

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CRANVES SALES



PLAN LOCAL D'URBANISME Modification N°2



Rapport de présentation Note explicative

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2019, approuvant la modification n°2 du PLU de Cranves-Sales.

Le Maire
Bernard BOCCARD

Pièce N°2-1

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE GENERAL	4
1- Localisation et positionnement de la commune	4
2- Le contexte local	4
3- Le SCOT d'Annemasse Agglo	5
4- Le PLU de Cranves-Sales	6
II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°2.....	7
1- Les objectifs de la procédure : exposé des motifs des changements apportés	7
2- La procédure de modification du PLU.....	17
III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°2.....	18
1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièces n°1-1 a et 1-1 b du PLU)	18
2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°5 du PLU)	21
3- Les modifications à apporter aux Orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°5 du PLU)	35

I. LE CONTEXTE GENERAL

1- Localisation et positionnement de la commune

Cranves-Sales appartient à l'agglomération transfrontalière Franco-Valdo-Genevoise, baptisée en 2012 "Grand Genève". Il s'agit d'un bassin de vie et d'emplois, qui s'étend sur les zones frontalières française et suisse et comprend 212 communes, environ 1 million habitants et 450.000 emplois.

Cranves-Sales fait partie de la communauté d'agglomération « Annemasse Agglo », regroupant 12 communes et environ 90 000 habitants :

Les communes d'Annemasse Agglo ont approuvé un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la région d'Annemasse en 2007, lequel est en cours de révision.



2- Le contexte local

La commune de Cranves-Sales, qui s'étend sur 1 361 hectares, présente une topographie particulière au modelé accidenté avec une organisation spatiale reposant sur deux composantes majeures :

- Une composante naturelle avec une forte part d'espaces agricoles, d'espaces boisés et la coulée verte ; sur les 2/3 du territoire,
- Une composante urbaine constituée d'ensembles bâtis plus ou moins importants et compacts, disséminés sur le territoire (Chef-lieu et hameaux : Lévaud, Martigny, Rosses, Lossy, La Bergue, Montagny, Cabouet, Armiaz).



Le parc de logements se compose à 77,3% de logements individuels (source : INSEE 2015).

La commune présente un paysage de transition, sous l'effet d'un phénomène de périurbanisation. En effet, depuis quelques années, sous l'influence croissante de l'agglomération d'Annemasse et de Genève, elle est confrontée à un fort développement de la fonction résidentielle. Consciente de cette mutation, la commune a soutenu les programmes d'habitat collectif et semi-collectif incluant des logements locatifs sociaux (LLS), depuis 2005, date d'approbation de son premier PLU. En témoigne la progression du taux de LLS, de 2% en 2004 à 10% en 2014.

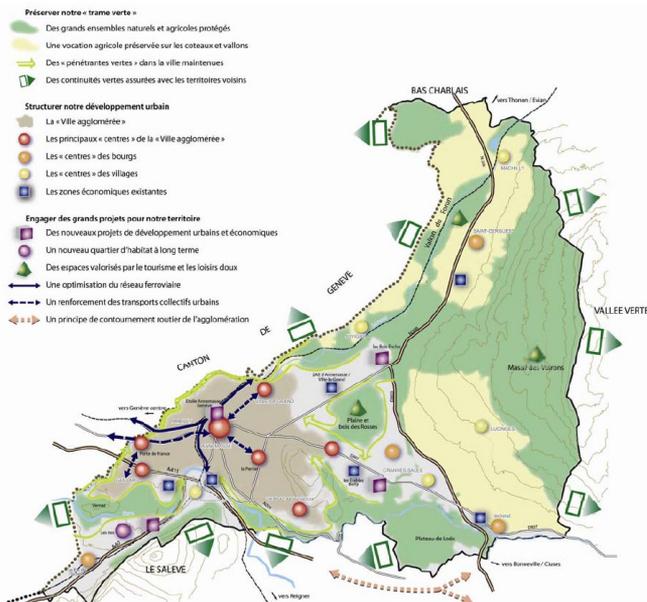
Comptant environ 6800 habitants (population légale millésimée 2015 entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2018), Cranves-Sales est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) en matière de production de logements locatifs sociaux (LLS) et, plus particulièrement à un plan de rattrapage pour atteindre le taux de 25% des résidences principales d'ici fin 2025. La commune n'ayant pas atteint l'objectif quantitatif de production de LLS pour la période 2014-2016, elle a été placée, par arrêté préfectoral DDT-2017-2198, en carence conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans ce contexte, la commune a décidé de s'engager dans une démarche partenariale avec les services de l'Etat (formulée dans un Contrat de Mixité sociale (CMS) pour la période 2018-2022), afin de dynamiser la production de logements sociaux, dont certaines actions nécessitent l'adaptation du PLU.

3- Le SCOT d'Annemasse Agglo

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT d'Annemasse Agglo en vigueur comprend les trois grands axes suivants :

- Préserver et valoriser notre cadre de vie.
- Bâtir un territoire équilibré, entre dynamisme et solidarité.
- S'affirmer comme une agglomération attractive pour son environnement.



Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT comprend les trois orientations suivantes :

- Protéger et valoriser le cadre naturel et agricole du territoire.
- Organiser, maîtriser et valoriser le développement urbain.

Orienter les sites et les grands projets à enjeux majeurs pour l'attractivité du territoire.

Le territoire du SCOT est structuré à partir d'une armature urbaine composée de trois échelons : ville agglomérée / centre-bourg / centre-village : Cranves-Sales est identifié comme un « bourg ».

Le SCOT est en cours de révision et un débat du Conseil Communautaire sur le PADD a eu lieu début 2019.

A ce jour, le projet de PADD du futur SCOT (susceptible d'évoluer) s'articule à partir de 3 axes majeurs, déclinés en 9 orientations générales :

- Axe 1 – Préserver et mettre en valeur un cadre de vie apaisé et qualité entre Léman et Mont-Blanc : protection stricte des espaces naturels remarquables et agricoles, mise en valeur globale des paysages emblématiques et du quotidien, développer de nouvelles pratiques durables et apaisées.
- Axe 2 – Planifier un développement maîtrisé qui s'appuie sur une urbanisation solidaire, équilibrée et structurée : accompagner le dynamisme de l'Agglo par une politique de solidarité forte au service de l'inclusion sociale des ménages, organiser le développement de l'Agglomération autour d'une urbanisation maîtrisée et de qualité, garantir la cohérence du développement avec une gestion durable et respectueuse des ressources environnementales
- Axe 3 – Affirmer l'image et promouvoir le rayonnement d'une Agglomération ouverte et innovante : soutenir un écosystème économique et commercial dynamique et diversifié, valoriser les capacités de rayonnement de l'agglomération et renforcer son accessibilité, modifier durablement la perception de l'Agglo en imaginant une urbanité durable et renouvelée.

On se réfèrera au dossier « Evaluation Environnementale », traitant de l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes, notamment le SCOT.

4- Le PLU de Cranves-Sales

La commune de Cranves-Sales a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal, en date du 15 décembre 2014. Le PLU a depuis fait l'objet d'une modification n°1, portant principalement sur les secteurs aux lieudits « Les Tattes de Borly » et « Les Esseims », approuvée le 17 octobre 2016.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir des trois axes majeurs suivants :

- I. Préserver et renforcer les qualités de son cadre de vie sources de qualité de vie
 - I.1. Préserver les caractéristiques et les qualités de son cadre, environnemental et paysager
 - I.2. Renforcer sa structure territoriale, et les qualités de son cadre urbain
- II. Une dynamique sociale et une vie de proximité à développer et à organiser
 - II.1. Conforter en priorité l'animation et le cadre de vie du bourg et secondairement certains hameaux
 - II.2. Agir pour un développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile
- III. Une économie diversifiée, à soutenir et à conforter
 - III.1. Conforter le potentiel économique local
 - III.2. Contribuer au maintien et au renforcement du tissu artisanal et industriel de l'agglomération annemassienne

En application de l'Orientation II.1.a du PADD : « Œuvrer pour le maintien de l'équilibre social et générationnel de la population, synonyme d'une vie locale dynamique », le PLU comporte plusieurs secteurs destinés à la diversification du parc de logement et à la production de logements sociaux : certaines zones d'urbanisation future à court ou moyen terme, ainsi que des emplacements réservés et périmètres de mixité sociale.

Après plusieurs années d'application du PLU, il s'avère que ce dispositif n'est pas suffisant pour permettre de répondre aux enjeux de mixité sociale et doit être renforcé.

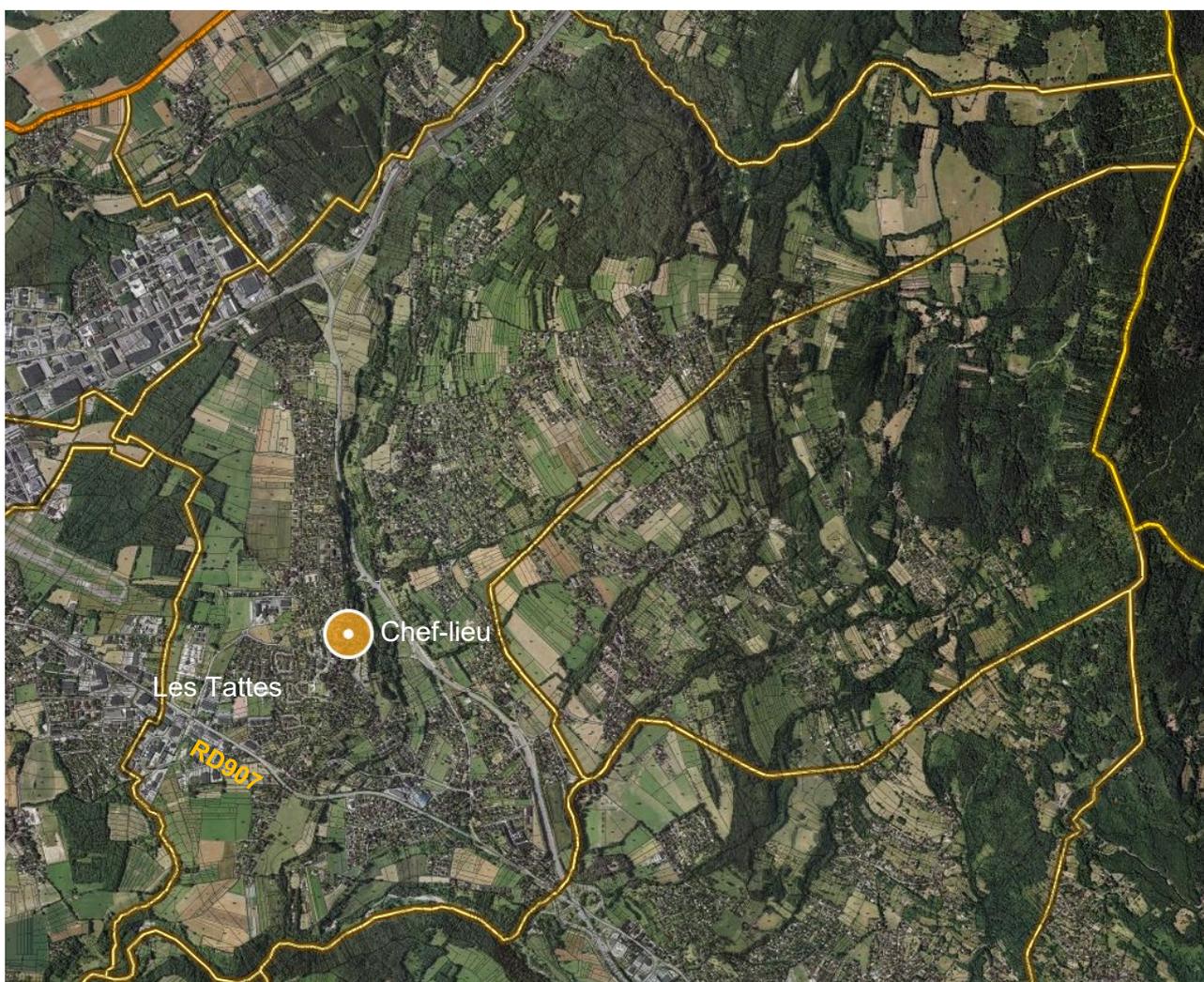
II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°2

1- Les objectifs de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

► Les objectifs de la Modification N°2 du PLU

La modification n°2 du PLU de Cranves-Sales, a pour objectif principal de soutenir et accélérer la production de logements locatifs sociaux, par l'adaptation de certaines dispositions du PLU :

- d'une part, les dispositions applicables dans le secteur d'entrée de ville Ouest, aux lieudits « Les Tattes », « Les Petites Bois » et « Prés des Fontaines », au travers du règlement écrit, du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qu'il apparait nécessaire de modifier pour répondre aux objectifs de mixité sociale dans lesquels la commune s'est engagée (au travers de son CMS),
- d'autre part, les dispositions du règlement écrit applicables dans des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat (UH), relatives à la part de logements sociaux exigée dans les futures opérations d'habitat.



La présente modification est également l'occasion d'apporter au PLU certaines évolutions et compléments, consistant à :

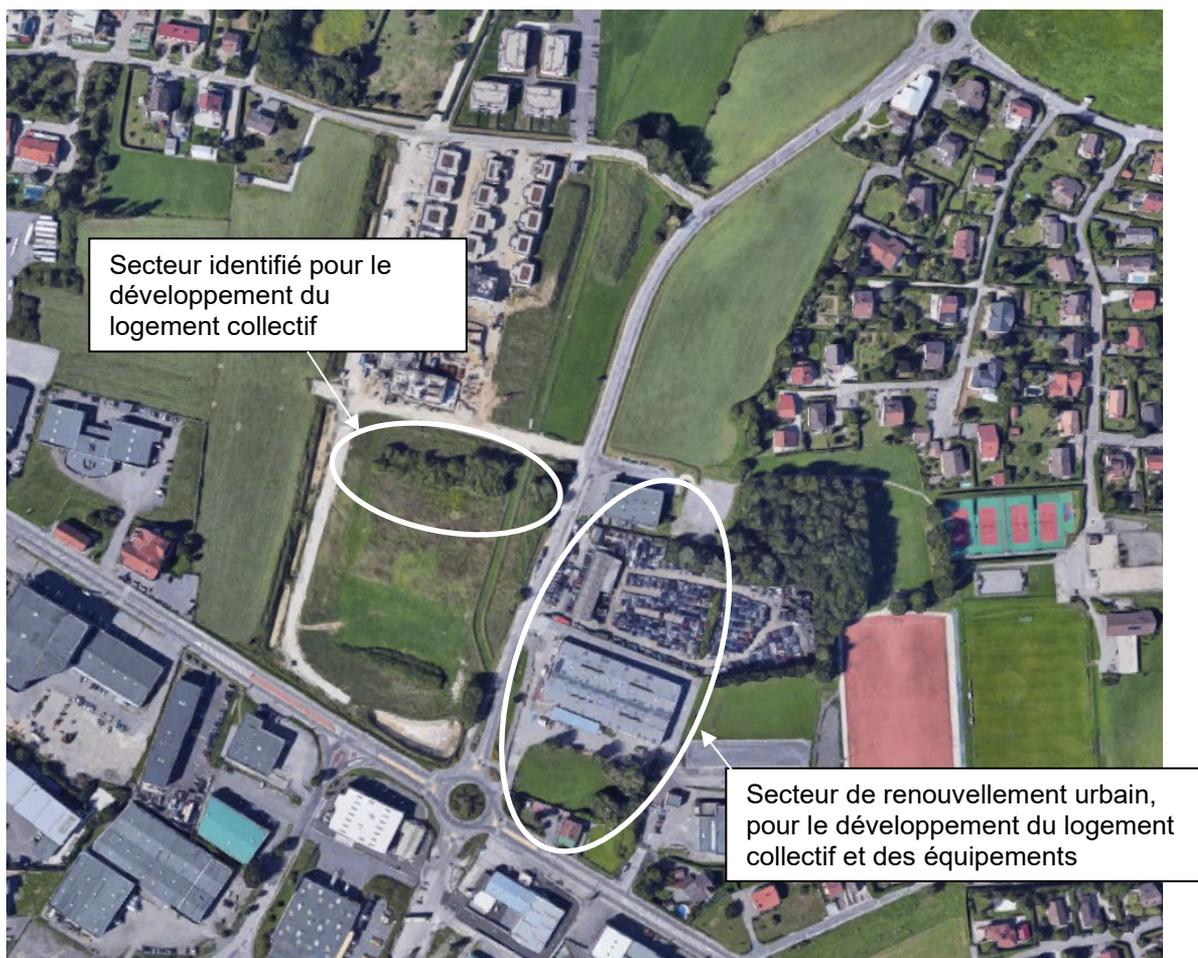
- prendre en compte l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015, procédant à la recodification, à droit constant, du livre 1er du code de l'urbanisme. Ceci implique d'actualiser les articles de référence à la partie législative du Code de l'Urbanisme, figurant aux règlements écrits et graphiques, afin de respecter sa nouvelle nomenclature,
- introduire au règlement écrit une disposition réglementaire exigeant le maintien des règles du PLU à l'intérieur de certaines opérations, tel que le permet l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme,
- apporter à différentes pièces du PLU quelques précisions et corrections d'erreurs matérielles, résultant notamment de la mise en cohérence de dispositions figurant aux OAP et au règlement.

► Les modifications portant sur le secteur « d'entrée de ville »

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cranves-Sales délimite dans le secteur d'entrée de ville Ouest, des zones de développement de l'habitat et des activités économiques (respectivement 1AUh1 et 1AUX), actuellement partiellement urbanisées, ainsi qu'une zone urbanisée (UH), supportant des occupations diverses.

Après quelques années d'application du PLU, les intentions d'aménagement sur ce secteur d'entrée de ville ont fait l'objet d'un réexamen, motivé principalement par la nécessité de renforcer la production de logements sociaux.

Ainsi, en cohérence avec les objectifs renforcés de production de logements locatifs sociaux, pour lesquels la commune s'est engagée en réponse à son état de carence, il s'agit d'adapter les dispositions réglementaires du PLU pour permettre et encadrer la mise en œuvre d'opérations permettant la réalisation d'environ 140 à 150 logements collectifs, dont près de la moitié en LLS, en extension sur une zone d'ores et déjà classée en zone d'urbanisation future, ainsi qu'en renouvellement urbain d'une zone urbanisée.



Le site concerné

Le site concerné s'étend sur une superficie d'environ 3,5 ha, en entrée Ouest de Cranves-Sales, aux abords Nord de la RD907, reliant Annemasse à la Vallée de l'Arve (via la RD903).

Aux abords de la RD907, axe structurant et attractif pour les activités économiques, s'est développé un linéaire d'activités économiques à dominante commerciale, quasi continu depuis Vétraz-Montoux jusqu'à Cranves-Sales. La séquence d'entrée de commune de Cranves-Sales s'ouvre ponctuellement sur un espace ouvert, délaissé par l'agriculture et en cours d'enfrichement, l'entrée de ville étant principalement signalée par le carrefour giratoire, à l'intersection de la RD907 et de la route des Fontaines.



A l'est de cette voie, qui constitue le principal accès au chef-lieu et dont les aménagements publics, récemment requalifiés, soulignent une entrée de ville qualitative, il subsiste un secteur supportant diverses occupations (casse automobile, ancien bâtiment industriel, squash...) qui altèrent la perception globale de cette séquence.



Aux abords Nord-Ouest de la route des Fontaines, se situe une opération récente d'habitat collectif, en continuité de laquelle l'extension du secteur d'habitat est envisagée.



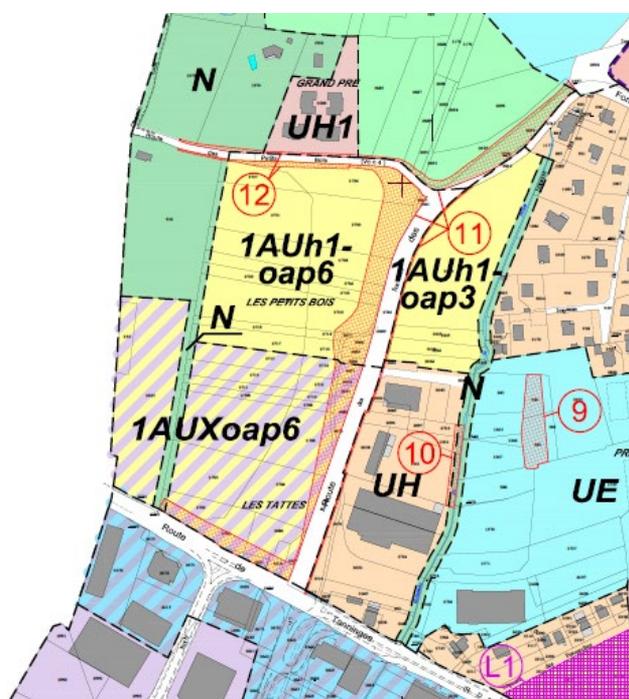
On se référera au dossier « Evaluation Environnementale », traitant de l'Etat Initial du site et de l'environnement sur le secteur des Tattes.

Les dispositions du PLU approuvé en 2014

En application de son PADD, identifiant sur ce secteur un objectif de requalification de l'entrée de ville, auquel doit contribuer le développement d'activités économiques en mixité avec des équipements et/ou du logement, le PLU délimite une zone urbanisée (UH) et des zones d'urbanisation future (1AUh1-oap3, 1AUh1-opa6 et 1AUX-oap6). La mise en œuvre du PLU a permis l'urbanisation de la zone 1AUh1-oap6, où une opération d'habitat collectif a été réalisée.

Le secteur est concerné par trois emplacements réservés :

- le n°10 pour « aménagement et sécurisation de l'accès au complexe sportif et de ses abords »
- le n°11 pour « aménagement et sécurisation de la route des Fontaines », actuellement partiellement réalisé.
- le n°12 pour « aménagement et sécurisation de la route des Petits Bois », actuellement partiellement réalisé.



Le secteur au lieudit « Les Tattes » au PLU en vigueur

Le développement de ce secteur est encadré par les OAP n°3 et 6 du PLU en vigueur, qui prévoient notamment :

- Pour l'OAP 3 :
 - Le développement de l'habitat collectif (55 à 65 logements), dont au minimum 25% en LLS et 10% en accession sociale.
 - L'aménagement d'un espace vert aux abords de la route des Fontaines.
 - Un accès automobile unique au Sud de l'opération, depuis la route des Fontaines.

Les principes d'aménagement figurant à l'OAP n°3 du PLU approuvé en 2014

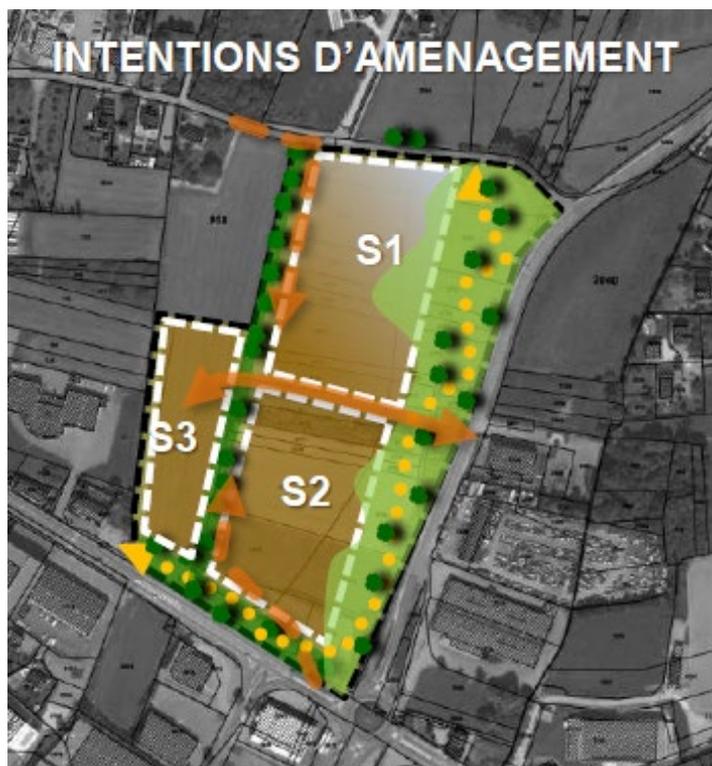


LEGENDE OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Position de principe des espaces à dominante végétalisée
	Position de principe des accès routiers à l'opération
	Position de principe des accès piéton et/ou cycle à l'opération

▪ Pour l'OAP 6 :

- Sur le secteur S1, en partie Nord du site, le développement de l'habitat collectif (135 à 145 logements), dont une part de mixité sociale. Cette opération est actuellement réalisée.
- Pour les secteurs S2 et S3, au Sud et à l'Ouest du site, le développement des activités économiques et équipements d'intérêt collectif.
- L'aménagement d'un espace vert aux abords de la route des Fontaines et le maintien des abords du ruisseau de la Géline en espace naturel.
- Un accès automobile principal depuis la route des Fontaines.

Les principes d'aménagement figurant à l'OAP n°6 du PLU approuvé en 2014



LEGENDE OPPOSABLE	
	Arbres à haute tige à positionner
	Position de principe des espaces à dominante végétalisée
	Epanelage des gabarits de RDC+2+AT/TPV à RDC+1+AT/TPV
	Gabarits ne pouvant excéder RDC+2+C ou AT+Cna ou AT/TPV.
	Position de principe pour la voie de desserte principale
	Position de principe pour les cheminements partagés (piéton/cycle)

Les intentions d'aménagement retenues

La partie Nord de la zone 1AUX-oap6, en continuité de la zone 1AUh1-oap6, a été identifiée comme porteuse enjeu pour le développement de l'habitat diversifié et la production de logements sociaux. Cette opération devra permettre de générer une soixantaine de logements collectifs, dont la moitié seront des logements locatifs sociaux, et ainsi contribuer aux objectifs du CMS dans lequel la commune s'est engagée.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, encadrée par l'OAP n°6, qui sera adaptée afin de prendre en compte le changement de vocation d'une partie du secteur, et en précisera les principes d'aménagement, en cohérence avec les intentions figurant au PLU approuvé en 2014, en particulier :

- Maintien d'un espace vert aux abords de la route des Fontaines, support de liaisons piétonnes et cycles, d'une gestion douce des eaux pluviales et perméable pour la petite faune (corridor écologique identifié).
- Un ou au maximum deux accès automobiles, à organiser à partir de la rue de Grand Pré ou la rue de la Géline, sans création de nouvel accès sur la rue des Fontaines.
- Gabarit des constructions n'excédant pas RDC ou RDC surélevé +2 niveaux + attique, avec des toitures plates ou à faible pente végétalisées, afin de former un ensemble cohérent avec l'architecture contemporaine de l'opération réalisée en partie Nord.
- Composition urbaine de type « plots » au sein d'un parc arboré, permettant des percées visuelles depuis la rue de Grand Pré vers l'intérieur du tènement.
- Capacité d'accueil d'une soixantaine de logements de type collectif, dont 50% seront des logements locatifs sociaux.
- Aires de stationnement extérieur mutualisées à aménager en partie Est de l'opération et interdites le long des voies publiques, à l'exception des stationnements PMR et réservés aux véhicules de services.
- Soins particuliers à apporter aux traitements des façades, clôtures et des espaces extérieurs, en particulier aux abords des voies publiques, en cohérence avec l'environnement bâti. A ce titre, les prescriptions concernant l'aspect des constructions et des aménagements, sont renforcées, particulièrement dans le secteur réservé aux activités économiques, en faveur de la qualité urbaine de cette séquence d'entrée de ville, fortement perçue.
- Aménagement d'un ou plusieurs espaces verts collectifs.
- Végétalisation des espaces collectifs privilégiant des formes souples et les essences locales (exemple : arbres fruitiers, haies vives...).



Une illustration possible de l'aménagement figurant à l'OAP6

Sur la zone UH, qui supporte actuellement diverses occupations, une opération de renouvellement urbain est souhaitée, contribuant à la production de logements diversifiés (en partie Nord) et au développement à terme d'équipements (en partie Sud, en continuité du parc d'équipements de Prés des Fontaines). Cette opération devra permettre de générer de 80 à 85 logements collectifs, dont 40% minimum seront des LLS et 10% supplémentaires seront soit des LLS, soit des logements en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS), qui contribueront aux objectifs du CMS dans lequel la commune s'est engagée.

Ce secteur fera l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, portant sur des tranches fonctionnelles, encadrées par une nouvelle OAP n°11, en cohérence avec les principes d'aménagement définis par ailleurs pour secteur d'entrée de ville :

- Identification de deux sous-secteurs destinés à accueillir, en partie Nord, une opération d'habitat et en partie Sud, des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Maintien d'espaces verts aux abords de la route des Fontaines et de la RD907, supports de liaisons piétonnes et cycles et d'une gestion douce des eaux pluviales.
- Accès automobiles à organiser à partir de la voie publique à créer en bordure Nord et Est du secteur, sans accès sur la rue des Fontaines et sans création de nouvel accès sur la RD907.
- Gabarit des constructions n'excédant pas RDC + 2 niveaux + attique et toitures plates ou à faible pente, en cohérence avec l'environnement bâti.
- Pour le secteur d'habitat, composition urbaine de type « plots » au sein d'un parc arboré, permettant des percées visuelles depuis la route des Fontaines, vers le parc d'équipements publics de Prés des Fontaines.
- Capacité d'accueil d'environ 80 logements collectifs, dont 50% seront des logements sociaux (LLS et/ou BRS).
- Aires de stationnement extérieur mutualisées (non privatisés), à aménager en partie Est de l'opération et interdites le long des voies publiques, à l'exception des stationnements PMR et réservés aux véhicules de services.
- Soins particuliers à apporter aux traitements des façades, clôtures et des espaces extérieurs, en particulier aux abords des voies publiques.
- Aménagement d'un ou plusieurs espaces verts collectifs, et gestion paysagère des éventuels espaces verts privatifs positionnés en vis à vis des voies publiques.
- Végétalisation des espaces collectifs privilégiant des formes souples et les essences locales (exemple : arbres fruitiers, haies vives...).

LEGENDE OPPOSABLE	
	Plantation arborée à positionner
	Position de principe des espaces à dominante végétalisée
	Secteur de développement des équipements publics et d'intérêt collectif
	Secteur de développement de l'habitat collectif
	Voie publique à créer
	Position de principe pour les cheminements partagés (piéton/cycle)
	Position de principe pour les cheminements piétons
	Ordonnancement des constructions



Les intentions d'aménagement opposables figurant à l'OAP11

Les adaptations envisagées au dispositif réglementaire du PLU applicable au secteur d'entrée de ville

Il s'agit d'adapter le règlement graphique (pièces n°1-1-a et 1-1-b du PLU), les OAP (pièce n°4) et le règlement écrit (pièce n°5) applicables aux zones concernées.

Concernant les modifications envisagées au zonage :

- Classement en zone UH1-oap6 de la zone 1AUH1-oap6, afin de prendre en compte le caractère actuellement urbanisé.
- Classement en zone 1AUH1-oap6 de la partie Nord de la zone 1AUX-oap6, pour une superficie d'environ 0,9 ha, permettant une opération de diversification de l'habitat.
- Identification d'un nouveau secteur d'OAP n°11 couvrant la zone UH, afin d'organiser son renouvellement urbain, avec création d'un secteur UHb-oap11, pour une superficie d'environ 2,4 ha.
- Suppression des parties des emplacements réservés n°11 et 12, réalisés ou en cours d'acquisition.

Concernant les modifications envisagées au règlement écrit :

- Adaptation du règlement écrit applicable aux zones UH1-oap6, 1AUH1-oap6, 1AUX-oap6 et UHb-oap11, en cohérence avec le programme et les intentions d'aménagement définis ou précisés par la collectivité, notamment relatives au programme de mixité sociale, à l'aspect extérieur des constructions (les toitures doivent être plates ou à faible pente et végétalisées), aux conditions de réalisation de rez-de-chaussée surélevés... dans l'objectif de favoriser l'insertion paysagère des opérations futures.

Concernant les modifications envisagées aux OAP sectorielles :

- Adaptation de l'OAP n°6, afin de prendre en compte l'évolution des intentions d'aménagement sur les secteurs 1AUH1-oap6 et 1AUX-oap6.
- Création d'une OAP n°11, en cohérence avec les principes d'aménagement définis pour l'opération de renouvellement urbain de ce secteur d'entrée de ville.
- Mise à jour de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

On se référera au dossier « Evaluation Environnementale », joint à la présente note.

► Les autres modifications à apporter au dispositif réglementaire

Outre les modifications induites par l'évolution des intentions d'aménagement sur le secteur d'entrée de ville Ouest, le règlement écrit doit être adapté pour renforcer les exigences en matière de production de logements sociaux dans les nouvelles opérations d'habitat, en zone UH.

Le règlement du PLU, actuellement en vigueur, prévoit qu'en zones UH et 1AUh : « toute opération d'habitat

- De 5 à 19 logements doit comporter 20% minimum de logements locatifs socialement aidés de type « PLUS »,
- De 20 à 49 logements doit comporter au minimum 25% de logements locatifs socialement aidés dont 20% de type « PLUS » et 5% de type « PLAI »,
- De 50 logements et plus doit comporter minimum 30% de logements locatifs socialement aidés, dont 20% de type « PLUS » et 10% de type « PLAI ».

Ces dispositions n'apparaissent pas suffisantes pour atteindre les objectifs de mixité du logement et rétablir l'équilibre souhaité entre la production de logements du marché libre et celle des logements sociaux. Ces modalités d'intégration obligatoire d'une part de LLS dans les opérations d'habitat, doivent donc être renforcées, selon les axes suivants :

- Un abaissement du seuil des opérations devant une part de LLS, de 5 à 4 logements.
- Une optimisation des tranches d'application des quotas de LLS.
- La suppression, au règlement du PLU, de la ventilation des LLS selon leur financement, qui sera définie lors des autorisations d'urbanisme, en fonction des besoins annuels déterminés par le PHL (actuel et futur) et les services de l'Etat, permettant une meilleure adaptation aux besoins.

Dans cette perspective, la commune envisage de modifier les exigences en matière de production de LLS de la manière suivante :

- Opérations comprenant de 4 à 9 logements inclus : au minimum 25% de LLS,
- Opérations comprenant de 10 à 29 logements inclus : au minimum 30% de LLS,
- Opérations de 30 logements et plus : au minimum 35% de LLS.

Elle envisage également de supprimer l'indication de la répartition des financements des LLS déterminée dans les EMPLACEMENTS RESERVES POUR DU LOGEMENT AIDE, telle qu'elle figure au préambule du règlement, laquelle sera fixée pour chaque opération.

Il est en outre précisé que :

- Le calcul du nombre de logements locatifs sociaux ou en accession sociale doit être arrondi systématiquement au nombre entier supérieur (ex. : 4,1 LLS → 5 LLS).
- Il pourra être exigé une ventilation des LLS selon leur type de financement.
- Les permis d'aménager sont considérés comme des opérations et sont soumis aux règles énoncées ci-avant. Les demandes d'autorisation de permis d'aménager doivent identifier les lots dédiés aux LLS.

La présente modification est également l'occasion d'apporter au règlement écrit du PLU les adaptations suivantes :

- L'introduction, à l'article 7 des zones UH et 1AUH, d'une disposition réglementaire exigeant le maintien des règles du PLU à l'intérieur de certaines opérations, tel que le permet l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme (article R123-10-1 dans sa rédaction en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016). Ces dispositions concernent les lotissements ou constructions, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, où il est souhaité que les règles de recul des constructions vis-à-vis des limites séparatives,

s'appliquent à l'intérieur de l'opération, en faveur du maintien de la forme urbaine telle que définie par le PLU.

- Des compléments au règlement de la zone 1AUX-oap6, relatifs aux occupations du sol admises sous conditions
 - en cohérence avec les orientations du DOG du SCOT Annemasse Agglo sur ce secteur d'entrée de ville, les activités industrielles et artisanales sont interdites,
 - les entrepôts sont interdits, ce secteur n'étant pas destiné aux activités logistiques notamment, du fait des risques de nuisances pour l'environnement habité,
- Quelques adaptations de forme, notamment des compléments destinés à alerter sur l'obligation de référer aux des OAP sectorielles, dont les dispositions complètent celles du règlement écrit, dans les secteurs concernés.
- Des corrections d'erreurs matérielles, résultant pour la plupart de mise en cohérence de dispositions du règlement entre elles ou avec celles figurant aux OAP, notamment :
 - mise en cohérence de la définition les attiques figurant en préambule du règlement, avec la règle figurant à l'article 11,
 - mise en cohérence, à l'article 12, de la règle de stationnement applicable au secteur UH1-oap6, avec les termes de l'OAP correspondante.

La présente modification est également l'occasion d'apporter à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation (pièce n°4-3 du PLU), outre sa mise à jour, quelques corrections résultant de la mise en cohérence du tableau et de de la cartographie.

Enfin, la prise en compte de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015, procédant à la recodification, à droit constant, du livre 1er du code de l'urbanisme, induit d'actualiser les articles de référence à la partie législative du Code de l'Urbanisme, figurant aux règlements écrits, graphiques et aux OAP, afin d'en respecter la nouvelle nomenclature. Cette recodification étant à droit constant, cette mise à jour se limite à la « forme », sans modifier les dispositions réglementaires du PLU. Elle permet une meilleure lisibilité, en faisant référence à la nomenclature en vigueur de la partie législative du Code de l'Urbanisme.

Sur ces différents points, on soulignera que les adaptations envisagées du PLU, telles que présentées dans ce document, n'affectent pas les fondements du document d'urbanisme actuel :

- ni dans les objectifs qui ont prévalu à son élaboration...
... En effet, la présente modification consiste à modifier certaines dispositions réglementaires. Elles ne remettent pas en cause les grandes options retenues pour l'aménagement de la commune dans le cadre du PLU en vigueur, et s'inscrivent dans le cadre des orientations du PADD relatives à la requalification de l'entrée de ville, le confortement du chef-lieu et le développement de l'habitat et des activités économiques,
- ni dans ses grands principes réglementaires...
... En effet, les modifications apportées ne remettent pas en cause les grandes règles existantes et génératrices de la forme urbaine, mais sont ponctuelles et limitées.

En outre, l'évaluation environnementale jointe à la présente note, conclue que la modification du PLU de Cranves-Sales n'a qu'un impact faible sur l'environnement du fait de la bonne intégration des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement.

2-La procédure de modification du PLU

► Le champ d'application de la modification :

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le choix de la procédure de modification du PLU apparaît donc justifié.

► Le régime juridique de la modification :

Le champ d'application de la procédure de modification est défini par l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

La présente notice explicative, qui expose le projet et les changements qui seront apportés au PLU, est transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la démarche mentionnée aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre d'une modification est également soumise au respect des modalités d'enquête publique telles que définies par les articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les observations susceptibles d'être émises par ces personnes ainsi informées sont alors jointes au dossier d'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet suite aux remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuve la modification du PLU.

La modification N°2 du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, jointe à la présente note explicative.

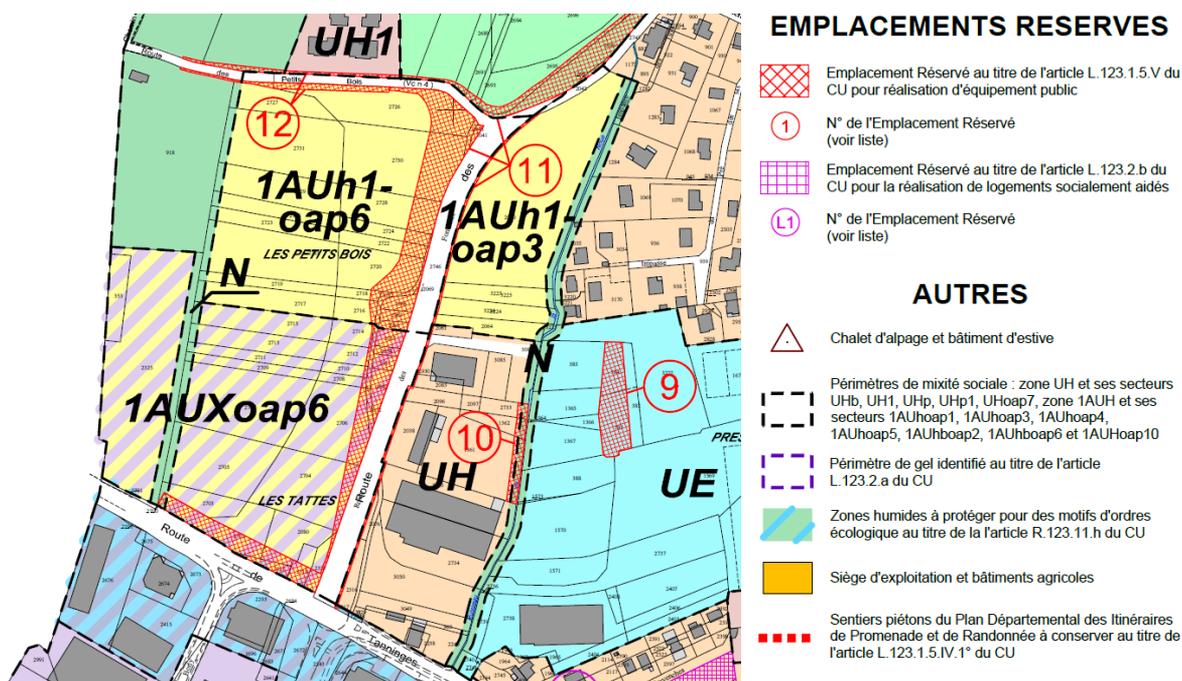
III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°2

1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièces n°1-1 a et 1-1 b du PLU)

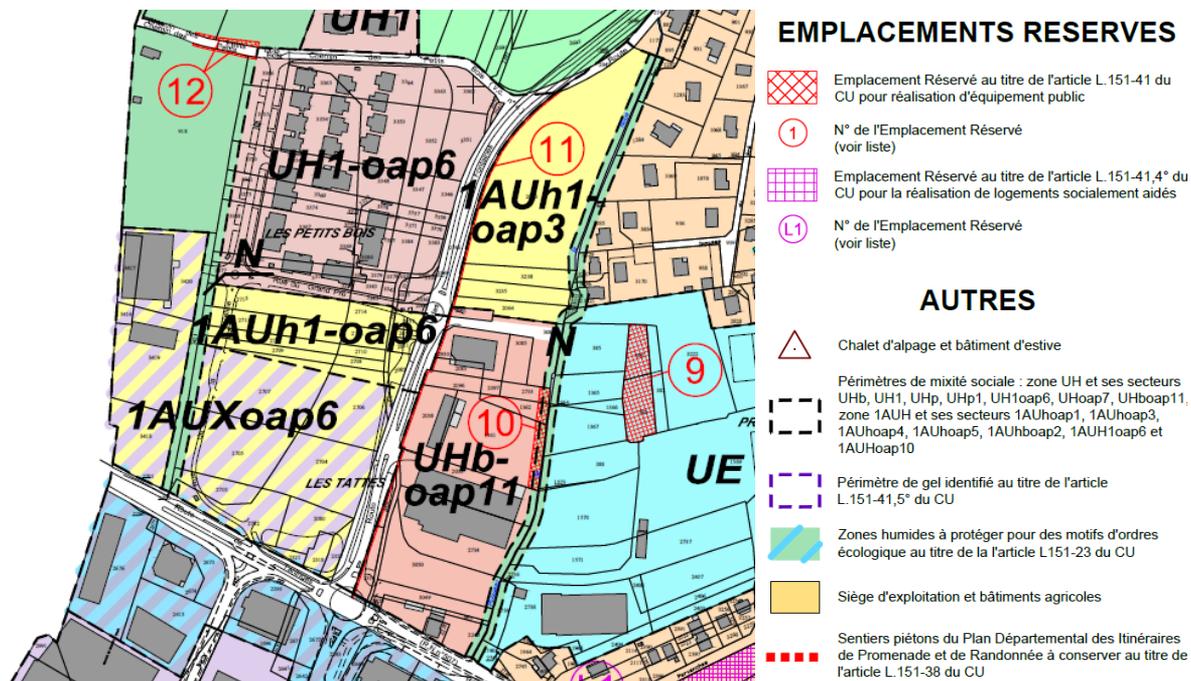
La modification porte sur :

- Le classement en zone UH1-oap6 de la zone 1AUH1-oap6 du PLU en vigueur, pour une superficie d'environ 3,6 ha, afin de prendre en compte le caractère actuellement urbanisé.
- Le classement en zone 1AUH1-oap6 de la partie Nord de la zone 1AUX-oap6, pour une superficie d'environ 0,9 ha, permettant une opération de diversification de l'habitat.
- Le classement en secteur UHb-oap11 de la zone UH, pour une superficie d'environ 2,4 ha, couverte par une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin d'organiser son renouvellement urbain.
- La modification des emplacements réservés n°11 et 12, dont les parties réalisées ou en voie d'acquisition par la collectivité sont supprimées. La liste des emplacements réservés est adaptée :
 - La surface de l'ER N°11 passe de 13 000 m² à 640 m²,
 - La surface de l'ER N°12 passe de 953 m² à 204 m².
- L'adaptation des légendes des plans.

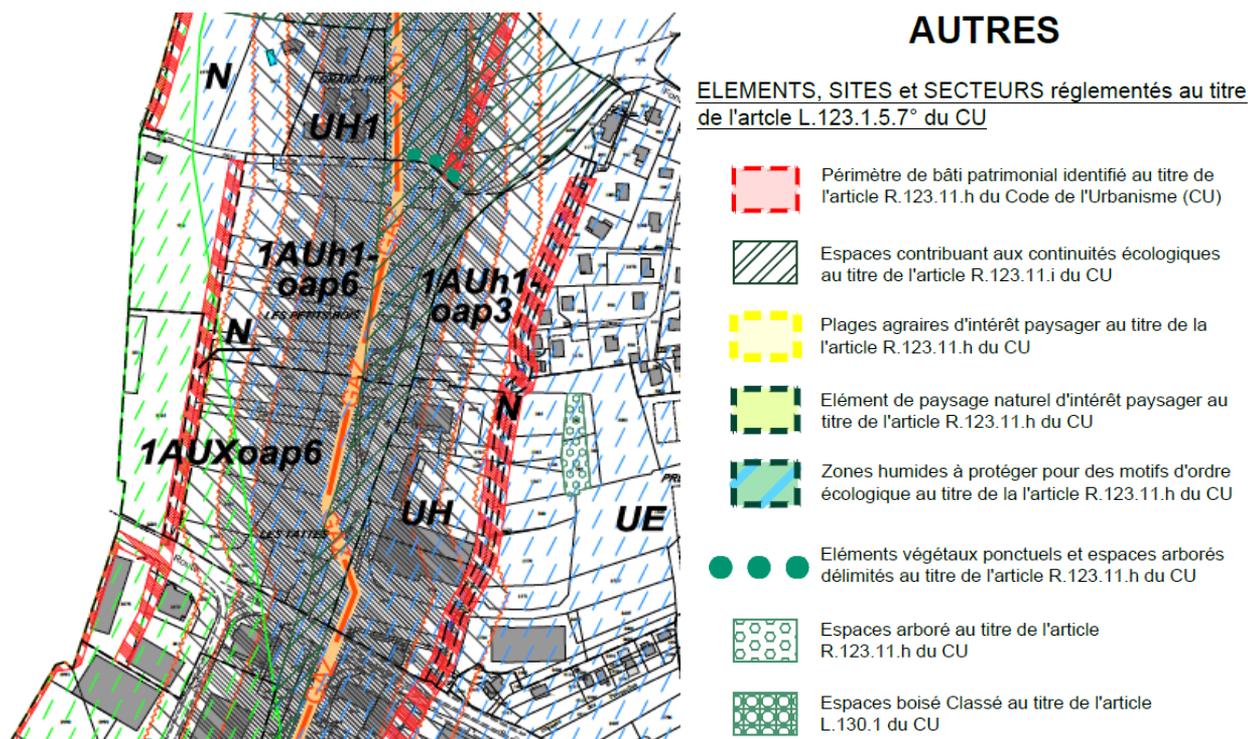
Règlement graphique 1-1-a avant modification n°2



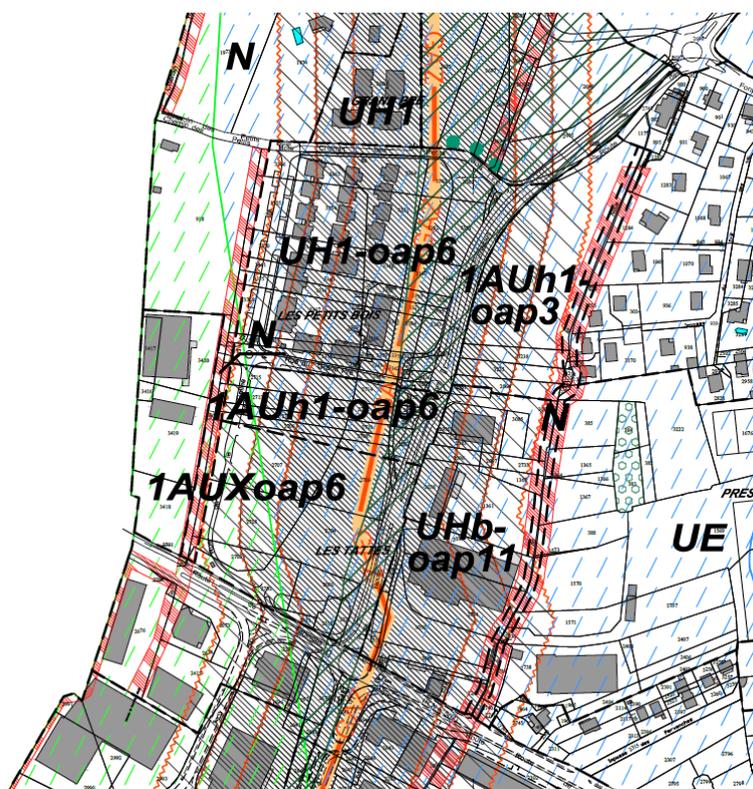
Règlement graphique 1-1-a après modification n°2



Règlement graphique 1-1-b avant modification n°2



Règlement graphique 1-1-b après modification n°2



AUTRES

 Espaces boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du CU

ELEMENTS, SITES et SECTEURS réglementés au titre de l'article L.151-19 du CU

 Périmètre de bâti patrimonial

 Plages agraires d'intérêt paysager au titre de l'article R.123.11.h du CU

 Elément de paysage naturel d'intérêt paysager au titre de l'article R.123.11.h du CU

 Eléments végétaux ponctuels et espaces arborés délimités au titre de l'article R.123.11.h du CU

 Espaces arborés au titre de l'article R.123.11.h du CU

ELEMENTS, SITES et SECTEURS réglementés au titre de l'article L.151-23 du CU

 Espaces contribuant aux continuités écologiques

 Zones humides à protéger pour des motifs d'ordre écologique

2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°5 du PLU)

Les modifications figurent en **caractères rouge, gras, italique**.

► Préambule

En application de l'article ~~L.123-1-5~~ **L.151-8** du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après "CU"), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CRANVES-SALES comporte "un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés ~~à l'article L.121-1 aux articles L.101-1 à L.101-3 du CU. Ces dernières peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimiter les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions~~".

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

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- le **Document Graphique réglementaire** (DG), pièces n°1-1a, **1-2-a**, 1-1b **et 1-2-b** du PLU,
- le **Rapport de Présentation** (RP), pièce n°2 du PLU.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), pièce n°3 du PLU.
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), pièce n°4 du PLU :
 - soit portant sur des espaces propices à un aménagement cohérent, une optimisation de l'espace et une diversification de l'habitat (pièce 4-1),
 - soit transversale portant sur la préservation et la valorisation des sensibilités paysagères et patrimoniales du territoire communal (pièce 4-2).

[...]

- Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, en application des articles ~~L.130-1 et L.130-2~~ **L.113-1 et L.113-2** du CU.
- Les **EMPLACEMENTS RESERVES** (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application ~~des articles L.123-1.5.V° et L.123-2.e de l'article L.151-41~~ du CU. L'emplacement réservé est délimité au titre de l'article R.123-11.d et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique du PLU.
- Les périmètres délimités en application de l'article ~~L.123-2.a~~ **L.151-41,5°** du CU, dans lequel les constructions et installations nouvelles de plus de 20 m² de SDP sont interdites pour une durée maximale de 5 ans désignés ci-après et au document graphique : **PERIMETRES DE GEL DE L'URBANISATION**. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.
- Au titre de l'article ~~L.123-2.b~~ **L.151-41,4°** du CU, les **EMPLACEMENTS RESERVES POUR DU LOGEMENT AIDE (70% PLUS et 30% PLAI)**. (la répartition des LLS selon leur type de financement sera déterminée pour chaque projet). Leur destination, leur superficie et leur bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique du PLU (pièce n°1-1a).
- Des secteurs délimités en application de l'article ~~L.123-1.5.II.4°~~ **L.151-15** du CU (en zones U et 1AU), à l'intérieur desquels la réalisation d'un programme de logement doit comporter un pourcentage de logements socialement aidés (arrondi au supérieur) dans le respect des objectifs de mixité sociale, désignés ci-après et au document graphique : **SECTEURS DE MIXITE SOCIALE**.

[...]

- Des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL), au sein des zones agricoles et naturelles, sont identifiés au titre de l'article ~~L.123.1.5.II.6°~~ **L.151-13** du CU, au document graphique réglementaire du PLU (pièces n°1-1a et 1-2a).

Les bâtiments, au sein des zones agricoles et naturelles, qui en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural peuvent :

- dans les zones naturelles, faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

- ~~Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, délimités au titre de l'article R.123.11.h et réglementés au titre de l'article L.123.1.5.III.2° du CU, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur :~~

- **Les éléments patrimoniaux (quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural) identifiés au diagnostic, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur, en application de l'article L.151-19 du CU :**

- Des éléments bâtis traditionnels (isolés ou groupés) reconnus pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, désignés ci-après et au document graphique : *PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL*.
- Des espaces agricoles et naturels sensibles du point de vue du paysage et/ou de l'écologie désignés ci-après et au document graphique : *PLAGES AGRAIRES D'INTERÊT PAYSAGER*.
- Des tènements fonciers arborés (petits parcs habités ou non...) et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), reconnus pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, désignés ci-après et au document graphique : *TRAME VEGETALE*.

Les éléments patrimoniaux (de paysage, site et secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique) identifiés au diagnostic, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur, en application de l'article L.151-23 du CU :

- Des zones humides au sens du L.211-1 et R.211-108 du Code de l'environnement, désignées ci-après et au document graphique : *ZONES HUMIDES*.
- Les espaces **urbanisés, à urbaniser**, agricoles ou naturels contribuant aux continuités écologiques ainsi qu'à la trame verte et bleue, ~~délimités au titre de l'article R.123.11.i et réglementés au titre de l'article L.123.1.5.III.2° CU~~, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur, désignés ci-après et au document graphique : *CORRIDORS ECOLOGIQUES*.

[...]

DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

Sont reportés sur un document graphique annexe du PLU (pièce n°1-2), au titre des articles R.123.13 et R.123.14 du CU, **dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015**, à titre informatif, certains périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain (DPU), en application de l'article L.211-1 du CU.
- Les périmètres délimités en application ~~de l'article L.430-1~~ **des articles R.421-26 à R.421-29** du CU, à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir.
- Les périmètres délimités au titre de l'article ~~L.111-10~~ **L.424-1** du CU, sur lesquels la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération. Cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse une future opération d'aménagement.

[...]

AVERTISSEMENT

Les références au Code de l'Urbanisme s'appuient sur sa version en vigueur à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU de CRANVES-SALES, à l'exception des articles R. 123-1 à R. 123-14 (relatifs au contenu des Plan Locaux d'Urbanisme), qui s'appuient sur sa version en vigueur au 31 décembre 2015. En effet, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la recodification de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, prévoit des mesures transitoires dans lesquelles s'inscrit la modification du PLU de CRANVES-SALES (article 12- VI. – « Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L.153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. »).

Définitions

Sous sol : niveau d'un bâtiment situé sous le terrain naturel en totalité ou majoritairement et sous un rez-de-chaussée. (Il est semi enterré si le sol extérieur est à peu près à mi hauteur du local).

Rez-de-chaussée : niveau d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur, voire en surélévation sur un sous-sol (**rez-de-chaussée surélevé**). C'est le niveau 0.

Combles : dernier niveau habitable, tout ou partiellement situé directement sous le toit de l'édifice lorsque celui-ci présente une toiture à pans inclinés. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher habitable (il peut subsister un petit volume non aménageable ce sont les combles perdus, ils ne sont pas pris en compte).

Attique : étage supérieur d'un édifice, construit en retrait par rapport **à au minimum trois aux** façades de l'étage immédiatement inférieur.

Terrain naturel : topographie ou terrain, existant tel qu'il se présente avant les travaux d'exhaussement ou d'excavation, exécutés en vue de réaliser un projet

► La zone UH

Article liminaire :

ARTICLE LIMINAIRE

[...]

- *Un secteur UH1-oap6 concernant un secteur urbain à vocation dominante d'habitat collectif en entrée de ville, au lieudit « aux Petits Bois », faisant l'objet d'une OAP (pièce 4-1 du PLU).*
- *Un secteur UHb-oap11 concernant un secteur de renouvellement urbain en entrée de ville, au lieudit « Prés des Fontaines », dont les dispositions réglementaires incitent à un renforcement de la densité urbaine et de la mixité des fonctions, faisant l'objet d'une OAP (pièce 4-1 du PLU).*

Article 1

Article.1.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

Dans le secteur UHb-oap11, au sein du sous-secteur S2, tel que délimité à l'OAP correspondante :

- *toutes les constructions et installations ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.*

Article 2

Article.2.UH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres, à l'exception du sous-secteur S2 du secteur UHb-oap11, tel que délimité à l'OAP correspondante :

En application de l'article ~~L.123-1.5.II.4°~~ L.151-15 du CU (SECTEURS DE MIXITE SOCIALE) et hors emplacements réservés identifiés au titre de l'article ~~L.123-2.b~~L.151-41,4° du CU :

- Toute opération d'habitat de ~~5 à 19~~ 4 à 9 logements doit comporter au minimum ~~20%~~ 25% de logements locatifs socialement aidés **de type "PLUS"**.
- Toute opération d'habitat de ~~20 à 49~~ 10 à 29 logements **inclus** doit comporter au minimum ~~25%~~ 30% de logements locatifs socialement aidés ~~dont 20% de type "PLUS" et 5% de type "PLAI"~~.
- Toute opération d'habitat de ~~50~~ 30 logements et plus doit comporter minimum ~~30%~~ 35% de logements locatifs socialement aidés, ~~dont 20% de type "PLUS" et 10% de type "PLAI"~~.
- En cas de cumul de permis de construire à l'échelle d'une unité foncière sur une période de 5 ans, le taux de LLS à appliquer est celui correspondant au total des logements créés sur l'unité foncière au cours de la période de 5 ans.
- **Dans le secteur UHb-oap11 : dans le sous-secteur S1 tel que délimité à l'OAP correspondante, toute opération d'habitat doit comporter au minimum :**
 - **soit 40% de logements locatifs socialement aidés et 10% de logements en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS),**
 - **soit 50% de logements locatifs socialement aidés.**
- En cas de cumul de permis de construire à l'échelle d'une unité foncière sur une période de 5 ans, le taux de LLS à appliquer est celui correspondant au total des logements créés sur l'unité foncière au cours de la période de 5 ans.
- **Le calcul du nombre de logements locatifs sociaux ou en accession sociale doit être arrondi systématiquement au nombre entier supérieur (ex. : 4,1 LLS → 5 LLS).**
- **La ventilation des LLS selon leur type de financement sera définie en fonction des besoins annuels déterminés par le PLH et les services de l'Etat.**
- **Les permis d'aménager sont considérés comme des opérations et sont soumis aux règles énoncées ci-avant. Les demandes d'autorisation de permis d'aménager doivent identifier les lots dédiés aux LLS.**

[...]

Dans les périmètres délimités au règlement graphique du PLU (pièces n°1-1a et 1-2a) en application de l'article ~~L.123-2.b~~ L.151-41,4° du CU (emplacements réservés pour programmes de logements socialement aidés) :

- L1 : Chez Morel, 50% de Logements Locatifs Socialement aidés (LLS)
- L2 : Les Diambes, 50% de LLS
- L3 : Les Picolettes, 100% de LLS
- L4 : Les Vignes Rouges, 100% de LLS

Dans le secteur UHb-oap11 : dans le sous-secteur S2 tel que délimité à l'OAP correspondante :

- **les aménagements, les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction de ces équipements,**
- **l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves :**
 - **que sa destination soit conservée,**
 - **qu'elle n'excède pas 50 m² d'emprise au sol et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,**

- *qu'elle ne compromette pas la vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif du secteur.*

[...]

Article 3

Article.3.UH

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Le cas échéant, les voies doivent être réalisées suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

~~*Dans le secteur UH-oap7, les accès et la desserte des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU (pièce 4-1).*~~

Article 4

Article.4.UH

DESSERTES PAR LES RESEAUX

[...]

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Cette part devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum :

- dans tous les secteurs UH1, *y compris le secteur UH1-oap6* : 20%.
- dans la zone UH et le secteur UH-oap7 : 30%.
- dans tous les secteurs UHp : 60%.
- **Uniquement dans le secteur UHp**, en cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage d'espaces perméables doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes, ni aux constructions annexes nouvelles.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas **les secteurs UHb et UHb-oap11, les CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, ni les tènements fonciers déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, ni en cas d'implantation de construction annexe.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention ou leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

[...]

Article 6

Article.6.UH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

Dans la zone UH, les secteurs UH1, UHpn, *UH1-oap6* et UH-oap7 :

- les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.
- l'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :
 - constructions, ouvrages techniques et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
 - constructions annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6m. En cas de garage, aucune sortie directe sur la voie publique n'est autorisée,
 - murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,
 - aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Dans la zone UH de Lossy, les secteurs UHb et *UHb-oap11*, ainsi que dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- les constructions et installations doivent, par rapport aux emprises publiques, et ce hors marges de reculement éventuelles :
 - soit être implantées entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles, sauf pour les constructions incluant un garage avec sortie directe sur la voie, qui doivent alors respecter un recul de 5 m.
 - soit respecter un recul minimum de 5 m.

Article 7

Article.7.UH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

En opposition à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- **dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres, à l'exception du secteur *UHb-oap11* :** au nu de la façade. Les débords éventuels (débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises ...) ne sont pas pris en compte jusqu'à 1.5 m. Au-delà de 1.50 m, seul le surplus est pris en compte,
- ***dans le secteur UHb-oap11 : en tout point de la façade.***

[...]

Dans la zone UH, les secteurs UH1, UHp, **et UH1-oap6, UH-oap7 et UHb-oap11** :

- la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Article 8

Article.8.UH

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

Article 9

Article.9.UH

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur UHb** : 0,50 pour les constructions neuves.
- **dans les secteurs UH1-oap6 et UHb-oap11 : 0,35,**
- **dans la zone UH et les secteurs UH1 et UH-oap7** : 0,30.
- **dans le secteur UHp** : 0,20.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé en cas de :

- constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- reconstruction dans le volume existant après sinistre, conformément à l'article ~~L.111.3~~ **L.111-15** du CU,
- constructions ou installations annexes,
- **dans le secteur UHb et les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** pour les extensions des constructions existantes.

[...]

Article 10

Article.10.UH

HAUTEUR MAXIMALE

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

Sous réserve de servitudes particulières d'urbanisme (servitudes aéronautiques, ...), la hauteur des constructions et installations ainsi que leur gabarit, y compris les combles (C) ou les attiques (AT), ne peuvent excéder respectivement :

- **dans le secteur UHb** : 13 m, et RDC ou RDCS + 2 niveaux +C. ou AT

En cas de réfection de toiture, notamment pour isolation thermique d'une construction existante, un dépassement de 0,40 m est toléré si la hauteur de la dite construction dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

De même, dans le cadre d'une construction en mitoyenneté, un alignement sur la hauteur existante de la construction voisine (qui serait supérieure à 13 m) peut être tolérée au regard du projet pour des raisons d'insertion architecturale à l'environnement bâti.

- **dans le secteur UH1** : 16 m, et RDC ou RDCS + 3 niveaux +C ou AT,

- dans la zone UH : 10 m, et RDC ou RDCS + 1 niveau +C,
- dans le secteur UH-oap7 : 11 m, et RDC ou RDCS + 1 niveau + C ou AT,
- dans le secteur UH1-oap6 : 13 m, et RDC ou RDCS + 2 niveaux + AT. Les RDCS ne pourront être admis que dans le cas de contrainte technique avérée.
- dans le secteur UHb-oap11 : 13 m, et RDC + 2 niveaux + AT.

[...]

Article 11

Article.11.UH

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

Forme et volume des toitures :

Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres, sauf dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- la pente des toitures **à pans** doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :
 - extensions des constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
 - constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- dans le cas d'une construction avec attique, les toitures terrasses de ce-dernier ne doivent pas être inférieures à 40% et ne doit pas dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.
- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées,
- **dans les secteurs UH1-oap6 et UHb-oap11 : les toitures doivent être plates ou à faible pente et végétalisées.**

[...]

Article 12

Article.12.UH

STATIONNEMENT

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant le stationnement des véhicules définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

Stationnement des véhicules automobiles :

Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé :

- au minimum, **dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres, à l'exception du secteur UH1-oap6**, et pour toute opération de :
 - 2 logements et moins : 2 places par logement,
 - de 2 à 12 logements : 2 places par logement, dont 1 place intégrée dans le volume de la construction,
 - plus de 12 logements : 2 places par logement, dont 1,5 place intégrée dans le volume de la construction.
- **dans le secteur UH1-oap6 : au maximum 1,8 place par logement, dont 1,3 en souterrain.**

[...]

Article 13

Article.13.UH

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

[...]

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

► La zone 1AUh

Article liminaire :

Article 2

Article.2.1AUh OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

En application de l'article ~~L.123-1.5.11.4°~~ L.151-15 du CU (SECTEURS DE MIXITE SOCIALE) et hors emplacements réservés identifiés au titre de l'article ~~L.123-2.b~~L.151-41,4°,

- Toute opération d'habitat de ~~5 à 19~~ 4 à 9 logements doit comporter au minimum ~~20%~~ 25% de logements locatifs socialement aidés ~~de type "PLUS"~~.
 - Toute opération d'habitat de ~~20 à 49~~ 10 à 29 logements *inclus* doit comporter au minimum ~~25%~~ 30% de logements locatifs socialement aidés ~~dont 20% de type "PLUS" et 5% de type "PLAI"~~.
 - Toute opération d'habitat de ~~50~~ 30 logements et plus doit comporter minimum ~~30%~~ 35% de logements locatifs socialement aidés, ~~dont 20% de type "PLUS" et 10% de type "PLAI"~~.
 - *Dans le secteur 1AUh1-oap6 : dans le sous-secteur S1 tel que délimité à l'OAP correspondante, toute opération d'habitat doit comporter au minimum 50% de logements locatifs socialement aidés.*
 - En cas de cumul de permis de construire à l'échelle d'une unité foncière sur une période de 5 ans, le taux de LLS à appliquer est celui correspondant au total des logements créés sur l'unité foncière au cours de la période de 5 ans.
 - *Le calcul du nombre de logements locatifs sociaux ou en accession sociale doit être arrondi systématiquement au nombre entier supérieur (ex. : 4,1 LLS → 5 LLS).*
 - *La ventilation des LLS selon leur type de financement sera définie en fonction des besoins annuels déterminés par le PLH et les services de l'Etat.*
 - *Les permis d'aménager sont considérés comme des opérations et sont soumis aux règles énoncées ci-avant. Les demandes d'autorisation de permis d'aménager doivent identifier les lots dédiés aux LLS.*
- les constructions et installations à usage artisanal sont admises à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.
- le stationnement de caravane non habitée est autorisé dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

Dans les périmètres délimités au règlement graphique du PLU (pièces n°1-1a et 1-2a) en application de l'article ~~L.123-2.b~~ L.151-41,4° du CU (emplacements réservés pour programmes de logements socialement aidés) :

- L5 : Sur Pelvat, 100% de LLS

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- à l'exception des secteurs **1AUh-oap1, 1AUhb-oap2 et 1AUh-oap10**, l'ensemble des secteurs qui composent la zone **1AUh** ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné.
- quant aux secteurs **1AUh-oap1, 1AUhb-oap2 et 1AUh-oap10**, ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par tranches fonctionnelles.

[...]

Article 3

Article.3.1AUh

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Le cas échéant, les voies doivent être réalisées suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

~~*Le cas échéant, la desserte des constructions et installations doit être réalisée suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré.*~~

Article 6

Article.6.1AUh

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

Article 7

Article.7.1AUh

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

En opposition à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

[...]

Article 8

Article.8.1AUh

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

Article 10

Article.10.1AUh

HAUTEUR MAXIMALE

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

Sous réserve de servitudes particulières d'urbanisme (servitudes aéronautiques, ...) et des éventuelles dispositions particulières figurant dans les OAP du PLU (pièce N°4-1), la hauteur des constructions et installations ainsi que leur gabarit, y compris les combles (C) ou les attiques (AT), ne peuvent excéder respectivement :

- dans les secteurs 1AUhb-oap2, 1AUb-oap4, 1AUh1-oap3, ~~1AUh1-oap6~~ : 13 m, et RDC ou RDCS + 2 niveaux +C ou AT.
- *dans le secteur 1AUh1-oap6 : 13 m, et RDC ou RDCS + 2 niveaux + AT. Les RDCS ne pourront être admis que dans le cas de contrainte technique avérée.*

[...]

Article 11

Article.11.1AUh

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

~~*Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant l'architecture, l'aménagement des abords des constructions et installations définies dans l'OAP du secteur considéré.*~~

[...]

Article 12

Article.12.1AUh

STATIONNEMENT

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant le stationnement des véhicules définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

Article 13

Article.13.1AUh

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

[...]

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

Il convient également de se reporter :

- ~~aux éventuelles dispositions particulières figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).~~
- à l'OAP transversale (pièce n° 4-2).

► La zone 1AUX

Article 1

Article.1.1AUX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ (sur le secteur 1AUX-oap6) et sans mesures compensatoires :

- sur la canalisation est imposée une zone "non aedificandi".

Dans les trois secteurs qui composent la zone 1AUX :

- les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 2.
- les constructions et installations à usage de commerce non mentionnées à l'article 2.
- les constructions et installations agricoles nouvelles.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux.
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- l'installation de caravanes habitées, quelle qu'en soit la durée.
- les activités de camping et de caravanage.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Dans le secteur 1AUX-oap6 :

- ***les activités artisanales, industrielles et les entrepôts.***

Article 3

Article.3.1AUX

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Le cas échéant, les voies doivent être réalisées suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

~~*Le cas échéant, la desserte des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les OAP du PLU (pièce n°4-1).*~~

Article 6

Article.6.1AUX

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

Article 7

Article.7.1AUX

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

Article 8

Article.8.1AUX

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

Article 10

Article.10.1AUX

HAUTEUR MAXIMALE

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

Article 11

Article.11.1AUX

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale des constructions situées le long de la RD 907 et de la route des Fontaines, afin de **souligner qualitativement marquer** l'entrée de ville ~~et ne pas dénaturer son caractère d'ancien bourg rural~~. Les bâtiments doivent s'intégrer de façon harmonieuse avec leur environnement. Il ne sera pas autorisé par exemple, des constructions standardisées. Les bâtiments doivent obligatoirement être adaptées au site et au contexte communal, par l'emploi de matériaux (bois, pierre, par exemple), de teinte (sobre, naturelle) ou de forme ~~(toit deux pans par exemple), locaux~~. Une architecture contemporaine n'est pas exclue, sous réserve de sa bonne insertion dans le site. Une importance particulière sera accordée à la végétalisation des parcelles (espaces libres seront plantés d'arbres ou bosquets et non seulement engazonnés, stationnements végétalisés, plantations d'espèces endémiques typiques). Signalisation et éclairage seront limités et discrets (pas de mat, de décrochement de façades, de drapeau, etc....) en raison de la bonne exposition du site et de la proximité d'un corridor écologique (voir aussi contraintes liées à la servitude de dégagement aéronautique).

11.1 - Implantation et volume :

[...]

~~*Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant l'architecture, l'aménagement des abords des constructions et installations définies dans l'OAP du secteur considéré (pièce 4-1).*~~

[...]

11.3 - Toitures :

Sauf prescriptions particulières figurant aux OAP, les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

[...]

Article 12

Article.12.1AUX

STATIONNEMENT

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant le stationnement des véhicules définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

Article 13

Article.13.1AUX

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

[...]

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).

[...]

Il convient également de se reporter :

- ~~aux éventuelles dispositions particulières figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°4-1).~~
- à l'OAP transversale (pièce n° 4-2).

3- Les modifications à apporter aux Orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°5 du PLU)

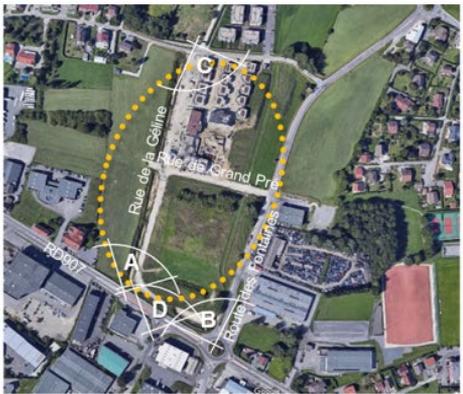
► Les modifications apportées à l'OAP sectorielle n°6 (pièce n°4-1 du PLU)

Les modifications figurent en **caractères rouge, gras, italique**.

ORIENTATION 6

OAP 6 : LES PETITS BOIS

Le site :
Cet espace plat d'environ 7,7 ha est situé en partie Sud-Ouest de la commune et depuis la RD907 s'ouvre sur les Bois de Rosses en fond de scène.
Actuellement ***partiellement urbanisé en partie Ouest et Nord, où s'est développé récemment un secteur d'habitat collectif, il comprend en partie Sud-Est un ancien espace agricole en cours d'enrichissement, il est constitué de prés de fauche***, il est partiellement irrigué par un réseau hydrographique de faible emprise mais identifié au sein du PPR.
Le ruisseau de la Géline borde la limite Nord du site et présente un intérêt piscicole à préserver. Son fossé de délestage traverse le site du Nord au Sud.
Le ruisseau de la Géline, dont un fossé de délestage borde ou traverse le site du Nord au Sud, présente un intérêt piscicole à préserver.
Un corridor écologique petite faune concerne la partie Est du site, lequel doit être pris en considération dans l'aménagement de l'opération.
Le site est entouré par trois axes routiers : la RD907 au Sud (axe structurant à forte circulation), la route des Fontaines à l'Est et la route des Petits Bois au Nord. ***Il s'inscrit dans un secteur d'entrée de ville en cours de structuration et de requalification urbaine, dont le développement récent d'une opération d'habitat collectif et d'un large maillage d'espaces publics permet d'ores et déjà une perception plus aérée, agréable et maîtrisée.***
Compte tenu de la structure du maillage viaire, deux accès au site sont envisageables : un accès principal à l'Est sur la route des Fontaines, et un autre secondaire au Nord-Ouest sur la route des Petits Bois.
Compte tenu de la structure du maillage viaire, les principaux accès au site sont : depuis la rue du Grand Pré, prenant accès sur la route des Fontaines, et secondairement à partir de la rue de la Géline prenant accès sur la route des Petits Bois.



Les enjeux d'aménagement :

- Promouvoir, en mixité avec l'habitat, un développement de l'activité économique et de l'emploi sur la commune et un secteur aisément accessible par tous les modes de transports.
- Créer une séquence urbaine de qualité comme entrée Sud du chef-lieu.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol adaptée aux caractéristiques du site, et répondant favorablement aux contraintes environnementales identifiées sur ce dernier (PEB, PPR, corridor écologique, ...).
- Promouvoir une mixité sociale et une diversité de l'offre de logements au sein de l'opération en partie Nord du site.
- **Créer Préserver** une fenêtre paysagère sur les Bois de Rosses depuis la RD907, par la réalisation d'un « espace vert tampon » conique aux caractéristiques très naturelles entre la route des Fontaines et l'opération, participant de fait au confortement du corridor écologique identifié, et support d'une pénétration de la « nature en ville », de la gestion paysagère des eaux pluviales, et de cheminements « modes doux ».
- Développer des espaces verts collectifs en lien avec l'espace tampon cité ci-avant,
- ~~Aménager un espace vert de mise en scène des activités tertiaires de premier plan entre la RD907 et l'opération.~~
- ~~Requalifier et sécuriser la route des Fontaines en lien avec l'opération comme « entrée Sud » du centre du chef-lieu de Cranves-Sales.~~
- ~~Dévoier la route des Petits Bois comme desserte secondaire de l'opération et la raccorder plus au Sud sur la route des Fontaines.~~
- Intégrer au mieux les diverses composantes en présence (programme de construction et d'aménagement envisagé, contraintes et caractéristiques géographiques du site...) afin d'assurer une gestion optimale du corridor écologique présent sur la partie Sud-Est du secteur de projet.
- Aménager des espaces "de **respiration transition**" entre les activités et les logements afin de les préserver au mieux des nuisances éventuelles issues des activités économiques.

Les principes d'aménagement :

L'opération se décompose en trois secteurs opérationnels (cf croquis ci-contre) :

- S1, **et S2 et S4** en partie Est du site, **la voie de desserte interne constituant la limite entre les deux secteurs,**
- S3 en partie Ouest du site (**au-delà du ru la Géline**).

Accès et desserte :

- ~~A l'Est, un accès automobile sécurisé sur la route des Fontaines est à positionner et à aménager pour desservir les secteurs S1, S2 et S3 de l'opération via le carrefour giratoire à l'entrée du site.~~
- ~~A partir de ce carrefour, une voie de desserte principale interne (orientée Est/Ouest) de l'opération pourrait être implantée à l'interface des trois secteurs opérationnels (S1, S2 et S3) au cœur du site pour desservir ces derniers de manière sécurisée et adaptée.~~
- ~~Des voies de desserte secondaire, perpendiculaires ou dans le prolongement de la voie principale, et en greffe sur cette dernière, permettraient d'irriguer au Nord le secteur S1, au Sud le secteur S2, à l'Ouest le secteur S3.~~

- La voie de desserte principale est la rue de Grand Pré, à l'interface des secteurs S1, S3 et S4.
- La voie secondaire **d'accès au** secteur S1 **devrait être** la rue de la Géline, raccordée en liaison avec la route des Petits Bois.
- Les accès au secteur S2 s'organiseront à partir de la rue de la Géline et/ou de la voie secondaire (en tourne à droite à sens unique), en greffe sur la RD907, à proximité du **nouveau** carrefour giratoire, **permet la desserte du site à vocation tertiaire**.
- Les accès aux secteurs S3 et S4, s'organiseront à partir de la rue de Grand Pré et/ou de la rue de la Géline. **Aucun nouvel accès ne sera créé à partir de la route des Fontaines.**



LEGENDE

	Secteurs
	Voies de desserte :
	- principale
	- secondaire à positionner
	Position de principe pour les cheminements partagés (piéton/cycle)

- **Pour le secteur S4 : l'opération comportera au maximum deux accès. Dans le cas d'un accès à partir de la rue de la Géline, une mutualisation de l'accès avec le secteur S2 sera recherchée.**
- S'il y a lieu, les voies de desserte secondaire en impasses devront être dotées d'une aire de retournement en fond d'opération.
- Les circulations « modes doux » doivent assurer la continuité de celles existantes (en direction du centre-bourg), et notamment en traversant l'espace vert à vocation de parc ouvert au public (espace "tampon"). Ces cheminements doivent être traités en matériaux perméables.

Forme urbaine :

- Pour l'ensemble des secteurs, au regard des gabarits existants et autorisés, et afin de préserver des perméabilités « modes doux », vertes et visuelles (en direction du Salève à l'Ouest et des Voïrons à l'Est) entre constructions, la composition urbaine doit être de type « plots » au sein d'un "parc arboré" devrait être privilégiée :
 - pour l'ensemble des secteurs, les constructions devraient s'implanter en accompagnement des voies de desserte (principale et secondaires).
 - pour le secteur S1, une composition partielle « en peigne » est attendue permettant des interpénétrations avec l'« espace naturel tampon » bordant la route des Fontaines,
 - **pour le secteur S4, il sera recherché une composition urbaine en « plots », au sein d'un parc arboré, préservant des perméabilités visuelles depuis la rue de Grand Pré.**
- Au regard des caractéristiques du site et de l'environnement bâti existant, les gabarits des constructions doivent respecter un épannelage dégressif Nord-Ouest / Sud-Est, sans pouvoir excéder :
 - pour le secteur S1, les gabarits de construction doivent s'épanneler de RDC **ou** RDCS +1+C ou AT/TPV à RDC+2+C **ou** AT/TPV dans une orientation Nord / Sud et Est / Ouest.
 - **pour le secteur S2, les gabarits de construction ne peuvent excéder RDC+2+C ou AT/TPV.**
 - **pour le secteur S3, les gabarits de construction ne peuvent excéder RDC+1+C ou AT/TPV.**
 - **pour les secteurs S2 et S3, les gabarits des constructions ne devront pas excéder la hauteur figurant au règlement (pièce n°5).**
 - **pour le secteur S4, RDC ou RDCS+2+AT/TPV dans une orientation Nord / Sud et Est / Ouest.**
- Les gabarits indiqués sont sous réserve du respect des prescriptions supra-communales (servitudes aéronautiques, ...). **Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) ne seront admis qu'en cas de contrainte technique avérée.**
- **Un soin particulier sera à apporter au traitement des façades, clôtures et des espaces extérieurs collectifs et privés, en particulier aux abords des voies publiques, en cohérence avec l'environnement bâti et la sensibilité paysagère du site.**
- Cf. Schémas indicatifs sur les intentions d'aménagement ci-après.

RDC : rez-de-chaussée
 RDCS : rez-de-chaussée surélevé
 1 : nombre d'étages
 Cna : combles non aménageables
 AT : attique
 TPV : toiture plate végétalisée

Espaces publics, collectifs et de stationnement :

- Une armature d'espaces verts publics et/ou collectifs devrait être réalisée en accompagnement de l'opération, avec en particulier
 - la réalisation d'une pénétrante verte conique d'une épaisseur variable de 30m en pointe Sud du site (secteur S2) à 60m en partie Nord (secteur S1) par rapport à l'axe de la route des Fontaines. L'ensemble du projet s'intégrant dans une trame verte où l'identité paysagère du site sert de programme d'aménagement. En outre, le cône de vue sur le Bois de Rosses doit être respecté et valorisé par un aménagement végétal.
 - **dans les secteurs S2 et S3, l'espace libre compris entre la RD907 et les constructions, doit être traité en espace vert sur une profondeur d'une dizaine de mètres minimum.**
- Ces aménagements à venir du site doivent permettre l'amélioration de la gestion des eaux pluviales notamment par la mise en œuvre de noues végétales pour une meilleure insertion paysagère.
- Les berges du ruisseau de la Gêline et de son fossé (identifiées au PPR) doivent être maintenues en espace naturel.
- Les espaces libres peuvent être le support d'aménagement d'aires de repos ou de jeux, et d'aménagements paysagers liés à la gestion des eaux pluviales des opérations de construction.
- La simplicité des aménagements doit être la règle. **En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées. La végétalisation privilégiera des formes souples et les essences locales variées (exemple : arbres fruitiers, haies vives...).**
- Les aires de stationnement extérieures doivent être (sauf contrainte technique) traitées en matériaux perméables et **de préférence** positionnées aux abords de la voie de desserte interne, et/ou encadrées par les constructions, afin de limiter leur impact dans le paysage.
- **Pour le secteur S4 : les aires de stationnement extérieur seront aménagées en partie Est de l'opération et leur impact visuel depuis la route des Fontaines devra être atténué par les aménagements paysagers. A l'exception des éventuels stationnements réservés aux PMR et véhicules de services, les places de stationnement ne seront pas positionnées le long des voies publiques, dont les abords seront aménagés de manière à empêcher le stationnement des véhicules (exemple : murets, plots).**

Le programme de constructions :

Au regard de sa localisation géographique, l'opération devra permettre une part de mixité sociale conforme au règlement (pièce n°5), et la réalisation d'une densité maximale de 50 log./ha (hors espaces verts à vocation de parc ouvert au public), totalisant pour l'ensemble des 3 secteurs, entre 135 et 140 logements.

Concernant les secteurs S1 et S4, au regard de sa leur localisation géographique (proche des équipements scolaires), et de la proximité du transport collectif attendu sur la RD907, l'opération devra permettre :

- une typologie d'habitat collectif,
- une part de mixité sociale conforme au règlement (pièce n°5),
- **dans le secteur S1 :**
 - une densité maximale de 50 log./ha (hors espaces verts à vocation de parc ouvert au public), **totalisant pour l'ensemble des 3 secteurs, et entre 135 et la réalisation d'environ 140 logements,**
 - une politique du stationnement volontariste avec 1,8 places/log. maximum, dont 1,3 en stationnement souterrain, **et l'ensemble des places extérieures sont des places "non privatisées" étant mutualisées (non privatisés).**
- **dans le secteur S4 : la réalisation d'environ 60 logements.**

Concernant les secteurs S2 et S3, l'opération devra permettre :

- des activités compatibles avec le SCOT **en vigueur approuvé, le développement d'au moins 10.000m² de SDP** à vocation tertiaire **ou secondaire**, dans les domaines **de l'artisanat**, du bureau, des services, de l'hôtellerie, mais aussi des équipements d'intérêt collectif (foyer de personnes âgées...), **excluant les activités de stockage, entreposage et logistique.**

La densité maximale est donnée à titre indicatif ; **la fourchette en valeur absolue impose le nombre minimal et maximal de logements par secteur au regard du contenu des tranches fonctionnelles à réaliser.**

Schéma opposable



LEGENDE OPPOSABLE	
	Arbres à haute tige Plantation arborée à positionner
	Position de principe des espaces à dominante végétalisée
	S1 : Epanelage des gabarits de RDC ou RDCS+2+AT/TPV à RDC ou RDCS+1+AT/TPV
	S4 : Gabarits ne pouvant excéder RDC ou RDCS+2+Cou.AT+Cno.ou AT/TPV.
	Position de principe pour la Voie de desserte principale
	Voies de desserte secondaire à positionner
	Position de principe pour les cheminements partagés (piéton/cycle)

Schéma à titre illustratif, non opposable



► La création d'une OAP sectorielle n°11 (pièce n°4-1 du PLU)

OAP 11 : PRES DES FONTAINES

Le site :

Un espace relativement plat d'une superficie d'environ 2,5 ha, situé en entrée de commune depuis la RD907, à l'Est de la route des Fontaines, axe structurant de la commune menant au Chef-lieu.

Il s'agit d'un espace majoritairement bâti, supportant des occupations diverses : artisanales, ancien bâtiment industriel, tertiaire, habitation. Ce site, particulièrement important pour la perception de l'entrée de ville de Cranves Sales, présente un caractère peu structuré ni valorisant et un potentiel pour l'optimisation de l'espace urbain, contribuant à la diversification de l'habitat (en cohérence avec les opérations développées en vis-à-vis de la route des Fontaines), dans le cadre du projet d'entrée de ville. Il représente également un espace potentiel pour le confortement à terme des équipements, en continuité du complexe d'équipements sportifs de Prés les Fontaines.

Compte tenu des aménagements réalisés sur la route des Fontaines et notamment le carrefour giratoire récemment aménagé à l'intersection de la route des Fontaines et de la rue de Grand Pré, l'accessibilité automobile au site doit se faire à partir de ce dernier.



Les enjeux d'aménagement :

- Encadrer le renouvellement urbain progressif du secteur, afin de poursuivre la structuration d'une séquence urbaine de qualité comme entrée Sud du Chef-lieu.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol adaptée aux caractéristiques du site (environnement, flux, ...), en faveur de la diversification de l'offre d'habitat et du renforcement des équipements, compatibles avec leur environnement bâti et la sensibilité paysagère du site.
- Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.
- Sécuriser la desserte routière, sécuriser et développer les infrastructures dédiées aux mobilités douces (cycle et piétonne), notamment en direction du complexe sportif existant à l'Est de l'opération.
- Conforter la fenêtre paysagère sur les Bois de Rosses depuis la route des Fontaines en imposant un recul des constructions par rapport à cette dernière.
- Contribuer à la préservation du corridor écologique du Bois de Rosses, en assurant la continuité d'un espace végétalisé adapté, en termes de plantations et d'aménagements, en bordure de la route des Fontaines. Cet espace vert venant en confortement de celui prévu dans le cadre des opérations situées en vis-à-vis par rapport à la route des Fontaines.
- Préserver et renforcer autant que possible le caractère naturel de la ripisylve du ruisseau de la Noue en limite Est par un aménagement paysager compatible avec le caractère naturel des lieux.

Les principes d'aménagement :

Deux secteurs, de vocations distinctes sont identifiés (cf croquis ci-contre) :

- Le secteur S1, en partie Nord du site, à vocation d'habitat collectif,
- Le secteur S2, en partie Sud et Est du site, à vocation de développement des équipements publics et d'intérêt collectif.

Accès et desserte :

- Les accès automobiles s'organiseront à partir de la voie publique à créer depuis le carrefour giratoire récemment aménagé sur la route des Fontaines, et bordant le secteur au Nord et à l'Est. Une desserte interne en bouclage des opérations sera de préférence recherchée. Les opérations ne prendront pas accès sur la route des Fontaines et aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD907.
- Les circulations « modes doux » doivent assurer la continuité de celles existantes :
 - selon un axe Nord/Sud, au sein de l'espace vert en bordure de la route des Fontaines,
 - selon un axe Est/Ouest permettant la liaison avec le secteur d'équipements sportifs de Prés des Fontaines.

Forme urbaine :

- Au regard des gabarits existants et autorisés, et afin de préserver des perméabilités "modes doux", vertes et visuelles entre constructions, la composition urbaine doit être :
 - Pour le secteur S1 : de type « plots » au sein d'un espace à dominante végétale, avec une implantation des constructions en ordonnancement discontinu, le long de l'espace vert collectif à aménager aux abords de la rue des Fontaines et permettant des percées visuelles depuis la route des Fontaines, vers le parc d'équipements publics sportifs de Prés des Fontaines. Les espaces extérieurs privatifs ne seront de préférence pas localisés en vis-à-vis de la route des Fontaines et de la voie publique à créer au Nord du secteur. Le cas échéant, ils devront être masqués depuis le domaine public par les aménagements paysagers des espaces collectifs (ex : haies-vives d'essences variées...).
 - Pour le secteur S2 : l'implantation des constructions devra préserver un recul paysager vis-à-vis de la route des Fontaines.
- Afin de limiter l'emprise au sol des constructions, et au regard des caractéristiques de l'environnement bâti existant, les gabarits des constructions ne doivent pas excéder :
 - Pour le secteur S1 : RDC+2+AT/TPV.

RDC : rez-de-chaussée
1 : nombre d'étages
AT : attique
TPV : toiture plate végétalisée

- Pour le secteur S2 : un gabarit et/ou une hauteur conformes au règlement.
- Un soin particulier sera à apporter au traitement des façades, clôtures et des espaces extérieurs collectifs et privés, en particulier aux abords des voies publiques, en cohérence avec l'environnement bâti et la sensibilité paysagère du site.

Espaces collectifs et de stationnement :

- Une armature d'espaces verts publics et/ou collectifs devra être réalisée en accompagnement des opérations, avec en particulier, la réalisation d'un espace vert naturel intégrant une gestion paysagère des eaux pluviales issues des opérations, ainsi qu'un maillage « modes doux » en matériaux perméables, en bordure de la route des Fontaines et de la RD907, et en accompagnement de celui mis en place dans le cadre des opérations des Petits Bois. Cet espace naturel sera aménagé :
 - Dans le secteur S1 : le long de la route des Fontaines, au minimum sur l'emprise située entre le domaine public de la voie et l'axe d'ordonnement des constructions.
 - Dans le secteur S2, le long de la route des Fontaines : sur une profondeur minimum de 15 m vis-à-vis de l'emprise publique de la voie et le long de la RD907 : sur une profondeur minimum d'une dizaine de mètres vis-à-vis de l'emprise publique de la voie.
- La simplicité des aménagements doit être la règle. La végétalisation privilégiera des formes souples et les essences locales (exemple : arbres fruitiers, haies vives...).
- Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables, sauf contrainte technique avérée. Dans le secteur S1, les aires de stationnement extérieur seront aménagées en partie Est de l'opération. A l'exception des éventuels stationnements réservés aux PMR et véhicules de services, les places de stationnement ne seront pas positionnées le long des voies publiques, dont les abords seront aménagés de manière à empêcher le stationnement des véhicules (exemple : murets, plots).

Le programme de constructions :

- Pour le secteur S1, au regard de la localisation géographique du secteur et de son environnement bâti, l'opération devra générer :
 - une typologie d'habitat collectif,
 - entre 80 et 85 logements,
 - une part de mixité sociale conforme au règlement (pièce n°5).

Schéma opposable



LEGENDE OPPOSABLE	
	Plantation arborée à positionner
	Position de principe des espaces à dominante végétalisée
	Secteur de développement des équipements publics et d'intérêt collectif
	Secteur de développement de l'habitat collectif
	Voie publique à créer
	Position de principe pour les cheminements partagés (piéton/cycle)
	Position de principe pour les cheminements piétons
	Ordonnement des constructions

► Les modifications apportées à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation (pièce n°4-3 du PLU)

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL

RAPPEL : QU'EST-CE QU'UN ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL ?

Comme le prévoit l'article ~~L. 123-1-4~~ **L151-7** du Code de l'Urbanisme, et bien qu'il soit présenté comme facultatif, la commune de CRANVES-SALES opte pour l'affichage, parmi ses OAP, d'un "échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants".

Cet affichage offre une **meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future**, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...);
- les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés, dont certains (le réseau d'assainissement) dépendent de choix de programmation communaux ou intercommunaux.

L'échéancier proposé concerne les zones 1AU et 2AU dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation, et qui ont toutes pour point commun, un niveau d'équipement insuffisant (dans des proportions variables) :

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échéancier reste "prévisionnel", (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités.

Cet échéancier a été déterminé selon trois "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :

- Le court terme, pouvant se situer entre 0 et 3/4 ans.
- Le moyen terme, pouvant se situer entre 4 et 7/8 ans.
- Le long terme, pouvant se situer à 8 ans et au-delà ...

Les zones 1AU (constructibles), ont, à priori, vocation à être urbanisées avant les zones 2AU (inconstructibles), mais en sachant :

- Que des contraintes liées au foncier (principalement), pourraient retarder l'urbanisation de certaines zones 1AU ;
- Et à l'inverse, que certaines contraintes pourraient être levées plus rapidement que prévu, pour l'urbanisation de certaines zones 2AU (qui pourraient, alors, être rendues constructibles par une procédure allégée d'évolution du PLU).

Cet échéancier prévisionnel devra donner lieu à une analyse de ses résultats trois ans au plus tard après l'approbation du PLU. A l'appui de l'extrait cartographique ci-joint, cet échéancier prévisionnel est établi comme suit :

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL

ZONES A URBANISER			TERME PRÉVISIONNEL		
Lieu-dit	Vocation dominante	Dénomination	Court	Moyen	Long
1AU (12)					
Rosses / les Hutins	Habitat	1AUh – oap1	X		
La Bergue / Les Glyamis Sud	Habitat	1AUhb – oap2	X		
Chef-lieu / Rte des Fontaines	Habitat	1AUh1 – oap3		X	
La Bergue / Sur Pelvat	Habitat	1AUhb – oap4	X		
La Bergue / Nord	Habitat	1AUh – oap5			X
Les Petits Bois	Habitat	1AUh1- oap6	X		
Lossy Nord	Habitat	1AUhp			X
Lossy Est	Habitat	1AUhp			X
Petit Bois / Les Tattes (2)	Activités	1AUX – oap6	X		
La Bergue	Activités	1AUX – oap8	X		
Borly II (Sud)	Activités	1AUX - oap9		X	
Borly / les Esseims	Habitat	1AUh - oap10	X		
2AU (4)					
Martigny / Grands Champs	Habitat	2AU			X
Martigny / Chez Compagnon	Habitat	2AU			X
La Bergue Les Plantées	Habitat	2AU			X
La Bergue Les Grandes Pauses	Habitat	2AU			X

Localisation et programmation des secteurs A Urbaniser

