



C3R - COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE RUMILLY

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal (Modification N°3 du PLU de Vallières)

Notice explicative

DOCUMENT PROJET – mai 2015

STRATES - Blandine Vallet, architecte dplg, urbaniste opqu - 2 rue de Belfort 69004 LYON

NOTICE EXPLICATIVE : SOMMAIRE

1. Le document d'urbanisme

2. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUb

2.1. Le contexte communal

2.2. La zone AUb

2.2.1. Ouverture à l'urbanisation de la partie Est de la zone AUb

2.2.2. Desserte et réseaux

3. L'adaptation du PLU

3.1. Les règles actuelles du PLU

3.2. Les objectifs de la commune

4. Le contenu de la modification

4.1. Modification du zonage

4.2. Mise à jour du Rapport de Présentation

4.3. Mise à jour du PADD

4.4. Mise à jour du Règlement

4.5. Mise à jour du Plan de zonage

1. LE DOCUMENT D'URBANISME

Le PLU de Vallières, issu de la REVISION N°1 du Plan d'Occupation des Sols (approuvée le 7/03/2007), a été modifié par la MODIFICATION N°2 le 4/10/2011.

La Municipalité de Vallières envisage aujourd'hui une nouvelle procédure de modification de ce document afin d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUb, au sud-est du secteur Sur Les Marais, pour y réaliser des logements conformément au Rapport de Présentation (diagnostic et enjeux urbains), au PADD et au projet urbain précisé par la commune entre 2007 et 2011.

La procédure de modification se justifie par le fait que les changements apportés :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable à l'origine du PLU actuel.
- Ne réduisent pas la superficie d'Espaces Classés Boisés, ni celle de zones A ou N et ne suppriment pas les mesures de protection existantes.
- Ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Cette procédure est prévue dans l'Article L123-13 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 – art. 19 (V).

2. L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE AUb

2.1. Le contexte communal

Le contexte communal n'a pas sensiblement évolué depuis l'élaboration du PLU, approuvé en mars 2007, hormis la réalisation de la première tranche d'extension urbaine du centre-bourg au lieu-dit Sur les Marais, objet de la précédente modification (n°2) du PLU.

Le projet d'urbanisation du secteur Sur Les Marais s'inscrit bien dans le contexte socio-économique local ; il est cohérent avec le SCOT de l'Albanais et répond en tous points aux objectifs définis dans le Rapport de Présentation et le PADD de la commune (*cf extraits ci-dessous*), en ce qui concerne notamment :

- la création de logements diversifiés intégrant une part de logement social
- et le confortement du pôle urbain du centre bourg.

Extraits du Rapport de Présentation :

1.1- Démographie

VALLIERES appartient à l'arrondissement d'Annecy, préfecture du département. En 1999, il regroupe 229 039 habitants, soit une densité de 182 habitants au km² contre 150 habitants au m² pour VALLIERES. La population de la commune en représente moins de 1%. Celle de l'arrondissement est en forte hausse par rapport au recensement précédent. En neuf ans, depuis 1990, la population de l'arrondissement a augmenté de 11,8%, soit une variation annuelle de +1,31%. Dans l'ensemble du département, le taux de variation inter censitaire est de 11,2% ; la variation annuelle de +1,24%. Avec une variation annuelle de +2,24%, la croissance de VALLIERES se situe largement au-dessus de celles de l'arrondissement et du département.

1.4- Habitat

La progression de la population communale, la réduction de la taille des ménages rendent souhaitable :

- la diversité des typologies de logements (petits collectifs, individuels groupé, individuel diffus, réinvestissement du bâti ancien),
- le développement du secteur locatif, notamment social, qui permettra le maintien d'une population n'ayant pas accès à l'acquisition et l'accueil de population nouvelle,
- une localisation de l'offre, adaptée au bon fonctionnement du bourg et à sa structuration.

Ceci en cohérence avec les orientations du SCOT de l'Albanais, dont les orientations relatives au logement sont les suivantes :

- permettre aux principaux bourgs, dont VALLIERES d'atteindre dans les 20 ans à venir, une taille suffisante (estimée à environ 2000/2500 habitants) afin de jouer un rôle de pôle de services de proximité et d'offrir un parc de logements diversifié, comportant une part locative significative.
- (générer) un accroissement du nombre de logement au travers d'un rééquilibrage de la structuration du parc de logements : 25% logements collectifs, 50% logements intermédiaires et 25% logements individuels.
- (proposer) une offre suffisante en logements locatifs, sachant que 27 % des nouveaux logements doivent être à caractère social.

1.5- Bilan de l'urbanisation passée

Le développement de l'habitat devrait :

- favoriser le développement du bourg au travers de la densification des dents creuses et celle des secteurs d'extension.
- conforter les principaux hameaux afin de limiter la consommation d'espace.
- introduire une mixité des formes urbaines et des typologies de l'habitat.

A cet effet, le SCOT de l'Albanais définit les orientations suivantes :

- une réduction de la consommation de l'espace en recentrant 65% du développement de la commune sur un pôle urbain (éventuellement deux),
- ces pôles devront faire l'objet de projets d'aménagement de secteur, définissant un schéma d'aménagement organisant les fonctions urbaines, exploitant les possibilités de renouvellement urbain et organisant une composition urbaine de façon à conforter ou à constituer un centre-bourg,
- la limitation de l'extension des hameaux à 1 ha par pôle.
- une consommation moyenne de foncier par nouveau logement, évaluée à 770 m2.
- la part de la maison individuelle limitée à 25% dans la production de logement.

Extraits du PADD (3.1. §1, p1) :

1 – Volonté d'une dynamique réfléchie à l'échelle communale afin d'asseoir le positionnement de Vallières comme « commune-bourg ».

Poursuivre une croissance démographique communale soutenue, en adoptant le taux de croissance annuel de 2,4% prévu par le SCOT de l'Albanais.

Concilier vocation résidentielle et renforcement de la mixité sociale en encourageant la diversification des types d'habitats (individuel, intermédiaire et collectif), la progression du parc locatif notamment social et le réinvestissement du bâti ancien.

Accueillir la majorité de la croissance projetée au sein de l'entité formée par le bourg et les quartiers de « Sur les Marais » et « Verlioz », tout en permettant un confortement mesuré des principaux hameaux (Survent, Burnel, Chitry et Jussy).

Conforter le bourg de Vallières comme pôle de commerces et de services en appui sur les structures existantes et les potentialités autour de l'axe structurant (RD910) afin de pérenniser la mixité des fonctions qui le caractérise.

Diversifier et adapter l'offre communale en matière d'équipements publics et pérenniser son mode d'organisation sur deux pôles (bourg et "Vers Uaz").

2.2. La zone AUb

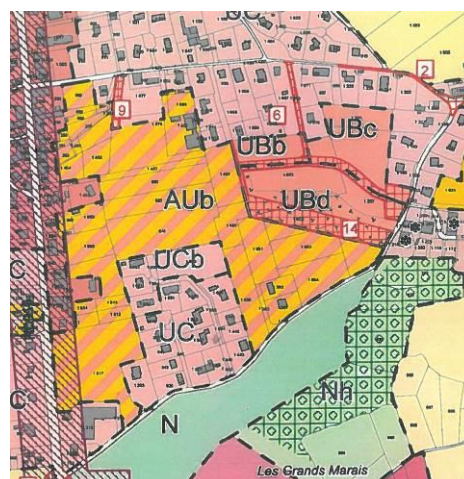
2.2.1. Ouverture à l'urbanisation à l'est de la zone AUb

La zone AUb du PLU de Vallières occupe l'espace non urbanisé du secteur Sur Les Marais, d'une surface de 8 hectares environ, situé à l'est du centre-bourg, dans le triangle formé par les routes de Genève (RD910), de Verlioz, et « Sur Les Marais ».

La commune souhaite maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur par phases successives admissibles par les équipements communaux.

La zone AUb des Marais est vouée à un « développement organisé à mettre en œuvre », décrit et illustré dans le Rapport de Présentation du PLU.

ZONAGE DU PLU – 2011



Elle a fait l'objet d'une étude de faisabilité urbanistique et technique, réalisée entre 2007 et 2010, qui a permis de valider un plan de masse plus détaillé, visant la construction d'environ 350 logements répartis sur 10 secteurs, identifiés par des lettres allant de a à j, à urbaniser par tranches successives (cf schéma ci-dessous).

La **seconde phase** d'ouverture à l'urbanisation (après b/c/d en première phase), objet de la présente modification, concerne les secteurs **e et g** situés sur des terrains privés au sud-est de la zone AUB ainsi qu'une légère extension vers l'ouest des secteurs **b et d**.

La commune prévoit la réalisation de logements dont une part de logements locatifs sociaux.

Les autres secteurs à urbaniser (**a, f, h, i, j**) restent classés en zone d'urbanisation future AUB, dont les principes sont décrits dans une orientation d'aménagement complétant le PADD (ci-dessous).



2.2.2. Desserte et réseaux

La commune de Vallières est principalement desservie par la Route Départementale n°910 à double voie de circulation qui traverse la commune du nord au sud, avec un niveau de trafic relativement fort.

Au niveau du réseau secondaire, elle est traversée d'ouest en est par la Route Départementale n°14.

Le secteur concerné, au lieu-dit « Sur les Marais », est délimité par deux rues :

- la route de Verlioz au nord,
- la route de Sur les Marais au sud.

Plusieurs voies en impasse partent de ces routes pour desservir les habitations du quartier :

- les rues des Sittelles au nord et des Salamandres au sud qui seront maillées au réseau viaire global,
- l'impasse privée existant au nord-est qui servira de sortie pour les véhicules du quartier

Aucune sortie n'est prévue sur la RD n°910 trop dangereuse : la rue des Roseaux, à l'ouest, servira d'accès aux modes doux.

La route de Verlioz, assez étroite et difficilement aménageable peut difficilement accepter le flot de voitures supplémentaires dû à l'aménagement du secteur « Sur des Marais ». La circulation sera plutôt orientée vers la route Sur les Marais (plus large et bordée de terrains appartenant à la commune). Une partie du trafic pourra être dirigée vers la route de Verlioz, à l'est pour aller vers la RD n°14 (direction Annecy) ou vers la rue menant aux écoles ou vers la RD°910.

La société de bus du Conseil Général de la Haute Savoie dessert Vallières le matin et en fin d'après midi.

Le projet prévoit la création de cheminements sécurisés pour les piétons et les cyclistes, notamment pour relier le pôle administratif (marie, écoles...) au complexe sportif au sud de la route Sur Les Marais.

Au sud et à l'est, des travaux sont nécessaires sur la route Sur les Marais pour alimenter le futur quartier ; ils seront réalisés au fur et à mesure en fonction des besoins des constructions.

3. L'ADAPTATION DU PLU

3.1. Les règles actuelles du PLU

Les zones AU, peu ou pas équipées, désignent des zones d'urbanisation future stricte, où la commune envisage un développement organisé à court, moyen ou long terme.

La zone **AUb au lieu-dit** « Sur Les Marais » est destinée au développement du bourg de Vallières.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont énoncées :

- d'une part dans le Rapport de Présentation /§3.2.2.

B - Les zones à urbaniser à règlement alternatif : AUb et AUc.

« Ce sont des zones AU avec indice correspondant à des secteurs de développement, par densification ou par extension de la trame urbaine existante, pour lesquelles des orientations d'aménagement sont définies. L'ouverture à l'urbanisation de ces sites est possible dès lors que les conditions sont levées. Les indices renvoient à la zone urbaine de référence. »

- et d'autre part dans le Règlement de la zone **AUb** /article AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :

« L'ouverture à l'urbanisation sera réalisée soit par une modification soit une révision du PLU dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, d'équipements et services et portant sur la totalité d'un sous-secteur de la zone au minimum. (...) Les occupations et utilisations du sol, admises sous conditions, sont celles de la zone urbaine correspondante (UB). »

3.2. Les objectifs de la commune

Entre la **Révision** du PLU en 2007 et sa présente modification, la commune a étudié, avec des bureaux d'études spécialisés et le propriétaire foncier, un projet d'aménagement urbain phasé, portant sur l'ensemble de la zone **UB/AUb** au lieu-dit « Sur Les Marais », qui définit :

- L'implantation et la typologie des habitations
- La desserte : accès, liaisons piétons-cycles, stationnement
- La création d'espaces publics de qualité
- La conception des réseaux en complément de l'existant
- La densité et le parcellaire
- La qualité architecturale du bâti

Le choix du site est pertinent puisqu'il se trouve enserré par du bâti existant, à proximité immédiate du centre-bourg et en continuité des commerces, équipements publics **et activités** (mairie/école/salle des Fêtes au nord, équipements sportifs **et ZA** au sud).

L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AUb permettra à la commune de disposer de terrains pouvant rapidement être mis sur le marché pour mieux répondre à la demande de logements en général et de logements locatifs sociaux en particulier.

La commune souhaite donc transformer à terme la zone **AUb** en zone UB, intermédiaire entre les zones urbaines existantes, UA centrale et UC à densité faible, de manière progressive pour permettre d'assimiler harmonieusement l'augmentation de population qui sera généré par le projet.

La présente modification concerne la partie Est de la zone AUb, soit une augmentation de surface urbanisable de l'ordre de 2,3 hectares principalement située au sud-est ainsi qu'en extension ouest des secteurs **UBb** et **UBd** existants, sachant que le précédent périmètre de la zone UB couvrait environ 3 hectares, sur un peu plus de 11 hectares au total (UB+AUb).

Le reste de la zone **AUb** soumis à l'orientation d'aménagement définie dans le PADD présente une surface légèrement **inférieure à 6 hectares**.

4. LE CONTENU DE LA MODIFICATION

4.1. Modification du zonage

La zone **AUb (8,14 hectares)** située à l'est du centre bourg, entre les routes de Verlioz et Sur Les Marais, est classée en zone UB indicée (UBb, UBc, UBd, **UBg**) pour la partie **Est** correspondant aux secteurs **b/c/d/e/g** identifiés dans le PADD.

4.2. Mise à jour du RAPPORT DE PRESENTATION

Les parties modifiées et/ou complétées sont les suivantes :

- Le « Rappel du cadre législatif et réglementaire : **2 – Le document d'urbanisme** »
- Les « C – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU P.L.U. » :
 - 3.2 - Choix retenus pour établir la délimitation des zones et des règles qui s'y appliquent. » :

Texte mis à jour et complété avec le nouveau zonage UB/AUb (*NB : référence au COS supprimée dans le tableau en application de la loi ALUR promulguée le 26 mars 2014*)

- 3.3 - **Superficie des zones et capacité du P.L.U.** : Modification des surfaces en fonction du nouveau zonage UB/AUb (L'évolution est perceptible par comparaison au P.L.U. issu de la révision n°1 de 2007 qui définit la superficie communale de référence).
- 3.4 - Emplacements Réservés :
 - Ajustement (surface précisée) de l'ER n°14, pour aménager une coulée verte publique et une liaison modes doux « est-ouest », espace fédérateur au cœur du quartier, ménageant des vues sur le hameau traditionnel et son environnement paysager ;
 - Création d'un nouvel ER n°15, pour réaliser les espaces publics au centre de l'opération, dont la voirie de desserte et une aire de stationnement...

La présente notice exposant les motifs des changements apportés sera insérée en préambule au Rapport de Présentation afin d'expliquer et justifier sa modification.

4.3. Mise à jour du PADD : 3.2. Orientations d'Aménagement « particulières »

L'orientation d'aménagement définissant le projet urbain à mettre en œuvre sur la zone AUb du secteur Sur Les Marais (dans le § 2. La zone AUb Sur les Marais) est légèrement réactualisée en fonction de l'évolution du projet décrite ci-avant.

4.4. Mise à jour du REGLEMENT : complété en page 1 et ensuite :

- **Modification du règlement de la zone UB** pour intégrer l'ouverture à l'urbanisation des sous-secteurs e et g définis dans l'orientation d'aménagement du PADD :
 - Le sous-secteur e est affecté pour partie en zone UBb (petit collectif) à l'ouest où l'habitat structure l'entrée dans le nouveau quartier et pour partie en zone UBc (intermédiaire, individuel juxtaposé...) à l'est où des plots d'habitat insérés dans la verdure des jardins prolongent la coulée verte dans le tissu résidentiel privatif ;
 - Le sous-secteur g est affecté en zone UBg, créée dans le cadre de la présente modification, à vocation d'habitat individuel jumelé (majoritaire) composant une façade urbaine à la voie.
- **Modification à la marge du règlement de la zone AUb, en phase avec la zone UB** intégrant les nouvelles phases d'urbanisation.

4.5. Mise à jour du PLAN DE ZONAGE

(Dessin de la proposition, ci-dessous à gauche, et superposition avec la modification n°2 à droite)

