblématiques du territoire devraient être reclasser en zone agricole sensible (zone AS) afin de préserver les vues : Château de Mieudry à Boussy, Château de la Pallud à Moye, Château de Sion à Vallières, Château de Lornay, Château Pieullet à Marcellaz-Albanais...

En synthèse

La dynamique de protection patrimoniale mérite d'être soulignée. Toutefois, les dispositions réglementaires nécessitent d'être renforcées et les orientations d'aménagement mises en cohérence avec les enjeux de préservation.

Compte tenu de ce qui précède, l'UDAP a émis un avis réservé sur le projet de PLUi-HM arrêté.

XII. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

XII.1. Les Risques Naturels Prévisibles

I. Remarques sur le rapport de présentation (diagnostic) :

- **État initial de l'environnement (Tome 2)**

Le diagnostic présenté aux pages 252 à 266 du Tome 2 intègre une section dédiée aux risques naturels et technologiques, illustrée par des cartographies des aléas et des risques pour les communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques (PPR). La conformité intrinsèque de ces représentations cartographiques n'a pas été vérifiée dans le cadre du présent avis.

La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur le territoire ne semble pas exhaustive

- **Évaluation environnementale (Tome 4)**

Le paragraphe II.2.8, intitulé « Effets et mesures sur les risques naturels et technologiques », apparaît conforme à la doctrine de prévention des risques naturels.

II. Remarques sur le règlement écrit :

Les dispositions générales appellent deux remarques.

- **Paragraphe 2.4 « Prise en compte des risques » (page 5)**

Si le texte mentionne bien les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) en vigueur et les cartes d'aléas annexées au PLUi il omet de préciser l'applicabilité de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Il conviendrait de rappeler cet article qui permet à l'autorité compétente de statuer sur les autorisations d'urbanisme (refus ou prescriptions spéciales) en se fondant sur la carte des aléas, y compris en dehors du périmètre d'un PPR.

- **Mesures conservatoires et reculs aux abords des cours d'eau (page 9)**

Les schémas prévoient l'instauration de bandes inconstructibles de 10 à 20 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

En cas de divergence entre ces dispositions et la cartographie réglementaire d'un PPR, les prescriptions de ce dernier s'imposent.

Pour les communes ne disposant que d'une carte des aléas naturels, il conviendra d'appliquer la distance de recul la plus contraignante entre les mesures conservatoires (10/20 m) et l'emprise de la zone d'aléa fort torrentiel (zone T3).

III. Remarques sur le règlement graphique :

A. OAP en zones d'aléas forts sur carte des aléas :

Trois OAP sectorielles sont concernées par des zones ciblées en aléas forts, inconstructibles au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme :

- **Vallières-sur-Fier – OAP n°5 Extension de la zone d'activité**



Le périmètre d'extension de la zone artisanale de Vallières-sur-Fier est impacté sur sa limite Sud par une bande d'aléa fort de glissement de terrain de 20 mètres de largeur, inconstructible au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

- **Vaux – OAP n° 1 Confortement du Centre-village**



Le confortement du centre village de Vaux est impacté par une bande d'aléa fort de débordement torrentiel de 15 mètres de largeur, inconstructible au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

- Marigny-Saint-Marcel – OAP n° 3 Ancien hôtel

L'ancien hôtel de Marigny-Saint-Marcel est impacté par une bande d'aléa fort de débordement torrentiel de 35 mètres de largeur par rapport à l'axe du torrent, inconstructible au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

C. Zones U et AU en zones d'aléas forts ou zones de risques forts

249 zones U et AU sont impactées par des zones de risques forts (PPR) et 305 par des aléas forts (cartes d'aléas). Si la plupart ne posent pas forcément de problèmes en raison de leurs caractéristiques (torrents, cours d'eau, etc.), l'urbanisation de certaines d'entre elles devra respecter les préconisations des PPR et la connaissance des aléas au titre de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

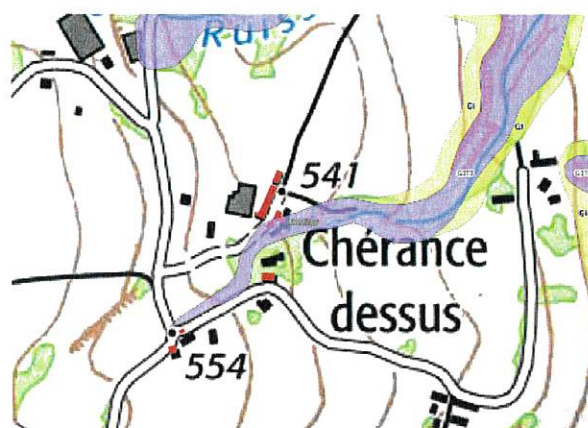
D. Emplacements réservés en zones d'aléas forts ou zones de risques forts

Nous constatons que 55 emplacements réservés sont en zone d'aléas forts et 31 en zones de risques forts (rouge ou bleu foncé).

La majorité des emplacements réservés ne sont pas problématiques dans la mesure où ils constituent des équipements nécessaires aux services publics qui sont généralement admis dans ces zones sous réserve de ne pas aggraver les risques, de ne pas en provoquer de nouveaux et de présenter une vulnérabilité restreinte.

E. Changement de destination en zones d'aléas forts ou zones de risques forts

Deux constructions identifiées comme pouvant changer de destination sont impactés par des aléas forts. Afin de ne pas porter atteinte à la sécurité publique et en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, ces transformations, synonymes d'augmentation des enjeux et d'aggravation des risques, ne peuvent pas être admises.



Massingy

XII.2. Les risques Technologiques

Si les éléments de la note juridique du Porter-à-Connaissance (PAC) ont été globalement intégrés au projet de PLUi arrêté, il conviendrait toutefois d'y apporter les actualisations et rappels complémentaires suivants.

Concernant les sites et sols pollués, la communauté de communes Rumilly Terre de Savoie comporte 149 anciens sites industriels ou activité de service (CASIAS) répertoriés à ce jour dans la base de données BASIAS notamment sur les communes de Bloye, Boussy, Hauteville-sur-Fier, Lornay, Marcellaz-Albanais, Marigny-Saint-Marcel, Massingy, Moye, Rumilly, Saint-Eusèbe, Sales, Thusy, Vallières-sur-Fier et Versonnex.

Pour rappel, un SIS est répertorié sur la communauté de communes Rumilly Terre de Savoie, il s'agit de : SALOMON – Zi de Balvay – Les Champs de la Côte – 74150 Rumilly

Pour rappel un établissement devant faire l'objet d'une action de maîtrise de l'urbanisation est localisé sur la commune de Rumilly. Cet établissement est le suivant : U LOGISTIQUE SAS (ex système U) – avenue de l'Arcalod – ZI des Pérouses Madrid – 74150 Rumilly.

Cet établissement fait l'objet d'une fiche datée du 28/02/2023 décrivant de façon plus détaillée la nature des risques dont il peut être la source, sa situation administrative notamment en matière d'études des dangers, les phénomènes dangereux retenus pour définir les périmètres de dangers à considérer, la cartographie des zones correspondantes.

D'après les données possédées par les services de l'État, la commune de Massingy est concernée par d'anciens travaux miniers. (courrier du 18/04/2019 adressé au maire de la commune).

En synthèse

Le PLUi-HM reflète une bonne prise en compte globale des risques naturels et technologiques. Il conviendra de veiller à ce que l'urbanisation soit strictement conditionnée à la compatibilité avec le PGRI ou les cartes d'aléas et ne pas contrevenir aux prescriptions des PPR. Par ailleurs, il serait souhaitable d'actualiser les données relatives aux risques technologiques.

XIII. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES

XIII.1. Bruit des infrastructures de transports terrestres – volet route

L'arrêté modificatif n° DDT-2021-0496 du 30 mars 2021 a bien été joint en annexe, par contre il manque l'arrêté préfectoral n° DDT-2020-1036 du 19 août 2020 de classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Celui-ci institue le périmètre d'exposition au bruit des infrastructures terrestres routières et les prescriptions en matière d'isolement acoustique minimum des bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit routier.

Les prescriptions en matière d'isolement acoustique minimum des bâtiments à construire sont à intégrer dans le règlement écrit du PLUi-HM.

XIII.2. Bruit des infrastructures de transports terrestres – volet fer

Les arrêtés préfectoraux n°2011249-008, n°2015063-0023, n°2015063-0025, n°2015063-0020, n°2015063-0018, n°2015063-0027 de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, s'appliquant uniquement au réseau ferroviaire sur les 6 communes concernées de la communauté de communes,

n'ont pas été joints en annexe. Ceux-ci instituent le périmètre d'exposition au bruit des infrastructures terrestres ferroviaires et les prescriptions en matière d'isolement acoustique minimum des bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit ferré.

Les prescriptions en matière d'isolement acoustique minimum des bâtiments à construire sont à intégrer dans le règlement écrit du PLUi-HM.

XIII. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP) ET ANNEXES DU PLUI

Complétude du dossier sur les SUP annexées au projet d'arrêt

Le décret n°2025-1272 du 22 décembre 2025 a mis fin à l'inscription au titre de sites inscrits du site formé la « Place de la mairie, sa fontaine, la rue filaterie et les maisons à arcades qui les bordent » en raison de la superposition avec périmètre délimité des abords de l'Eglise Sainte-Agathe.

Protection de la ressource en eau et préservation de la qualité de l'eau (potable)

En application de l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme, les périmètres de protection de captages doivent être tramés dans le règlement graphique avec rappel des prescriptions de l'arrêté de DUP relative à l'urbanisme dans le règlement du PLUi.

Afin de protéger la ressource en eau potable, les prescriptions des déclarations d'utilité publique en vigueur doivent être scrupuleusement respectées dans les périmètres de protection.

Inscription des servitudes d'utilité publique / DUP Captages

La mise en place des périmètres de protection des captages permet de limiter les risques de pollutions bactériologiques et chimiques accidentelles.

Il est rappelé qu'il est globalement nécessaire de :

- poursuivre la mise en place des périmètres de protection ;
- mettre en oeuvre les prescriptions et les contrôler ;
- engager au cas par cas la révision des arrêtés en fonction des problèmes de qualité et lorsque les conditions de protection le nécessitent ;
- intégrer les périmètres de protection dans les PLU suivant les dispositions du code de l'urbanisme, quel que soit le niveau administratif de protection des captages, en application de l'article R.1321-13-2 du code de la santé publique.

Le PLUi-HM doit rappeler que conformément à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine doivent être annexées au document d'urbanisme.

Par ailleurs, afin de garantir la protection des captages, quel que soit leur niveau administratif de protection, le PLUi-HM doit rappeler qu'il convient de :

- annexer au document d'urbanisme tous les documents existants relatifs à la protection des captages ;
- prendre en compte les prescriptions de l'Hydrogéologue Agréé définies dans le cadre la procédure d'élaboration ou de réactualisation des périmètres de protection, même si elle n'a pas encore abouti à la prise d'un arrêté préfectoral de DUP. A cette fin, le plan de zonage doit prévoir des sous-secteurs (ou une trame) permettant d'identifier les zones de périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée (par exemple indicés pi, pr et pe) et pour lesquelles le règlement rappelle les prescriptions de protection établies par l'Hydrogéologue Agréé. Celles-ci concernent notamment les conditions d'implantation des nouvelles constructions, d'extension de constructions existantes, de réalisation de certains ouvrages ou constructions (par exemple les cimetières, les carrières, les mares...), de réalisation des dispositifs d'assainissement non collectif, de gestion des eaux pluviales, de stockage et dépôts ;
- élaborer le zonage avec cette même démarche, même lorsqu'une DUP existante n'est pas en révision, afin d'apporter une meilleure lisibilité au PLU. Le règlement peut alors reprendre les

prescriptions de la DUP en matière d'urbanisme dans ces sous-secteurs identifiés pour la protection de la ressource en eau.

Gestionnaires des réseaux

Les gestionnaires de réseaux, sollicités dans le cadre de l'élaboration du PLUi, ont transmis des contributions complètes et circonstanciées, annexées au présent avis.

Sans en reprendre ici le détail afin de ne pas alourdir le présent avis, il est toutefois vivement recommandé que la collectivité prenne pleinement connaissance de ces avis respectifs, en assure une prise en compte attentive, **et procède, le cas échéant, aux ajustements nécessaires dans les documents du PLUi, notamment au sein des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.**

→ Cf. en annexe Avis RTE, EDF, NaTran

CONCLUSION

Le projet de PLUi-HM de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie témoigne d'un véritable projet de territoire, porté par une ambition de développement maîtrisée et cohérente. La qualité des pièces produites, notamment la précision des cartographies, permet d'exposer avec clarté les choix d'aménagement et leurs impacts potentiels. Le document innove par la mise en place de nouveaux dispositifs réglementaires et d'OAP thématiques qui renforcent efficacement la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. L'engagement de la collectivité pour réduire son potentiel de consommation foncière par rapport au document précédent est à souligner. Toutefois, la collectivité doit poursuivre ses efforts de modération de la consommation foncière afin d'être compatible avec les objectifs de modération de la consommation foncière fixés par le SCoT du Bassin annécien.

En conséquence, j'émetts un avis favorable assorti des réserves suivantes sur le projet de PLUi-HM de la Communauté de Communes de Rumilly Terre de Savoie :

- 1. Ramener le gisement d'ENAF consommables sur la période 2025-2038 à 63,9 ha.**
- 2. Réduire le potentiel de consommation d'ENAF global dédié aux équipements à moins de 11 ha.**
- 3. Compléter l'étude des capacités en densification et en renouvellement du foncier économique et objectiver les sujets de dépollution préalables à la reconversion des friches identifiées.**
- 4. Réduire l'extension de la ZAE Rumilly Nord (Vers Uaz), notamment au nord, afin de préserver les zones humides et de ne pas nuire à la pérennité de l'activité de l'exploitation agricole située à proximité.**
- 5. Conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Hauterives (OAP n°5) aux résultats de l'étude en densification ainsi qu'à l'application de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » pour l'activité agricole telle que prescrite par le SCoT.**
- 6. Reclassez en zone agricole les deux parcelles non construites classées en zones urbaines situées sur la commune de Bloye (parcelles B216 et B230) et protégées par la zone agricole protégée (ZAP) de l'Albanais.**
- 7. Supprimer le zonage Ne.**
- 8. Supprimer les dispositions permettant l'évolution des exploitations agricoles en zone AS et d'adapter le périmètre du zonage A aux besoins des exploitations agricoles concernées en garantissant une zone tampon minimale de 100 mètres de rayon autour des sièges d'exploitation.**

Des observations et des recommandations complémentaires sont également mentionnées tout au long du présent avis. Celles-ci pourront utilement être intégrées au PLUi, notamment en ce qui concerne le volet Mobilité, afin d'en améliorer la qualité.

A Annecy, le 19 mars 2026

La préfète,


Emmanuelle DUBÉE

LES ANNEXES

- 1 - Atlas des gisements constructibles pour l'habitat attenant à des espaces agricoles et forestiers
- 2 - Contribution de RTE et annexes
- 3 - Contribution de EDF et annexes
- 4 - Contribution de NaTran