



Commune de Val de Fier (74)

Modification n°1 du PLU

Pièce n°1

Notice de présentation

Octobre 2015

Dossier d'approbation

épode
études - maîtrise d'oeuvre

Siège social : Chambéry
Immeuble Axiome – 44 rue Charles Montreuil – 73000 Chambéry
Tél : 04 79 69 39 51 – mail : info@epode.eu - www.epode.eu
Antenne : Annecy le Vieux
Parc des Glaisins – 3 impasse des Prairies – 74940 Annecy le Vieux
Tél : 04 50 51 48 54

Sommaire

1. LA PROCEDURE REGLEMENTAIRE DE MODIFICATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME	3
2. LE CONTEXTE LOCAL	4
1. Les orientations du SCOT de l'Albanais	5
2. Rappel du PADD	6
3. Les raisons du choix de la procédure	6
4. Description du projet communal	7
3. LES MODIFICATIONS APORTEES	9
1. Modification du zonage d'une exploitation agricole	Erreur ! Signet non défini.
2. Modification de l'Orientat ion d'Aménagement n°3	9
3. Modification du règlement de la zone N :	9
4. Mise en conformité du plan de zonage avec la carte d'aléas naturels	12
4. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES	13

1. LA PROCEDURE REGLEMENTAIRE DE MODIFICATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

La procédure de modification, est régie par l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, qui stipule :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Le projet de modification sera donc notifié aux personnes publiques suivantes, avant lancement de l'enquête :

- le Préfet de la Haute Savoie
- le Président du Conseil régional Rhône-Alpes,
- le Président du Conseil général de Haute Savoie,
- le Président de la Communauté de communes du Canton de Rumilly,
- les représentants des chambres consulaires (Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, Chambre du Commerce et de l'industrie)
- le Président de l'INAO (Institut national de l'origine et de la qualité)
- le président du Syndicat mixte portant le SCoT de l'Albanais

Les observations susceptibles d'être émises peuvent être adressées directement à la commune ou être consignées au registre d'enquête. Les dates de l'enquête publique seront donc précisées dans le courrier d'accompagnement du dossier de modification.

Dans le cadre d'une procédure de modification de PLU, la délibération approuvant la modification devient exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

2. LE CONTEXTE LOCAL

Val de Fier est une commune de 592 habitants (INSEE), située dans le département de la Haute Savoie, traversée par le Fier.

La commune s'organise parallèlement à la départementale D14 et au Fier. Localisée dans l'avant pays Haut-Savoyard et plus précisément dans l'Albanais, son altitude varie entre 310 mètres et 935 mètres, à la montagne des Princes.

La superficie de la commune est de 1013 hectares. Elle s'organise autour du Fier dans sa partie amont et sur sa rive gauche dans sa partie aval. Val de Fier est orientée Nord-ouest Sud-est. Dans la plaine et les gorges s'est développée la Départementale 14 permettant de rejoindre Seyssel et de traverser le Rhône depuis Rumilly et Annecy.

Située dans l'ouest du département de la Haute Savoie, Val de Fier est limitée par les communes de Seyssel, Droisy, Crempigny Bonneguête au nord, Versonnex à l'est et par les communes de Vallières, Motz et Lornay au sud. Cette commune globalement exposée au sud se trouve à proximité des Villes d'Annecy et de Rumilly. Val de Fier est une transition entre l'urbain et le naturel à proximité de zones urbaines en plein développement. Le chef-lieu se trouve à seulement 7 kilomètres de Rumilly.

Trois axes principaux de circulation permettent l'accès à la commune :

- La départementale RD 14 qui relie Seyssel à Vallières
- La départementale RD 31 qui relie Val de Fier depuis Crempigny Bonneguête
- La départementale RD 44 qui relie Val de Fier à Versonnex et à la RD 910

La commune de Val de Fier se trouve à :

- 7 km de Rumilly
- 25 km d'Annecy
- 30 km d'Aix les Bains
- 60 km de Genève

La commune de Val de Fier fait partie des syndicats et collectivités suivantes :

- Le syndicat mixte intercommunal pour la gestion du contrat global et le développement de l'Albanais (SIGAL) qui regroupe 29 communes. Il a pour vocation de porter le SCOT de l'Albanais.
- La communauté de commune du canton de Rumilly qui regroupe 18 communes.

Evolution démographique de la commune de Val de Fier :

1990 : 317 habitants
1999 : 389 habitants
2004 : 456 habitants
2011 : 592 habitants

Les données les plus récentes font état aujourd'hui d'un nombre de 600 habitants environ (source : commune).

La croissance démographique de la commune était entre 2006 et 2011 de +3,3 %, ce qui traduit une attractivité certaine. Cette donnée, couplée à la baisse de la taille moyenne des ménages (3,6 en 1968 contre 2,5 en 2011) fait apparaître un besoin croissant en matière de logements, tant sur le plan quantitatif que dans la diversité de l'offre.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 18 juillet 2008, ce document n'a par ailleurs jamais été révisé ou modifié.

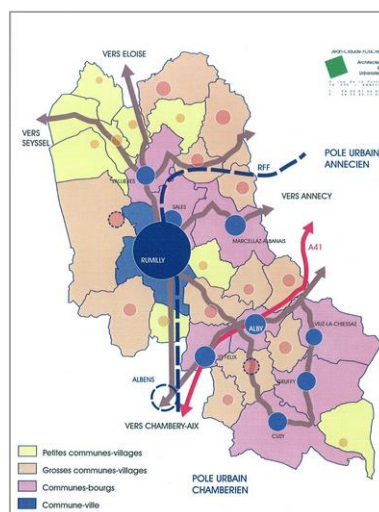
1. Les orientations du SCOT de l'Albanais

La commune de Val de Fier est située au sein du périmètre du SCOT de l'Albanais, document qui fixe les grands objectifs d'aménagement du territoire. Approuvé en avril 2005, ce document de planification fixe à long terme les orientations générales en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, commercial et artisanal, de déplacements, de préservation et mise en valeur des espaces naturels et agricoles.

Le SCOT de l'Albanais donne les grandes prescriptions suivantes :

- Organiser le territoire sur l'armature ville/bourg/villages
- Limiter la consommation d'espaces et maîtriser le développement résidentiel
- Diversifier et rendre qualitatif le développement économique :
- Construire l'identité du territoire et préserver le caractère rural de l'Albanais
- Améliorer l'organisation des déplacements et diversifier les modes de transports :
- Favoriser un développement commercial et touristique complémentaire des territoires voisins

L'armature urbaine décrite au SCOT de l'Albanais identifie la commune de Val de Fier comme petites commune-village. A ce titre, le SCOT préconise de *maintenir une croissance démographique suffisante des villages pour conserver des équipements et des services de proximité.*



Extrait de la cartographie du SCOT « Armature urbaine »

Il est à souligner que la commune de Val de Fier est partiellement soumise à la Loi Montagne.

La présente modification du PLU renforce l'application de ces orientations sur le territoire communal, en permettant un développement limité et organisé, en matière de croissance démographique et de consommation foncière, tout en préservant le caractère rural propre à l'Albanais.

2. Rappel du PADD

Le PADD de la commune de Val de Fier fixe les grandes orientations de la commune, en matière d'évolution démographique et d'équilibre social de l'habitat, de développement économique, de déplacements, d'aménagement de l'espace, d'équipements et de services, d'environnement et de paysage. Les grandes orientations retenues sont les suivantes :

- 1- Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles
- 2 - Assurer un développement contrôlé de l'urbanisation
- 3 - Mettre le développement de l'urbanisation au service d'une restructuration de la commune
- 4 - Préserver le cadre de vie de la commune et développer l'offre de service

La présente modification du PLU s'insère dans l'application de ces orientations, en permettant un développement maîtrisé de l'urbanisation.

3. Les raisons du choix de la procédure

La commune de Val de Fier dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 18 juillet 2008.

Celui-ci identifie plusieurs périmètres d'urbanisation future, sous forme de zones AU. La volonté communale est de proposer de nouveaux terrains à l'urbanisation. La municipalité s'est donc engagée dans une démarche de réflexion sur le devenir de son territoire et notamment sur le rôle de la zone AU située au lieu-dit de Chenevière Fontanille, le long de la RD14. Le projet consiste également à apporter certaines corrections aux documents de zonage et de règlement posant des difficultés lors de l'instruction. La commune opte pour une procédure rapide.

Ainsi la modification du PLU de Val de Fier a été engagée avec pour objectifs :

- Modifier une Orientation d'Aménagement, pour permettre sa réalisation,
- Modifier la forme d'un secteur Agricole, sans modifier sa surface, afin de reclasser des pépinières en zone A,
- Modifications du règlement :
 - o Compléter le règlement de la zone N, pour permettre la réalisation d'une Station d'épuration,
 - o Modifier les hauteurs et pentes de toit autorisées pour les annexes, pour faciliter leur réalisation,
 - o Intégrer des dispositions relatives aux ruissellements et infiltrations des eaux à la parcelle,
 - o Suppression de l'article 14 relative au Coefficient d'Occupation des Sols en lien avec l'évolution du contexte réglementaire (loi ALUR)
 - o Remplacement des termes SHON et SHOB par le terme « surface de plancher »

Ces éléments ne changent pas les orientations définies dans le PADD, ne réduisent pas d'espace boisé classé, de zone agricole, de zone naturelle et forestière, ou de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. De plus, le projet

communal ne comporte pas de graves risques de nuisance. La procédure de modification du PLU peut donc être engagée.

4. Description du projet communal

Modification du zonage

Le périmètre des secteurs soumis aux risques sur le plan de zonage doit être modifié (soustraction des parcelles 235, 315 et 316), afin de mettre le document en conformité avec la carte des aléas.

Modification de l’Orientation d’Aménagement n°3

L’urbanisation du secteur de Chenevière-Fontanille doit se faire au travers d’une Opération d’Aménagement, réalisée lors de l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme de la commune en 2008.

Celle-ci prévoit l’ouverture à l’urbanisation par la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, *sur la totalité de la zone (disposition actuelle posant problème)*. Les réflexions autour d’un projet d’ensemble sur le secteur ont été entamées, et un projet de réalisation de logements individuels est initié.

Or, deux parcelles étroites situées au sud de la zone ne sont pas concernées par l’opération, du fait de la volonté des propriétaires de ne pas céder les terrains concernés. La non prise en compte de ces deux parcelles au sein de l’opération n’est pas compatible avec la notion de réalisation d’ensemble sur la totalité de la zone.

Le besoin en logements sur la commune, alimenté par la croissance démographique et le desserrement des ménages décrit précédemment, justifie la réalisation du projet d’habitations individuelles.

La commune souhaite donc ouvrir à l’urbanisation la zone AU de Chenevière-Fontanille, afin de réaliser un projet de logements individuels. La zone concernée présente une taille de 1,1ha environ. La notion *sur la totalité de la zone doit donc être supprimée* afin de permettre la réalisation du projet.

Modification du règlement de la zone N :

La C3R souhaite acquérir trois parcelles sur le territoire communal, dans le but de réaliser une station d’épuration de taille limitée. Or le règlement de la zone N ne permet aucune nouvelle construction. Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou d’intérêt public. Cette possibilité doit être ajoutée au règlement de la zone N.

Modification ponctuelle du règlement

Annexes aux bâtiments :

Le règlement d’urbanisme actuel autorise la réalisation d’annexes aux bâtiments au sein des zones U, et sous conditions au sein des zones A. La hauteur de ces annexes ne doit pas excéder les 3 mètres au faitage et la pente de toit doit être d’une pente minimum de 50%.

Ces conditions ne permettent pas la réalisation d'annexes viables, la pente de 60% apparaissant trop importante en rapport avec une hauteur totale de 3 mètres.

La hauteur autorisée au faîtage doit donc être augmentée et la pente autorisée doit être revue à la baisse.

Gestion des eaux pluviales :

La commune souhaite ne pas aggraver la situation existante en cas d'urbanisation d'une parcelle, en termes de ruissellement d'eaux pluviales.

Le règlement d'urbanisme actuel ne donne pas de prescriptions particulières sur ce point.

La commune souhaiterait inscrire une disposition relative à la gestion des eaux pluviales, leur rétention à la parcelle ou infiltration en cas de classement ou non en secteur soumis à risques. En cas de classement au sein d'un secteur soumis aux risques naturels (glissements de terrain), la commune souhaite que les écoulements soient retenus à la parcelle.

Coefficient d'Occupation de Sols :

La loi 2014 – 366 du 24 Mars 2014, dite loi ALUR, modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime la notion de Coefficient d'Occupation des Sols, encadré par l'article 14 du règlement du PLU. Ce dernier doit donc être supprimé des règlements des zones Ua, Ub, Uc, Ud et Uep.

Surface de Plancher :

Les Surface Hors d'œuvre Nettes et Brutes (SHON et SHOB) sont remplacées au sein du règlement par la Surface de Plancher, conformément à la réforme adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011.

3. LES MODIFICATIONS APPORTEES

1. Modification de l’Orientation d’Aménagement n°3

Les termes « sur la totalité de la zone » sont supprimés.

Le but est ici de permettre la réalisation rapide d’un projet, sans exclure de la zone AU les parcelles bloquées pour le moment.

2. Modification du règlement de la zone N :

Complément du règlement (en rouge le complément d’article apporté) :

Extrait article N2 avant modification	Extrait article N2 après modification
<p>En zone Nb, les restaurations, réhabilitations et extensions de bâtiments existants sont autorisés dans la limite de 20% en plus de l’enveloppe existante.</p> <p>En zone Nb, une activité d’hôtellerie ou d’artisanat peut s’implanter dans un bâtiment existant</p> <p>En zone Nb, La reconstruction d’un bâtiment sinistré est autorisée, dans un délai de 2 ans, en toutes zones, dans l’enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</p> <p>Dans les secteurs du plan de zonage identifiés à risque, les constructions sont interdites sous la côte 309.</p>	<p>En zone N, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière dans l’unité foncière où elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L’équipement collectif d’initiative privée ou publique doit desservir au minimum 3 constructions et s’inscrire dans un objectif de production d’énergie, de chaufferie, d’assainissement...</p> <p>En zone Nb, les restaurations, réhabilitations et extensions de bâtiments existants sont autorisés dans la limite de 20% en plus de l’enveloppe existante.</p> <p>En zone Nb, une activité d’hôtellerie ou d’artisanat peut s’implanter dans un bâtiment existant</p> <p>En zone Nb, La reconstruction d’un bâtiment sinistré est autorisée, dans un délai de 2 ans, en toutes zones, dans l’enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</p> <p>Dans les secteurs du plan de zonage identifiés à risque, les constructions sont interdites sous la côte 309.</p>

Le but est ici de permettre la réalisation d’un projet de station d’épuration de petite taille sur les parcelles n° 235, 315 et 316 au niveau de Saint André.

Annexes aux bâtiments :

Les dispositions actuelles ne permettent pas la réalisation d'annexes viables, la pente de 60% apparaissant trop importante en rapport avec une hauteur totale de 3 mètres.

Extrait des articles 7 des zones U avant modification	Extrait des articles 7 des zones U après modification (zones Ua, Ub, Uc, Ud)
L'annexe non accolée à une construction existante, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées en limite à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres	L'annexe non accolée à une construction existante, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées en limite à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres
Extrait des articles 11.2 (relatif à l'aspect des toitures) des zones U avant modification (zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uep)	Extrait des articles 11.2 (relatif à l'aspect des toitures) des zones U après modification (zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uep)
Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3 mètres au faîtage . La pente de la toiture principale doit être de minimum 60%	Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 mètres au faîtage . La pente de la toiture principale doit être de minimum 50%
Extrait des articles 11.2 (relatif à l'aspect des toitures) des zones A avant modification	Extrait des articles 11.2 (relatif à l'aspect des toitures) des zones A après modification
Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3 mètres au faîtage .	Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,5 mètres au faîtage .

Gestion des eaux pluviales :

Le paragraphe suivant est ajouté à l'article 4 du règlement de chaque zones Urbaines ou à urbaniser :

« Hors secteurs soumis aux risques naturels, la récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à la parcelle, soit par infiltration, soit par stockage, en veillant à ne pas augmenter le débit de ruissellement du terrain naturel. »

Le but est ici de n'autoriser lors de l'urbanisation d'une parcelle, qu'un débit de sortie de ruissellement au maximum égal à la situation existante. La rétention à la parcelle est obligatoire en cas d'impossibilité d'infiltration, au sein des secteurs soumis aux risques de glissement de terrain.

Coefficient d'Occupation de Sols :

Les articles 14 des règlements des zones Ua, Ub, Uc, Ud et Uep sont supprimés.

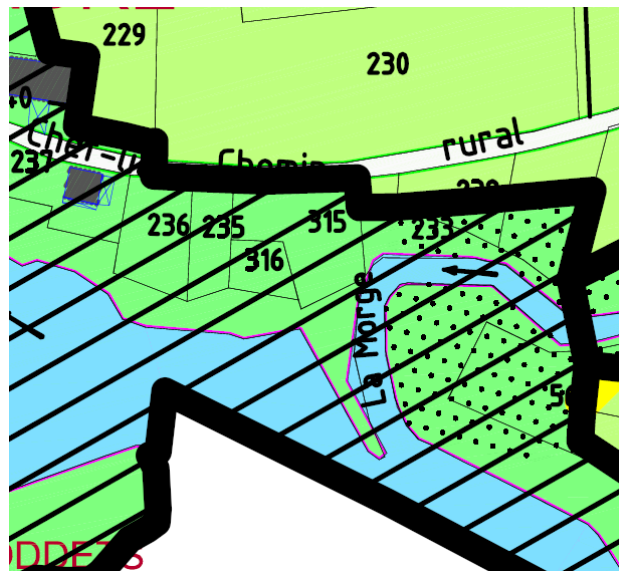
Surface de Plancher :

Les termes SHON et SHOB sont remplacés par le terme surface de plancher au sein des articles 12 des règlements des zones Ua, Ub, Uc et Ud ainsi qu'au sein de l'article 2 de la zone A.

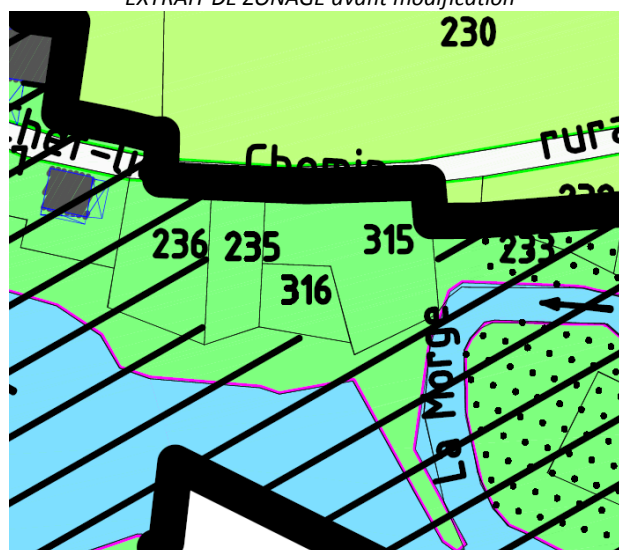
3. Mise en conformité du plan de zonage avec la carte d'aléas naturels

La commune est couverte par une carte de localisation des aléas naturels. Celle –ci a été réalisée par les services de l'Etat dans le cadre de l'élaboration du dossier d'information préventive notifié par le Préfet le 20/05/2011.

Au plan de zonage actuel, les parcelles n° 235, 315 et 316 sont soumises au risque (liés aux débordements torrentiels). Cependant, la carte de localisation des aléas ne fait état d'aucun risque sur ces parcelles. Ainsi, le plan de zonage doit être mis en conformité avec la carte des aléas. Le périmètre des secteurs soumis aux risques doit donc être modifié (soustraction des parcelles 235, 315 et 316), afin de permettre la réalisation, par la Communauté de communes du Canton de Rumilly, d'une mini station d'épuration.



EXTRAIT DE ZONAGE avant modification



EXTRAITS DE ZONAGE après modification

4. SUPERFICIES DES ZONES

La présente modification n'engendre aucune modification des superficies des zones du PLU.



Commune de Val de Fier (74)

Modification n°1 du PLU

Pièce n°2

Orientation d'aménagement

Octobre 2015

Dossier d'approbation

épode
études - maîtrise d'oeuvre

Siège social : Chambéry
Immeuble Axiome – 44 rue Charles Montreuil – 73000 Chambéry
Tél : 04 79 69 39 51 – mail : info@epode.eu - www.epode.eu
Antenne : Annecy le Vieux
Parc des Glaisins – 3 impasse des Prairies – 74940 Annecy le Vieux
Tél : 04 50 51 48 54