

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'ALEX

Révision spécifique N°1 du PLU



NOTICE EXPLICATIVE DE LA REVISION SPECIFIQUE N°1

Certifié conforme par le Maire et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 2 mars 2020, approuvant la révision spécifique N°1 du PLU d'ALEX.

Le Maire,
Catherine HAUETER

Pièce N°1-1

Territoires
—demain

La présente notice a vocation à accompagner le rapport de présentation du PLU, complété par la révision spécifique du PLU, afin de mettre en évidence les évolutions apportées aux différentes pièces du PLU par cette procédure.

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE ET LA PORTEE DE LA REVISION SPECIFIQUE DU PLU	4
1- Localisation et positionnement de la commune	4
2- Le PLU d'Alex	4
II. L'OBJECTIF ET LA JUSTICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION SPECIFIQUE	6
1- Pourquoi une révision spécifique du PLU ?	6
2- L'objet de la révision spécifique du PLU	6
3- La concertation publique sur le projet de révision spécifique du PLU.....	7
4- Le déroulement de la procédure	7
5- Les évolutions envisagées.....	8
6- Etat initial : les secteurs et éléments concernés par la révision spécifique du PLU	11
III. LE CONTENU DE LA REVISION SPECIFIQUE N°1	17
1- Les modifications apportées au règlement graphique (pièce n°3-2 du PLU)	17
2- Les modifications apportées au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU)	20
3- Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n°5-1 et 5-2 du PLU).....	26
4- Les adaptations apportées au document graphique annexe (pièce n°4-1 du PLU)	30
IV. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA REVISION SPECIFIQUE N°1	31
1- Articulation du plan avec les autres documents et plans et programmes	31
2- Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet	32
3- Explication des « choix retenus pour établir le projet ».....	34
4- Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan	35
5- Résumé non technique	35

I. LE CONTEXTE ET LA PORTEE DE LA REVISION SPECIFIQUE DU PLU

1- Localisation et positionnement de la commune

La commune d'Alex, d'une superficie de 17,02 km², bénéficie d'un cadre géographique favorable et de qualité, au sein d'un contexte de bassin de vie dynamique sous l'influence d'Annecy, et dans une moindre mesure de Genève (bassins de vie, bassins d'emploi...).

Dotée d'axes routiers structurants (RD 16 et RD 909), qui ont fortement influé sur son développement urbain, sa situation à mi-chemin entre lac (d'Annecy) et montagne (Les Aravis) a fait d'Alex un passage obligé, été comme hiver.

Alex, qui compte 1080 habitants (*source : Insee, Recensement de la population 2015 en géographie au 01/01/2017*), est caractérisée par un profil résidentiel marqué et très largement dominé par l'habitat individuel, mais en cours d'équilibrage, avec :

- Une dépendance qui demeure forte vis-à-vis de l'extérieur en termes d'emplois et de services malgré le développement économique en bordure de la RD 16, dont les orientations du PLU en vigueur prévoient le confortement.
- Des lieux d'habitat, historiques et plus contemporains, très dispersés sur son territoire (nombreux hameaux et groupements de constructions épars), qui ont des incidences notables sur son fonctionnement, la vie de proximité, l'animation du centre-village, et plus globalement, sur son identité.
- Un profil de logements constitué très majoritairement d'habitats individuels.

Un site et une situation propices à l'occupation humaine (habitat et activités) :

- La partie centrale de son territoire est occupée par le chef-lieu historique d'Alex, au bâti traditionnel globalement bien conservé et encore significatif.
- En périphérie, sur les coteaux et le long des principaux axes routiers, s'est développée ces dernières décennies une urbanisation résidentielle globalement sous la forme de maisons individuelles.
- Les activités artisanales et industrielles ont investi principalement les abords de la RD 16 (au Nord de la commune, en bordure du Fier).
- L'activité agricole est encore très présente et dynamique sur l'ensemble de la commune.

Le territoire auquel appartient Alex s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, qui porte aujourd'hui le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Fier-Aravis, approuvé le 24 octobre 2011, en cours de révision (prescrite par délibération du Conseil Communautaire, Communauté de Communes des Vallées de Thônes, le 21 juillet 2015)

2- Le PLU d'Alex

La commune d'Alex a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date 30 mai 2016.

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

- A. Renforcer la structure territoriale de la commune au profit du cadre de vie, dans un souci d'économie de l'usage de l'espace et d'un confortement modéré du Chef-lieu traditionnel comme lieu de vie de la commune :

- A.1 : Favoriser un développement de l'urbanisation plus maîtrisé dans un objectif d'amélioration du cadre paysager et de modération de la consommation foncière.
 - A.2 : Orienter l'aménagement et le développement du Chef-lieu en faveur d'un renforcement modéré de sa structure villageoise, au bénéfice de la qualité de vie à Alex.
 - A.3 : Améliorer et sécuriser la mobilité dans tous ses modes, notamment de proximité.
- B. Soutenir un développement économique local diversifié et contribuer au développement de l'emploi sur le territoire Fier-Aravis :
- B.1 : Assurer le maintien d'une agriculture diversifiée et œuvrer pour une meilleure gestion de la forêt.
 - B.2 : Soutenir le développement de l'activité économique dans les deux ZAE de « La Verrerie » et du « Vernay », principalement.
 - B.3 : Créer au Chef-lieu un contexte propice à un petit développement à terme des services de proximité.
 - B.4 : Promouvoir les loisirs de plein air, le tourisme vert et l'accueil en milieu rural.
- C. Préserver et valoriser le cadre de vie et renforcer la qualité de vie à Alex.
- C.1 : Identifier les espaces naturels et agricoles à préserver en faveur du maintien de la biodiversité sur la commune.
 - C.2 : Structurer et encadrer le développement de l'urbanisation en faveur d'une meilleure lisibilité paysagère des coteaux et contenir l'étalement urbain.
 - C.3 : Promouvoir une approche qualitative, paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser, qu'ils soient à vocation d'habitat ou d'activités économiques, et prévenir les sources de risques et de nuisances.
 - C.4 : Améliorer le fonctionnement du territoire et rechercher des alternatives à l'usage de l'automobile.
 - C.5 : Renforcer le niveau des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Le PLU comporte 4 OAP sectorielles, relatives au confortement du chef-lieu, à l'extension de la zone d'activités économiques du Vernay, au développement de l'habitat dans les hameaux des Villards et du Nant. Il comporte également une OAP transversale, émettant des prescriptions relatives à la protection et la valorisation de l'environnement, du paysage et du patrimoine.

Il a fait l'objet de deux modifications simplifiées :

- n°2 approuvée le 24 septembre 2018, portant sur l'adaptation de règles applicables à la zone d'activités économiques du Vernay (zones UX et 1AUX).
- n°3 approuvée le 25 novembre 2019, portant sur le règlement écrit des zones UX et 1AUX.

II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION SPECIFIQUE

1- Pourquoi une révision spécifique du PLU ?

Après quelques années d'application du PLU, approuvé le 30 mai 2016, des décisions du Tribunal administratif de Grenoble l'ont, le 15 mars 2018, partiellement annulé sur les points suivants, ses autres dispositions demeurant en vigueur :

- Le classement en zone 2AUHv d'un secteur au chef-lieu.
- Le classement en secteur UHi d'un secteur au lieudit Le Pégny.
- L'interdiction d'édifier de nouvelles constructions dans le périmètre bâti d'intérêt patrimonial ou architectural du chef-lieu (secteur UHv), jugée incompatible avec la vocation du secteur UHv, de renforcement des fonctions du chef-lieu.

Ces décisions administratives nécessitent l'adaptation du document d'urbanisme sur les points précités.

Malgré l'objet limité des évolutions à apporter au PLU, une procédure de révision est nécessaire : la levée de l'inconstructibilité dans le périmètre bâti d'intérêt patrimonial ou architectural du chef-lieu affectant « une protection édictée en raison de la qualité des sites et des paysages ».

Dans la mesure où la révision du PLU ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD, elle peut être menée selon une procédure allégée, dite « spécifique », en application de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-34 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ».

2- L'objet de la révision spécifique du PLU

Le 23 juillet 2018, le Conseil Municipal a délibéré pour prescrire la révision spécifique n°1 du PLU et définir ses objectifs :

- Adapter le dispositif réglementaire applicable à la partie d'une parcelle au lieudit « Le Pégny », pour laquelle le classement en zone UHi a été annulé par le jugement du TA de Grenoble.
- Adapter le dispositif réglementaire applicable à la partie d'une parcelle située au chef-lieu, pour laquelle le classement en zone 2AUHv a été annulé par le jugement du TA de Grenoble. La prise en compte des conclusions du jugement du TA relatives à cette zone 2AUHv induit également l'intégration à la zone UHv du solde d'une parcelle la jouxtant au Nord.
- Modifier le règlement écrit afin de redéfinir et encadrer la constructibilité au sein du groupement bâti d'intérêt patrimonial ou architectural situé au chef-lieu, le principe d'inconstructibilité ayant été annulé par le jugement du TA. En conséquence, de compléter le dispositif réglementaire du PLU, afin de préciser les conditions de construction neuve dans ce périmètre, pour garantir la protection et la valorisation du patrimoine bâti du chef-lieu.
- Préciser le dispositif réglementaire applicable aux bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural dans l'ensemble de la zone UH, afin en particulier, de redéfinir et encadrer l'extension et la reconstruction après démolition de ces constructions patrimoniales.

La révision spécifique porte uniquement sur ces objectifs, définis par le Conseil Municipal dans sa délibération prescriptive.

Elle est également l'occasion de corriger certaines incohérences, et erreurs matérielles, principalement au rapport de présentation, ces corrections n'affectant pas les dispositions réglementaires du PLU.

Le PLU approuvé en 2016 a depuis fait l'objet de deux modifications simplifiées, numérotées « 2 » et « 3 » (la procédure amorcée de modification simplifiée N°1 n'ayant pas abouti), portant sur le dispositif réglementaire applicable à la zone d'activité économique du Vernay et qui ont été approuvées le 24 septembre 2018 et le 25 novembre 2019. C'est donc sur la dernière version en vigueur du PLU qu'intervient la révision spécifique N°1 du PLU.

3- La concertation publique sur le projet de révision spécifique du PLU

Dans sa délibération du 23 juillet 2018, le Conseil Municipal a décidé de mettre en œuvre les modalités de la concertation suivantes :

- Mise à disposition d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations du public pendant toute la durée de la concertation, aux heures habituelles d'ouverture au public de la Mairie.
- Mise à disposition des documents d'information sur la révision spécifique du PLU, au fur et à mesure de l'avancement des études et de la procédure pendant toute la durée de la concertation, consultables aux heures habituelles d'ouverture au public de la Mairie.
- Information dans le bulletin municipal et sur le site Internet de la Mairie de l'avancée de la procédure pendant toute la durée de la concertation.

Un bilan positif de la concertation a été tiré par délibération du Conseil Municipal le 11 mars 2019.

4- Le déroulement de la procédure

Elle est scindée en quatre phases :



5- Les évolutions envisagées

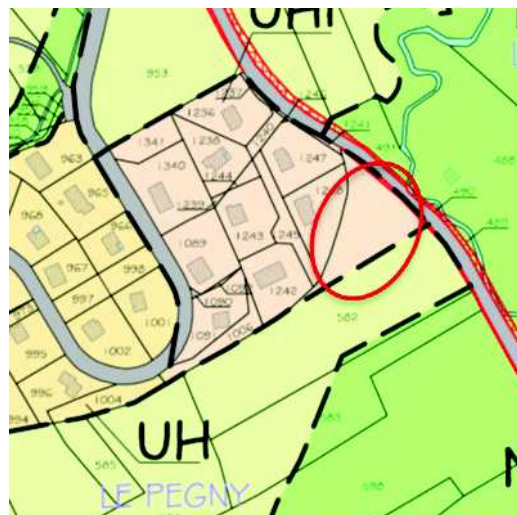
Il s'agit d'une part de prendre acte des annulations partielles du règlement du PLU, portant sur :

- le zonage du PLU aux lieudits « Pegny » et « Aux Moulards »,
- l'annulation du principe d'inconstructibilité au sein du périmètre bâti d'intérêt patrimonial situé au chef-lieu.

Il s'agit d'autre part de lever des incohérences, relevant de la correction d'erreurs matérielles, concernant les dispositions du règlement applicables aux bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial situés dans l'ensemble de la zone UH.

► L'adaptation du dispositif réglementaire au lieudit « Le Pegny » :

La décision du tribunal administratif annule le classement d'une partie d'une parcelle en zone urbanisée (UHi). Cette parcelle ayant un caractère agricole, la révision spécifique du PLU procède à son classement en zone agricole (A).

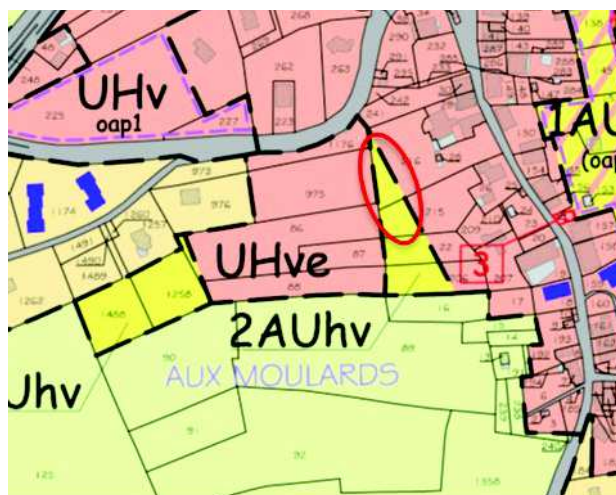


Le secteur concerné au PLU en vigueur avant RS1

► L'adaptation du dispositif réglementaire au chef-lieu, lieudit « Aux Moulards » :

La décision du tribunal administratif annule le classement d'une partie d'une parcelle en zone d'urbanisation future (2AUhv), reconnaissant son caractère urbanisé.

La révision spécifique du PLU procède à son classement en au secteur UHv. Par voie de conséquence, le solde de la parcelle la jouxtant au Nord sera également intégré au secteur UHv, pour éviter son enclavement.



Le secteur concerné au PLU en vigueur avant RS1

► L'adaptation du dispositif réglementaire applicable au bâti d'intérêt patrimonial ou architectural dans l'ensemble de la zone UH

Le dispositif réglementaire applicable aux bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural situés dans l'ensemble de la zone UH doit être précisé.

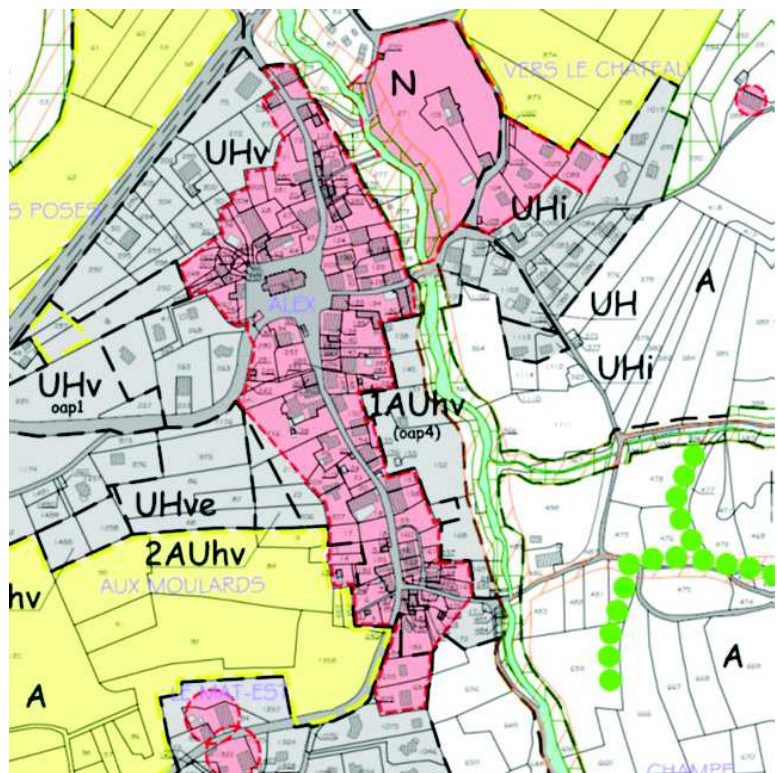
Ces modifications du règlement, qui relèvent de la correction d'erreurs matérielles, portent sur :

- La reconstruction après démolition des constructions repérées ou comprises dans les périmètres de bâti patrimonial, actuellement non prévue explicitement par le règlement. Il est précisé que toute démolition de ces constructions est soumise à autorisation.
- La mise en cohérence des différents articles du règlement de la zone UH, relatifs à l'extension des bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural. Le règlement doit en effet être complété afin d'autoriser explicitement l'extension de ces bâtiments, qui est d'ores et déjà prévue et encadrée dans certains articles.
- Des modifications apportées à l'article 2 du règlement, concernant notamment l'autorisation d'édifier des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans les périmètres de groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural, que la rédaction actuelle ne permet pas de réaliser.

► **La définition des conditions de constructibilité au sein du groupement bâti patrimonial du chef-lieu, en secteur urbanisé UHv :**

La décision du tribunal administratif annule le principe d'inconstructibilité au sein du groupement bâti d'intérêt patrimonial ou architectural situé au chef-lieu.

La révision spécifique du PLU doit procéder à la modification des dispositions du règlement, afin de prendre acte de la constructibilité au sein de ce secteur.



Le périmètre concerné au PLU en vigueur avant RS1

Cette révision spécifique du PLU a nécessité au préalable d'affiner l'état des lieux et les enjeux relatifs au maintien du caractère patrimonial du chef-lieu, comme base d'un dispositif réglementaire plus pertinent répondant à la fois aux enjeux de confortement du chef-lieu et de préservation de son caractère patrimonial.

Aussi, un diagnostic préalable a été réalisé, consistant à mieux identifier et caractériser, au sein du groupement patrimonial du chef-lieu :

- les caractéristiques générales de composition urbaine du groupement patrimonial du chef-lieu (organisation du bâti, rapport espace public /privé),
- les caractéristiques architecturales propres aux constructions d'intérêt patrimonial et de leurs espaces d'accompagnement (jardins, cours...),
- les éléments du patrimoine vernaculaire (bassins, croix, mazots...).

Ce diagnostic complémentaire est intégré au rapport de présentation du PLU révisé et présenté ci-après.



Sur la base du diagnostic affiné, l'adaptation du dispositif réglementaire du PLU doit permettre de préciser les conditions de réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial et d'encadrer les conditions de construction neuve au sein du groupement patrimonial du chef-lieu, afin, autant que possible, que son évolution attendue préserve et contribue à mettre en valeur son caractère patrimonial, identitaire.

Ainsi, la révision spécifique n°1 du PLU procède à des adaptations du dispositif réglementaire, traduites dans le règlement écrit, le règlement graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale, qui comporte d'ores et déjà une fiche-action consacrée à la protection du patrimoine, laquelle est complétée. Outre celles présentées ci-avant, ces adaptations concernent principalement :

- Des précisions au règlement écrit relatif aux éventuelles démolitions au sein du groupement bâti d'intérêt patrimonial ou architectural du chef-lieu, qui sont conditionnées à ne pas porter atteinte à la préservation du caractère patrimonial du chef-lieu.
- L'identification, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des « espaces non bâtis d'intérêt patrimonial ». Ont été retenus les espaces non ou faiblement bâtis les plus caractéristiques et importants pour la mise en valeur du patrimoine et des ambiances rurales identitaires, au sein du groupement bâti d'intérêt patrimonial ou architectural du chef-lieu. Ces espaces doivent être majoritairement maintenus libres de toutes constructions, à l'exception d'une annexe non habitable par unité foncière et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les dispositions du règlement sont complétées par les orientations de l'OAP transversale, relatives à la protection et la mise en valeur de ces espaces.
- L'identification, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des éléments du petit patrimoine vernaculaire au chef-lieu (zones UHv et 1AUh-oap4). Ces éléments doivent être conservés et mis en valeur, dans les conditions précisées au règlement. Leur démolition ne peut être admise que dans le cas d'impératifs de sécurité, dûment justifiés, ils peuvent sous conditions être déplacés et, pour les mazots et granges, faire l'objet de travaux en vue d'un usage en tant qu'annexe non habitable.
- Des modifications apportées aux OAP :
 - l'OAP sectorielle n°4, au sein de laquelle l'identification d'un élément du patrimoine vernaculaire est reportée, en vue de la préservation,
 - l'OAP transversale, qui est enrichie et complétée concernant les conditions d'intervention sur le bâti d'intérêt patrimonial ou architectural, ainsi que les éléments du petit patrimoine vernaculaire et les espaces non bâtis d'intérêt patrimonial qui sont cartographiés au chef-lieu.

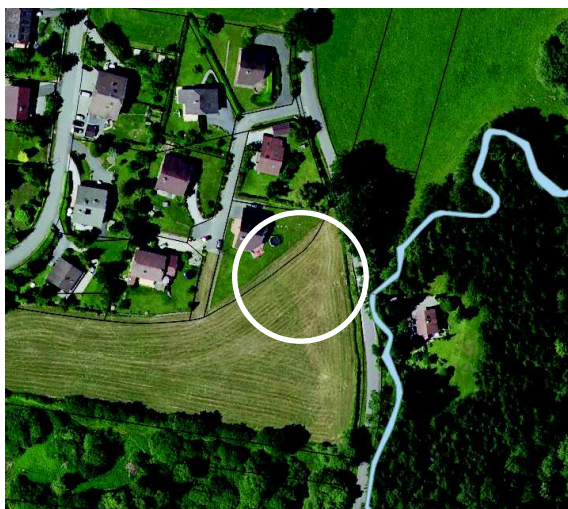
6- Etat initial : les secteurs et éléments concernés par la révision spécifique du PLU :

Les adaptations réglementaires portent sur les deux secteurs précités, ainsi que sur le patrimoine bâti de la commune, et plus spécifiquement au sein du chef-lieu.

► Le secteur au lieudit « Pegny » :

Il s'agit d'un secteur faisant partie intégrante d'un espace agricole.

Il ne comporte pas de boisements et aucune sensibilité environnementale particulière n'y est identifiée. Il n'est pas concerné par une zone réglementaire ou d'inventaire, ni un axe de déplacement de la faune identifié et se situe à plus de 2 km à l'aval de la zone Natura 2000 « Massif de la Tournette ». Il est identifié au PPRn comme à risque moyen de mouvement de terrain.



► Le secteur au lieudit « Aux Moulards » :

Il s'agit de fonds de tènements bâtis, situés au chef-lieu, que le PLU avait identifié en zone d'urbanisation future de confortement du chef-lieu.

Il ne comporte pas de boisements et aucune sensibilité environnementale particulière n'y est identifiée. Il n'est pas concerné par une zone réglementaire ou d'inventaire, ni un axe de déplacement de la faune identifié et se situe à plus d'1,5 km à l'aval de la zone Natura 2000 « Massif de la Tournette ». Il n'est pas considéré, par le PPRn, comme soumis à risque naturel.



► Le groupement traditionnel du Chef-lieu :

Il s'agit d'un espace urbanisé, d'occupation ancienne, bordé à l'Est par le Nant d'Alex. Il est majoritairement urbanisé, ne comporte pas de boisements significatifs, si ce n'est la bande boisée accompagnant le cours d'eau, classée en zone naturelle. Aucune sensibilité environnementale particulière n'y est identifiée. Il n'est pas concerné par une zone réglementaire ou d'inventaire, ni un axe de déplacement de la faune identifié et se situe à plus d'1,5 km à l'aval de la zone Natura 2000 « Massif de la Tournette ». Il n'est pas considéré, par le PPRn, comme soumis à risque naturel, si ce n'est les abords du cours d'eau, classés en zone naturelle.

Il présente une morphologie de village rue, développé aux abords de la trame viaire :

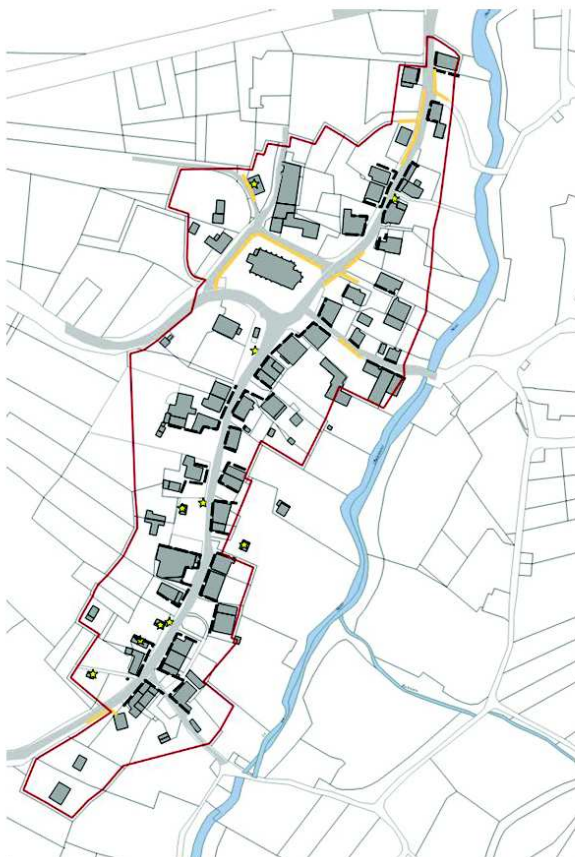
- la route de Menthon, située au Sud de la place où se concentrent les institutions (mairie, église, salle des fêtes...), au croisement avec la route des Acacias,
- la rue du Tilleul, prolongeant la route de Menthon au Nord de la place et rejoignant la RD909,
- une voie communale transversale qui rejoint, au niveau de la Mairie, la partie Est du bourg, où se trouvent le château et quelques anciennes fermes, séparées du bourg par le Nant d'Alex.

Aux abords de la route de Menthon et de la rue du Tilleul, constituant les principaux axes de perception du chef-lieu, les constructions, implantées en limite de domaine public, ainsi que les murs et murets aux abords de certaines propriétés délimitent la perception depuis l'espace public, qui présente une alternance :

- de sections resserrées par les constructions implantées en limite de l'espace public, voire les murs et murets,
- d'espaces de desserrement de cours et jardins aux abords du domaine public,
- de percées visuelles, entre les constructions, sur l'espace agricole ou naturel situé à l'arrière,
- avec en toile de fond, des perspectives sur le Parmelan au Nord, dans l'axe de la route de Menthon et de la rue du Tilleul.



Une alternance de passages resserrés par les constructions, les murs et murets en bord de voie, et d'espaces dégagés par les cours et jardins.



Les abords des constructions conservent encore quelques espaces non ou faiblement bâtis de cours, potagers, vergers, jardins.

Ces espaces, souvent non clôturés, prolongent visuellement l'espace public et rythment la perception de la rue...

... ils constituent des éléments identitaires à part entière, en tant que témoins de l'occupation historique rurale...

... et peuvent constituer des espaces de mise en scène des éléments bâtis patrimoniaux (constructions et éléments du patrimoine vernaculaire).

Parmi ces espaces de cours, potagers, vergers, jardins, certains sont importants pour le maintien de ses qualités d'ambiance, la perception et la mise en scène du patrimoine bâti et vernaculaire du chef-lieu, au sein de son paysage rural de proximité et du grand paysage.



Un ensemble cohérent et remarquable constitué d'un jardin, d'une grange ancienne et d'un alignement bâti patrimonial, au premier plan d'une perspective sur le grand paysage et le Parmelan en point focal.



Un espace de jardin et potager, formant le cœur d'îlot d'un ensemble bâti patrimonial, comme témoin de la vie rurale.



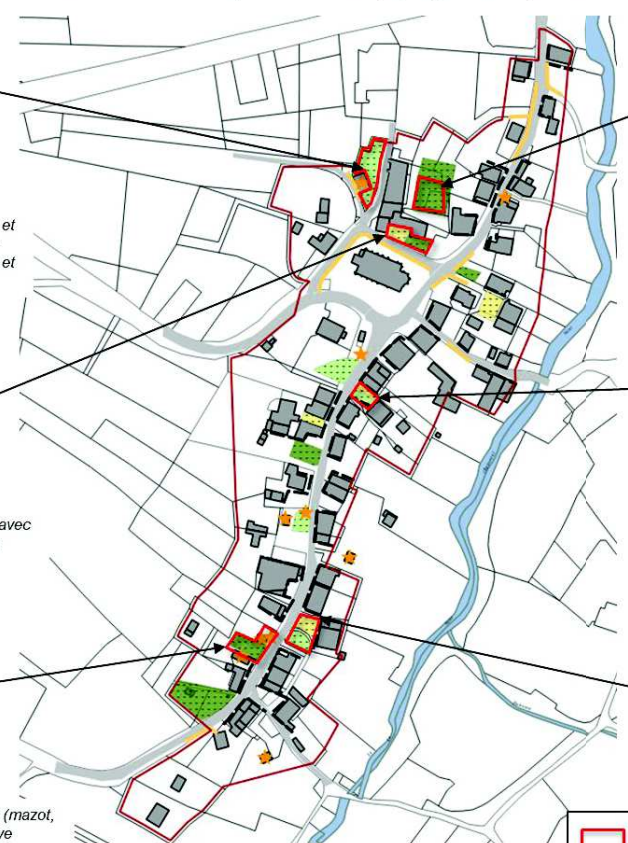
Aux abords de l'Eglise, une cour aménagée avec simplicité, contribuant à la mise en valeur du patrimoine bâti.



Route de Menthon, deux cours, constituant l'espace de mise en scène de constructions d'intérêt patrimonial encore préservées qui les délimitent.



Route de Menthon, un ensemble patrimonial (mazon, lavoir) dans un espace offrant une perspective remarquable sur l'espace agricole et le grand paysage, avec le défilé de Dingy en point focal.



 Espaces non bâtis d'intérêt patrimonial

Le patrimoine vernaculaire est encore bien présent au chef-lieu.

Il est composé de :

- fontaines, bassins, croix, pour la plupart situés aux abords de l'axe principal du chef-lieu,
- ainsi que de quelques mazots et granges, témoignant des pratiques rurales anciennes.



A titre illustratif, des exemples de mise en valeur du patrimoine rural (hameau des Granges-commune de Talloires-Montmin et commune de Bluffy)



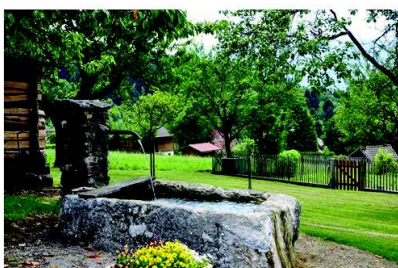
Valorisation du patrimoine vernaculaire.



Simplicité des aménagements et homogénéité des matériaux.



Revêtement de sol délimitant espace public / espace privé. Clôtures basses, perméables visuellement, de type agricole.



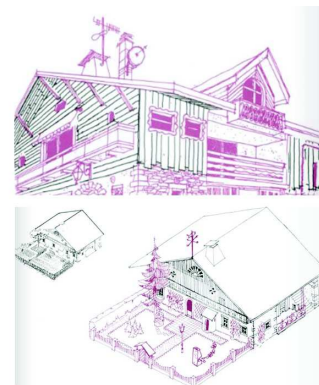
Valorisation du patrimoine vernaculaire et clôtures agricoles à Bluffy.



Traitement du revêtement de sol délimitant espace public / espace privé. Absence de clôture ou clôture basse délimitant l'espace privatif du perron.

Le chef-lieu comporte de nombreuses constructions traditionnelles. Cependant, la majorité d'entre elles a subi des interventions plus ou moins importantes, ayant souvent porté atteinte aux caractéristiques architecturales d'origine, notamment :

- le traitement des façades : disparition de l'enduit, le plus souvent au profit d'un crépis, disparition ou recouvrement des chaînages d'angle et des encadrements d'ouvertures, modification des bardages bois (planches remplacées par des menuiseries contemporaines ou lambris, de teintes claires...),
- l'ordonnancement des ouvertures : percements nouveaux ou condamnation d'ouvertures,
- le volume d'origine : ajout de constructions annexes, balcons, vérandas, terrasses,
- les menuiseries et garde-corps : remplacement par des modèles contemporains sans rapport avec la typologie d'origine,
- les toitures : ajout de crevée de toiture, de lucarnes,
- les abords des constructions : clôture du palier de la construction côté rue, modifiant le rapport espace public / privé d'origine, autrefois ouvert, clôture visuellement étanche des cours et jardins.



Ces interventions, motivées par la nécessaire restauration du bâti ancien, l'amélioration de son habitabilité, l'adaptation au mode de vie contemporain et aux besoins de leurs occupants doivent être encadrées afin de préserver, voire autant que possible restaurer, les caractéristiques d'origine, identitaires du bâti patrimonial.

Pour le groupement d'intérêt patrimonial du chef-lieu, les enjeux identifiés dans le cadre de la révision spécifique du PLU sont :

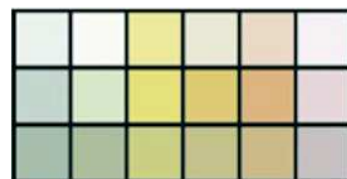
- Un enjeu de protection et de valorisation des caractéristiques patrimoniales du groupement traditionnel du chef-lieu, en encadrant les futures interventions (aménagement des espaces publics et privés, réhabilitation et extension des constructions, construction neuve) :
 - traitement, dans le respect du sens du lieu, des abords des constructions (clôtures, espaces de jardins, cours, vergers) en veillant au rapport espace public / privé,
 - protection et valorisation des espaces de mise en valeur du patrimoine identifiés au chef-lieu,
 - protection et valorisation du patrimoine vernaculaire,
 - interventions sur le bâti patrimonial dans le respect de ses caractéristiques d'origine, voire dans un objectif de "réparation",
 - insertion des constructions nouvelles, en cohérence avec les caractéristiques du bâti ancien (volume, implantation, architecture...), sans exclure une expression contemporaine.

L'architecture traditionnelle :

Les façades :

Les murs sont traditionnellement enduits, au mortier de chaux, taloché et beurré (de manière à faire entrer le mortier dans les joints), puis frotté fin, uniformément, ne laissant apparaître que quelques chaînages d'angle et encadrements d'ouverture.

Les couleurs des enduits traditionnels sont dans les tons gris colorés, gris ombrés, sable et terre d'ombre naturelle.



Un bardage bois peut couvrir la partie supérieure et exposée aux intempéries de la construction. Il est constitué de planches jointives en bois brut de sciage, posées verticalement, non vernies, prenant avec le temps une teinte brun-rousse à grise.

La volumétrie et la composition des façades sont très simples. Quelques éléments viennent agrémenter la façade : garde-corps, galeries, découpe d'aération...

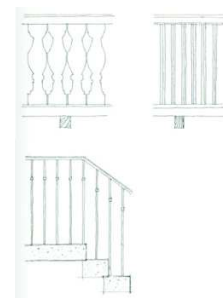
Les ouvertures comportent des encadrements, en pierre et plus rarement en bois. Elles sont de petite dimension, plus hautes que larges, et alignées en façade.



Les menuiseries extérieures :

Les portes d'entrées sont en panneaux de bois plein.

Les volets sont à battants, peints ou imprégnés, soit dans des teintes naturelles de bois moyennes à sombres, soit de couleurs grise, vert foncé, etc...

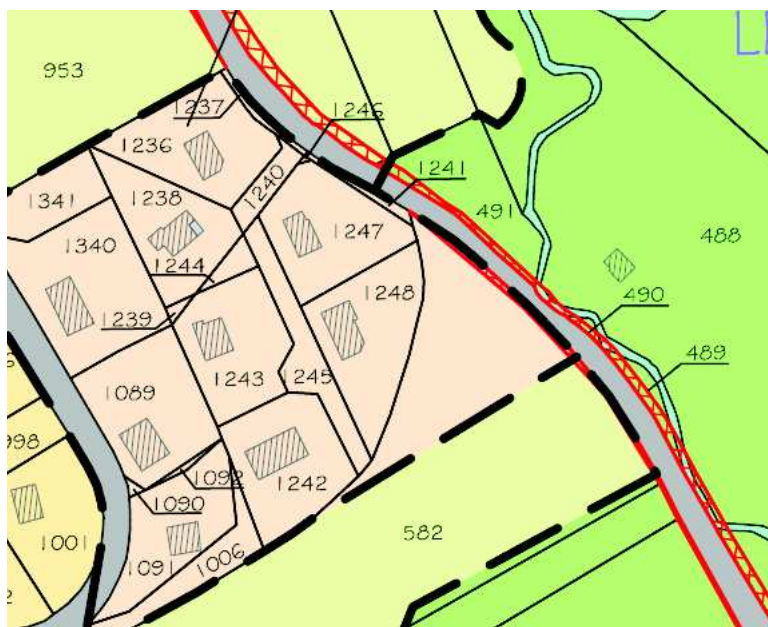


III. LE CONTENU DE LA REVISION SPECIFIQUE N°1

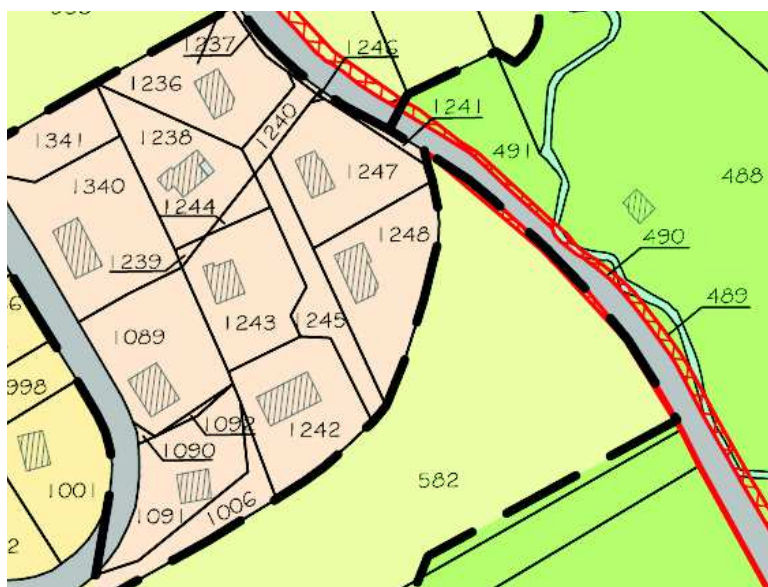
1- Les modifications apportées au règlement graphique (pièce n°3-2 du PLU)

► Concernant le secteur au lieudit « Pegny » :

Classement d'une partie de la zone urbanisée (UHi) en zone agricole (A), pour une superficie d'environ 1600 m².



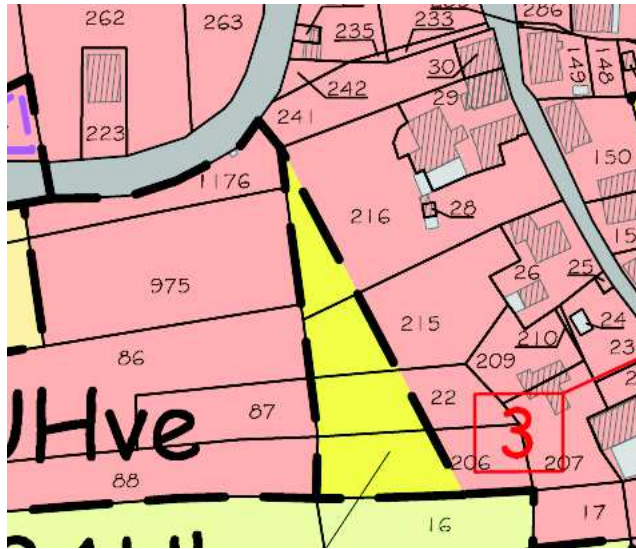
Règlement graphique 3-2-a avant révision spécifique n°1



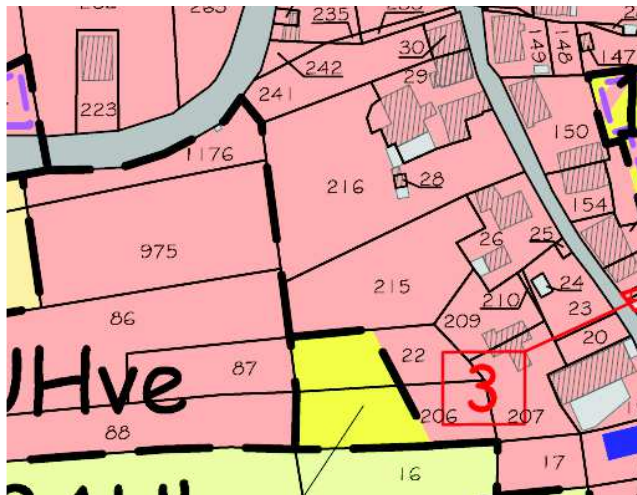
Règlement graphique 3-2-a après révision spécifique n°1

► **Concernant le secteur au lieudit « Aux Moulards » :**

Classement d'une partie de la zone d'urbanisation future (2AUHv) en zone urbanisée (A), pour une superficie d'environ 800 m².



Règlement graphique 3-2-a avant révision spécifique n°1



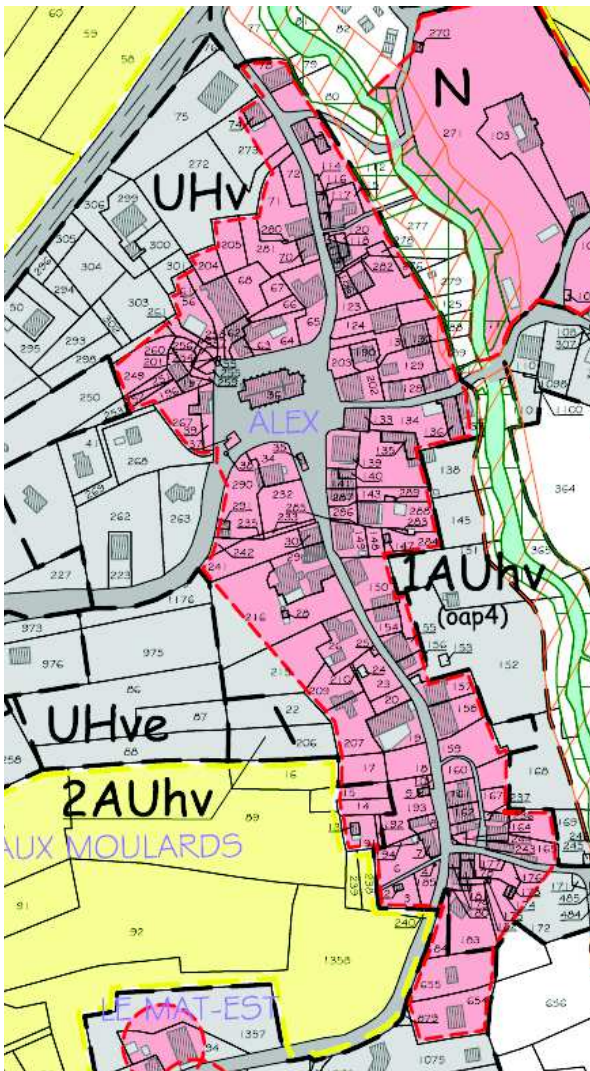
Règlement graphique 3-2-a après révision spécifique n°1

► **Concernant les objectifs de protection du patrimoine au chef-lieu :**

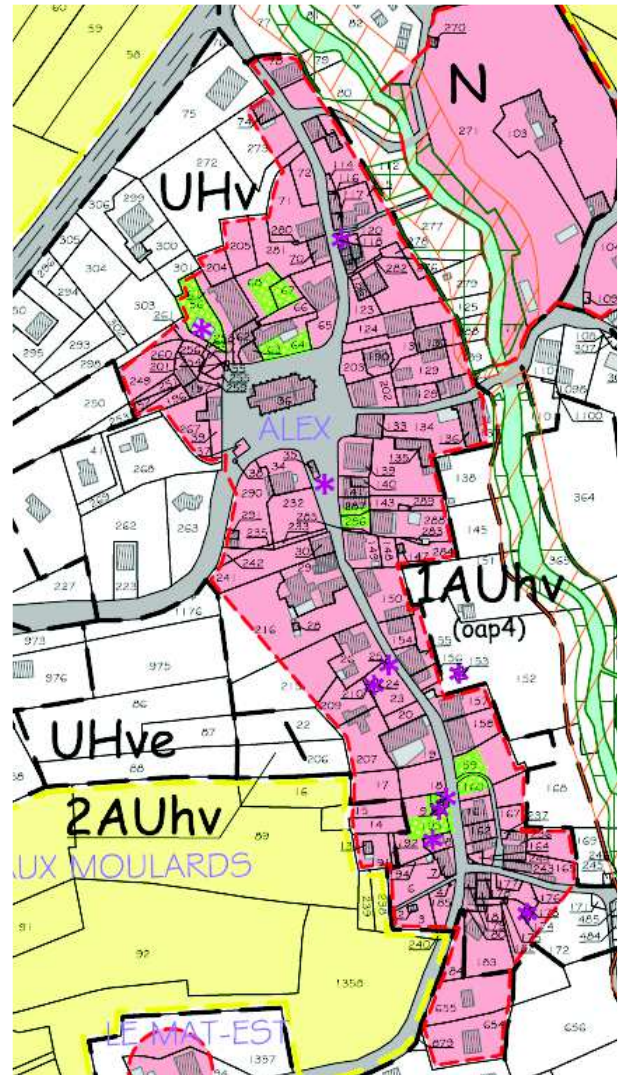
Identification, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme des :

- espaces non bâtis d'intérêt patrimonial, situés au sein du groupement bâti d'intérêt patrimonial du chef-lieu,
- éléments du petit patrimoine vernaculaire,

Ces identifications apparaissent sur le plan 3-2-b du PLU.







Règlement graphique 3-2-b avant révision spécifique n°1



Règlement graphique 3-2-b après révision spécifique n°1

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

-  Groupement bâti d'intérêt patrimonial ou architectural
-  Bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural
-  Espace non bâti d'intérêt patrimonial
-  Élément du patrimoine vernaculaire

2- Les modifications apportées au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU)

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

► Préambule

[...]

- Au titre de l'article L.151-19 du CU :

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 :

- les bâtiments et groupements bâtis identifiés pour leur intérêt architectural ou patrimonial à préserver et à valoriser, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2-b) : CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.
- **les espaces non ou faiblement bâtis contribuant à la mise en valeur du caractère patrimonial et des perspectives paysagères au chef-lieu, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2-b) : ESPACES NON BATIS D'INTERET PATRIMONIAL,**
- **les éléments du petit patrimoine vernaculaire (bassin, fontaine, lavoir, croix, grange, mazot...) identifiés au chef-lieu, à préserver et valoriser, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2-b) : ELEMENTS DU PATRIMOINE VERNACULAIRE,**

En outre, **en vue de la sauvegarde de ce patrimoine**, ces bâtiments ou groupements bâtis **et éléments du patrimoine vernaculaire** sont soumis au permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

[...]

► Zone UH

Article 1 :

Article.1.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

Pour les **BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, et les ESPACES NON BATIS D'INTERET PATRIMONIAL :**

- **toute construction et installation ne figurant pas à l'article 2 UH.**

~~toute construction nouvelle à l'exception des constructions et installations annexes des constructions principales existantes.~~

Pour les ELEMENTS DU PATRIMOINE VERNACULAIRE :

- **tout travaux ne figurant pas à l'article 2 UH.**

[...]

Article 2 :

Article.2.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UH ses secteurs et ses périmètres :

- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur) du terrain naturel, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Les **activités artisanales constructions et installations à usage d'artisanat**, à condition que cette activité ait vocation de service de proximité.
- les constructions et installations annexes non accolées au corps principal des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par construction principale, et dans la mesure où il s'agit de garage, stationnement couvert, abris de jardin, bûcher, local technique, barbecue, petite serre d'agrément.
- les dispositifs antibruit, uniquement en bordure des RD 16 et 909, d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition :
 - qu'ils soient constitués de mouvements de terres végétalisés en bordure des voies de circulation considérées,
 - ou implantés derrière une haie vive.
- lorsqu'une construction ou installation existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, et sous réserve des recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

Dans les secteurs UHv et UHv-oap1 uniquement, y compris le GROUPEMENT BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL du chef-lieu :

- les constructions et installations à usage de commerce, à condition que cette activité ait vocation de service de proximité.

Dans le secteur UHve :

- les constructions et installations à condition qu'elles aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction de ces équipements.

Dans le périmètre de MIXITE SOCIALE :

- toute opération à vocation d'habitat doit comprendre un minimum de 30% de logements locatifs socialement aidés

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- ***l'adaptation, la réfection, ainsi que l'extension dans les conditions fixées à l'article 9.UH des constructions et installations existantes,***
- ***les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,***
- ***hors GROUPEMENT BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL du chef-lieu : la reconstruction après démolition des constructions existantes, à condition d'être justifiée par des impératifs de sécurité et/ou de salubrité, et que leur emprise au sol n'excède pas celle de la construction pré-existante majorée de la possibilité d'extension définie à l'article 9.UH,***
- ***uniquement au sein du GROUPEMENT BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL du chef-lieu, tel que figurant au règlement graphique du PLU (pièce 3-2b) : la reconstruction après démolition des constructions existantes, sous réserve que la démolition ne porte pas atteinte à la préservation du caractère patrimonial du chef-lieu, ainsi que les constructions nouvelles,***
- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R.421.26 à R.421.29 du CU.

Dans les ESPACES NON BATIS D'INTERET PATRIMONIAL, sous réserve de ne pas porter pas atteinte au caractère patrimonial des lieux et aux perspectives dominantes :

- ***les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,***
- ***l'adaptation et la réfection dans le volume des constructions existantes,***
- ***une annexe non habitable par unité foncière, non comprises celles existantes, à échéance du PLU, sous réserve de préserver le caractère patrimonial des lieux et les perspectives dominantes.***

Pour les ELEMENTS DU PATRIMOINE VERNACULAIRE :

- ***leur démolition, uniquement dans le cas d'impératif de sécurité, dûment justifié,***

- *les travaux de restauration et d'adaptation, notamment pour les granges et mazots en vue d'un usage en tant qu'annexe non habitable, à condition de contribuer à valoriser leur caractère patrimonial,*
- *leur déplacement, uniquement dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions ou des aménagements, sous réserve qu'ils soient conservés et valorisés dans le cadre de l'aménagement des espaces publics et/ou privatifs.*

[...]

Article 9 :

Article.9.UH	EMPRISE AU SOL
[...]	
Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :	
- dans la zone UH uniquement :	0,20
- dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UHve :	0,50
- dans le secteur UHi :	0,15,
- Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :	
- <i>au sein du GROUPEMENT BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL <u>du chef-lieu</u> : 0,50.</i>	
- <i>au sein des ESPACES NON BATIS D'INTERET PATRIMONIAL : l'emprise au sol de l'annexe est limitée à 20 m².</i>	
- <i>hors GROUPEMENT BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL <u>du chef-lieu</u>, dans le cas d'extension d'une construction existante et de reconstruction après démolition : +20% de l'emprise au sol de la construction existante ou pré-existante en cas d'extension de cette dernière, et ce, à l'échéance du PLU,</i>	
Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé dans les cas suivants :	
- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,	
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,	
- les piscines réalisées en accompagnement des constructions autorisées dans la zone,	
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,	
- reconstruction dans le volume existant après sinistre, conformément à l'article L.111.15 du CU,	
- édification de constructions ou installations annexes aux constructions existantes dans la limite de deux annexes.	

Article 10

Article.10.UH	HAUTEUR MAXIMALE
[...]	
Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :	
- <i>au sein du GROUPEMENT BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL <u>du chef-lieu</u>, dans le cas de construction neuve : 11,5 m, soit RDC+1+C.</i>	
- <i>au sein des ESPACES NON BATIS D'INTERET PATRIMONIAL : la hauteur de l'annexe ne doit pas excéder : 3,5 m.</i>	

- **dans les autres cas**, la hauteur et le gabarit des constructions et installations **existantes** ne sont pas réglementés, mais doivent respecter les caractéristiques des constructions traditionnelles de la commune et s'intégrer dans l'environnement existant.

Article 11

Article.11.UH

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Généralités

[...]

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, pour toute extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante :

- **pour toute réhabilitation ou extension**, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades, des matériaux et des teintes de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- **pour toute reconstruction ou construction nouvelle, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux et des teintes en façades,**

[...]

11.2 - Aspect des façades

[...]

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, pour toute **construction nouvelle, reconstruction après démolition**, extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante :

- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

11.3 - Toitures :

[...]

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, pour toute construction nouvelle, reconstruction après démolition, extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante :

- **les toitures à quatre pans sont interdites. Cette disposition ne concerne pas les toitures à deux pans avec croupe (pan coupé).**

Dans le secteur UHve uniquement, les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction à condition d'être végétalisées ou d'utiliser des matériaux compatibles avec l'environnement bâti.

11.3.2 - Couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile ou matériaux similaires et de teinte brun rouge.

Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures "terrasses", plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, pour toute construction nouvelle, reconstruction après démolition, extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante :

- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

11.4 – Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, et ne peut excéder 1,60 m.

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements,

Si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL uniquement :

- ***au sein du GROUPEMENT BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL du chef-lieu, les clôtures implantées en limite du domaine public ne doivent pas excéder une hauteur de 1,20 m. Cette disposition ne concerne pas les murs existants, pour lesquels on se reportera à l'OAP transversale,***
- ~~***les murs pleins en pierre appareillée du pays d'une hauteur maximale de 2 m, sont autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,***~~
- on se reportera également à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

[...]

Article 12 :

Article.12.UH

STATIONNEMENT

[...]

- **Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, *dans le cas de réhabilitation ou extension d'une construction existante,*** et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

[...]

Article 13 :

Article.13.UH

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

[...]

Pour les ESPACES NON BATIS D'INTERET PATRIMONIAL :

- ***ils doivent être aménagés avec simplicité, en rapport avec le caractère rural des lieux, dans les conditions définies à l'OAP transversale (pièce n°5-2).***

[...]

► Zone 1AUh

Article 1 :

Article.1.1AUh	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
[...]	
<i>Pour les ELEMENTS DU PATRIMOINE VERNACULAIRE :</i>	
- <i>tout travaux ne figurant pas à l'article 2 UH.</i>	
[...]	

Article 2 :

Article.2.1AUh	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
[...]	
<i>Pour les ELEMENTS DU PATRIMOINE VERNACULAIRE :</i>	
- <i>leur démolition, uniquement dans le cas d'impératif de sécurité, dûment justifié,</i>	
- <i>les travaux de restauration et d'adaptation, notamment pour les granges et mazots en vue d'un usage en tant qu'annexe non habitable, à condition de contribuer à valoriser leur caractère patrimonial,</i>	
- <i>leur déplacement, uniquement dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions ou des aménagements, sous réserve qu'ils soient conservés et valorisés dans le cadre de l'aménagement des espaces publics et/ou privés.</i>	
[...]	

3- Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n°5-1 et 5-2 du PLU)

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

► OAP sectorielle n°4

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- Les accès doivent être positionnés au regard du schéma opposable de la présente OAP.
- Toute disposition doit être prise pour sécuriser leur débouché sur la route de Menthon et le passage du lavoir.
- Les opérations de construction doivent rechercher une limitation de la desserte routière et intégrer une liaison piétonne avec le cheminement public envisagé en limite Est du secteur devant relier l'école au passage du Lavoir. Ce cheminement piéton fait l'objet d'un emplacement réservé au règlement graphique (pièce n°4-1-a).

Espaces publics, collectifs et de stationnement :

- Le cas échéant, les abords du torrent doivent être maintenus en végétation.
- La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées. En tout état de cause, ces aménagements doivent prendre en compte les dispositions de la fiche 1 de l'OAP Transversale en la matière.
- Pour ces aménagements, si des exhaussements ou affouillements de sol s'avèrent nécessaires, ils peuvent être soutenus par des murs, en accompagnement des constructions.
- **Le mazot identifié en tant qu'élément du petit patrimoine vernaculaire doit être préservé et mis en valeur, dans les conditions figurant à l'OAP transversale.**

Forme urbaine :

- Le gabarit des constructions doit être en rapport avec celui des constructions traditionnelles du centre-village et, en aucun cas, excéder : R+1+C.
- La composition et l'architecture des constructions doivent s'inspirer de la ruralité des lieux sans pour autant la "pasticher".

RDCS	: rez-de-chaussée surélevé
RDC	: rez-de-chaussée
1	: nombre d'étages
C	: combles

Le programme de constructions :

Le programme doit permettre la réalisation à l'échéance du PLU d'une quinzaine de logements environ, dont 30% de ces derniers doivent être affectés à du logement socialement aidé.



LEGENDE OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Position de principe des espaces éco-aménagés (gestion douce des eaux pluviales, plantations, ...)
	Position de principe des accès routiers au secteur
	Position de principe du tracé du cheminement piéton
	Sécurisation et aménagement préalable du carrefour
	Élément du petit patrimoine vernaculaire à préserver

► OAP transversale

Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant identifié au document graphique de l'OAP :

En cas de réfection ou modifications des façades :

L'emploi d'enduits teintés dans la masse, lissés ou légèrement grattés, ou peints dans des gris colorés, **ombrés, sable et terre d'ombre naturelle** ou dans les tons d'origine de la construction, doit être privilégié. Ils doivent être exécutés, le cas échéant, en "beurrant" les pierres d'angle ou les encadrements existants. En tout état de cause, on se référera au nuancier de teintes consultable en Mairie, s'il existe.

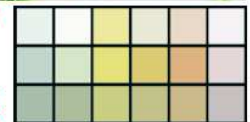
Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles existants doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur. **Leur recouvrement pour l'isolation par l'extérieur des constructions est proscrit, à l'exception des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur et constituées en surface à plus de 50%, hors ouvertures, de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal.**

Les bardages bois peuvent couvrir la partie supérieure et exposée aux intempéries de la construction. Toutefois, ils peuvent s'insérer dans la composition de panneaux de façades menuisées et vitrées (ex : ancien accès à la grange...). **Les bardages bois seront de préférence constitués de planches jointives en bois, posées verticalement, de teinte naturelle moyenne à sombre. Les lambris, les finitions fantaisie et les teintes de bois clair sont à éviter.**

La réalisation nouvelle d'escaliers extérieurs, balcons, galeries, loggias, auvents n'est pas recommandé, sauf pour retrouver le caractère originel de la construction.

Les garde-corps ou mains courantes doivent être réalisés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit en ferronnerie ou métallerie, soit en bois. **Les modèles simples et discrets sont les plus adaptés.** Les garde-corps ou mains courantes en pierre associés aux escaliers d'accès depuis le terrain naturel doivent être conservés.

Les volets doivent être à battants et, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaisées interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Ils doivent être peints ou imprégnés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit dans des teintes naturelles de bois moyennes à sombres, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, **vert-d'eau**, etc...). En tout état de cause, on se référera au nuancier de teintes consultable en Mairie, s'il existe.



Exemple de teintes de façades



Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant identifié au document graphique de l'OAP :

En cas de réfection ou modifications des façades (suite) :

Dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides.

En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles doivent :

- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
- soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).

L'emploi du PVC, de l'aluminium naturel, de matériaux réfléchissants et de verres teintés n'est pas recommandé.

En cas de réfection ou modifications des toitures :

L'orientation du ou des nouveaux faitages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.

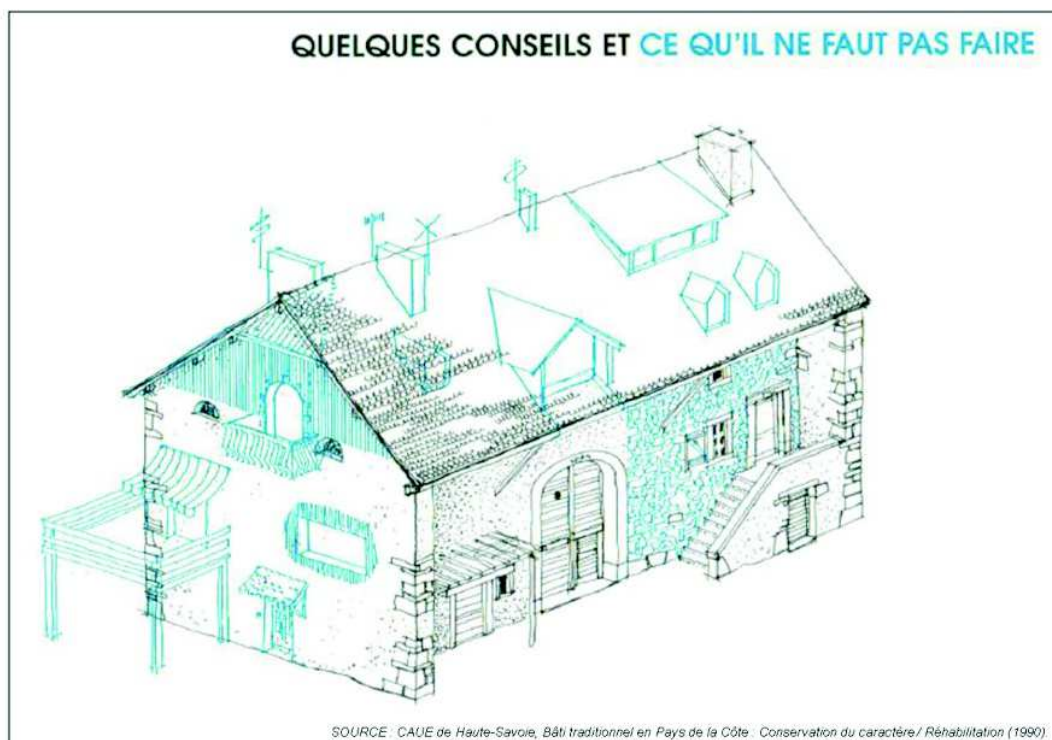
Des pentes inférieures ou supérieures à celles autorisées par le règlement peuvent être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...

Les ouvertures permettant l'éclairage des combles doivent être de préférence positionnées en façade des murs pignons. En cas de réalisation d'ouvertures en toiture :

- l'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée sur les pans de la toiture, pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Elles peuvent être regroupées en verrières et sont à éviter sur les croupes (pans cassés).
- **dans le cas de création de lucarnes, celles de type jacobines, rampantes ou autres utilisées régionalement, doit être privilégié. L'emploi de solarium, crevée de toiture n'est pas recommandé.**



Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.



Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

Pour le traitement des abords des constructions au sein des périmètres identifiés au document graphique de l'OAP :

Dans la mesure du possible, le caractère des lieux doit être préservé (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Dans le cas d'aménagements nouveaux, la simplicité doit être la règle et ils doivent être en rapport avec la ruralité des lieux ou son caractère historique. Une attention particulière doit être portée à la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du bourg et des hameaux traditionnels de la commune.

Les espaces dédiés au stationnement extérieur doivent être limités.

Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte grise, ou s'harmonisant avec l'environnement bâti. **En limite du domaine public, les clôtures de type agricole, basses et visuellement perméables sont recommandées. Les clôtures en fils barbelés et à panneaux pleins sont proscrites.**

La végétalisation des abords doit être limitée (ponctuelle), afin d'en préserver l'ambiance minérale dominante ; en tout état de cause, les haies monovégétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de haute tige disposées en mur rideaux sont à proscrire.



Exemples de clôtures de type agricole

En cas de construction neuve ou reconstruction au sein des périmètres identifiés au document graphique de l'OAP :

Dans le cas d'une expression architecturale à connotation régionale, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façades, **qui doivent présenter un aspect minéral dominant**, et toiture.

Dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine **ainsi que dans le cas de façades ne présentant pas un aspect minéral dominant**, un argumentaire étayé et développé doit être produit, justifiant de la bonne insertion de la construction dans le site.

Pour les aménagements des espaces libres de constructions et les clôtures, les principes applicables pour le traitement des abords des constructions d'intérêt patrimonial et pour la valorisation du caractère patrimonial du chef-lieu doivent être respectés.



Exemples sur une autre commune Haut-Savoyarde

Pour la valorisation du caractère patrimonial du chef-lieu :

Les espaces non bâtis d'intérêt patrimonial, repérés au plan du chef-lieu ci-contre :

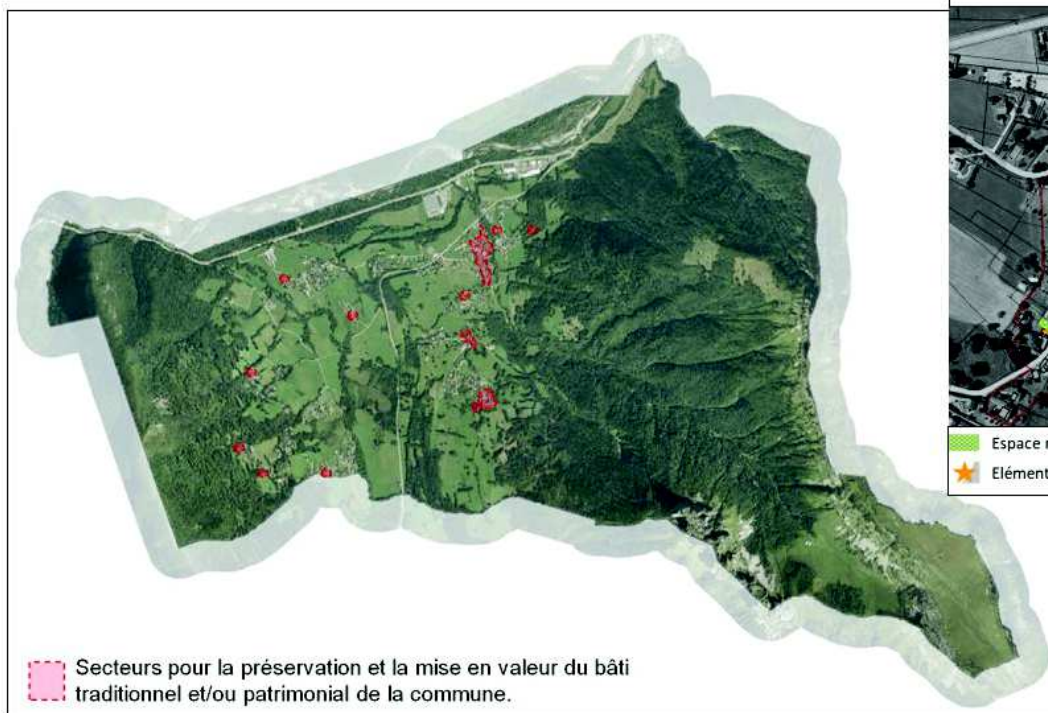
- doivent être maintenus majoritairement en espace libre de construction, de type cour, jardin, potager, verger... L'édification d'une annexe non habitable de faible volumétrie par unité foncière peut être admise, sous réserve de préserver et de s'intégrer dans le caractère patrimonial des lieux et les perspectives dominantes,
- ne seront de préférence pas clôturés. Si une clôture est nécessaire, elle sera de type agricole, basse et perméable visuellement. En pied de façade de la construction faisant face au domaine public, la réalisation de muret de faible hauteur peut être autorisée,
- ils doivent être aménagés avec simplicité, en rapport avec le caractère rural des lieux et contribuer à la valorisation du patrimoine bâti situé aux abords et des éléments du patrimoine vernaculaire.

Les éléments du patrimoine vernaculaire repérés au plan du chef-lieu ci-contre :

- doivent être pris en compte dans l'aménagement, conservés et mis en valeur, voire restaurés dans le respect de leur caractère d'origine. Le cas échéant, leur démolition peut être motivée par des impératifs de sécurité, dûment justifiés,
- leur déplacement peut être autorisé s'il répond à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions ou des aménagements. Dans ce cas, ils doivent être reconstitués et valorisés dans le cadre de l'aménagement des espaces publics et/ou privés,
- pour les aménagements destinés à leur valorisation, la simplicité doit être la règle et ils doivent être en rapport avec le caractère rural et historique de ce patrimoine vernaculaire,
- pour les bâtiments de type granges ou mazots, des travaux de restauration et d'adaptation peuvent être autorisés, en vue d'un usage en tant qu'annexe non habitable, sous réserve de respecter leur caractère patrimonial.



■ Espace non bâti d'intérêt patrimonial
★ Élément du patrimoine vernaculaire

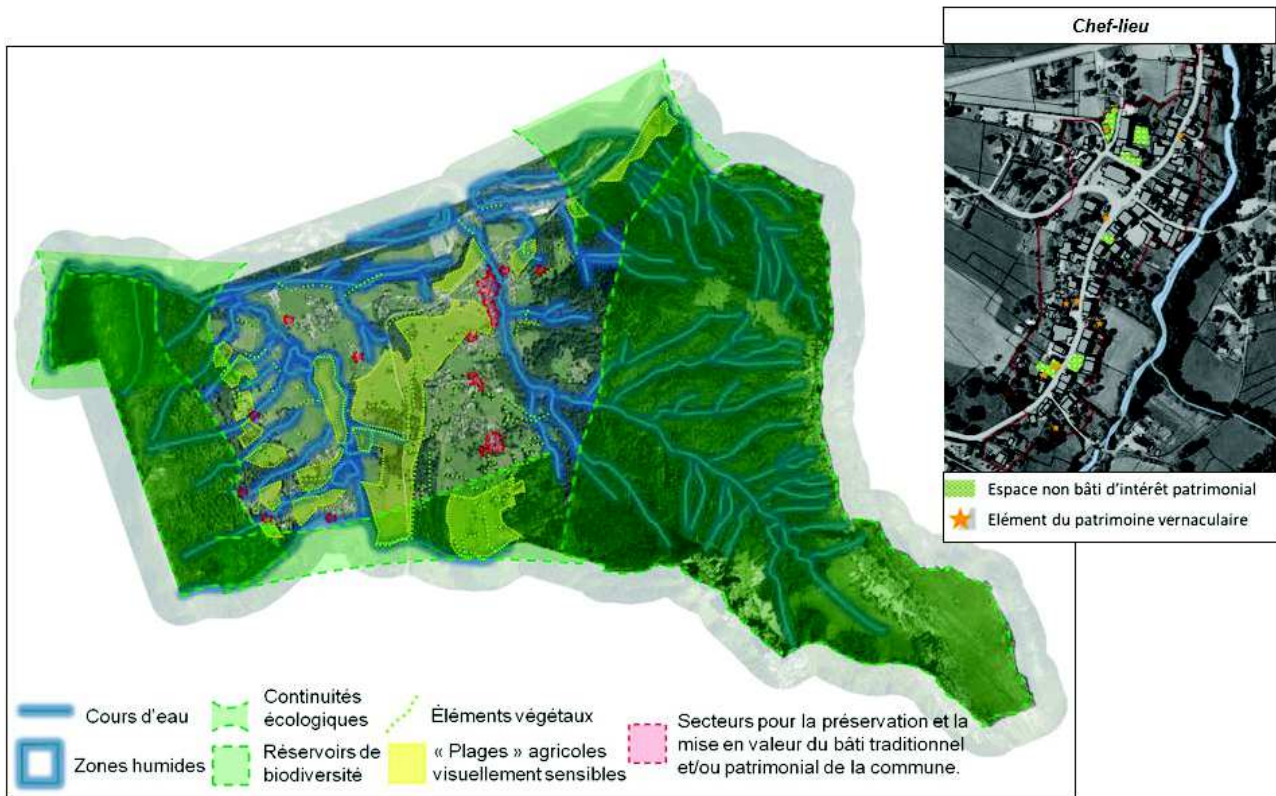


■ Secteurs pour la préservation et la mise en valeur du bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.



Chef-lieu

■ Espace non bâti d'intérêt patrimonial
★ Élément du patrimoine vernaculaire



4- Les adaptations apportées au document graphique annexe (pièce n°4-1 du PLU)

Le document graphique annexe est adapté en fonction :

- de la modification de la délimitation de la zone urbanisée, qui a pour conséquence de modifier le périmètre au sein duquel la commune peut exercer son droit de préemption urbain,
- de l'identification d'un élément du patrimoine vernaculaire soumis au permis de démolir, lequel se situe hors du groupement bâti d'intérêt patrimonial ou architectural du chef-lieu, d'ores et déjà soumis au permis de démolir.

IV. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA REVISION SPECIFIQUE N°1

1- Articulation du plan avec les autres documents et plans et programmes

Rappel Article R151-1

« Pour l'application de l'article L151-4, le rapport de présentation :

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en oeuvre sur celui-ci. »

Rappel 1° du R151-3 du code de l'urbanisme :

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ; [...] »

L'article L131-7 du CU, définit la mise en compatibilité du PLU avec d'autres plans et programmes en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT). Or, la commune d'Alex est située dans le périmètre du SCOT Fier Aravis approuvé le 24 octobre 2011 ce qui permet ici de déroger à l'article précité.

► Le SCoT Fier-Aravis

Le SCOT Fier-Aravis, approuvé le 24 octobre 2011, et aujourd'hui porté par la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, s'impose au PLU d'Alex en termes de compatibilité. Il est son principal document de référence en matière d'urbanisme, de transport, d'habitat.

La compatibilité du PLU avec le SCOT garantit le respect des prescriptions nationales qui lui sont antérieures (tout au moins pour celles publiées antérieurement à la date d'approbation du SCOT et prises en compte par ce dernier), et constitue donc l'un des principaux motifs des dispositions du PLU, qui s'est employé à s'inscrire dans "l'esprit" des objectifs et des orientations du SCOT, et à ne pas en "contrarier" la mise en œuvre.

Le principe de compatibilité diffère du principe de conformité (respect à "la lettre"), dans la mesure où la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.

Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement, mais simplement, qu'il ne contrevienne pas à ses aspects essentiels.

- Réponse aux orientations ayant attrait au développement urbain :

Orientation n°II.3 : Optimiser l'urbanisation dans les enveloppes urbaines

Le projet permet d'optimiser l'espace disponible au sein de l'enveloppe urbaine du cœur du chef-lieu. Sur l'ensemble de la commune, il permet la reconstruction après démolition des éléments du patrimoine bâti identifiés sous réserve du respect des règles applicables dans les différentes zones du PLU.

Orientation II.8 : favoriser l'insertion paysagère, environnementale et urbaine des projets de construction, de rénovation ou d'extension

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions sont renforcées, afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions, reconstructions ou extensions au sein des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural, ainsi que pour les éléments bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural isolés. Les orientations de l'OAP transversale du PLU relatives à la gestion et la préservation de ce patrimoine bâti sont également renforcées.

2- Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet

Rappel Article R151-1

« Pour l'application de l'article L151-4, le rapport de présentation :

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »

Rappel du 3° et 5° du R151-3 du CU :

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ».

► Incidences sur la biodiversité et la dynamique écologique

- Le site Natura 2000 : « Massif de la Tournette » (n°FR8201703)

La commune d'Alex abrite plusieurs zones d'intérêt écologique. Il s'agit notamment d'un site Natura 2000 :

- Le site « Massif de la Tournette » en Zone Spéciale de Conservation au titre de la Directive « Habitats, faune, flore ».

Les secteurs concernés ne se situent pas au sein du périmètre Natura 2000. Aucun impact direct sur les habitats d'intérêt communautaire présents à l'intérieur du périmètre Natura 2000 et sur les espèces faunistiques et floristiques ne peut être imputé au projet.

INCIDENCES

Nature et importance du projet : Le projet qui fait l'objet de la présente évaluation environnementale est la modification du dispositif réglementaire, principalement pour prendre acte de décisions du Tribunal administratifs sur le PLU, qui annulent certaines de ses dispositions. Il implique deux modifications du zonage et des compléments au règlement écrit et à l'OAP transversale du PLU, notamment pour mieux encadrer la réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial, la construction neuve au chef-lieu ancien, et la reconstruction uniquement après démolition, des éléments du patrimoine bâti identifiés sur l'ensemble de la commune.

Localisation du projet par rapport au site Natura 2000 et relations topographiques et hydrographiques :

Les secteurs concernés ne se trouvent pas dans ou à proximité immédiate du site Natura 2000. Le chef-lieu se situe sur le même versant en aval du site Natura 2000. Aucune relation directe n'est établie entre la zone Natura 2000 et ce dernier, distants de plus d'1,5 km.

Incidence du projet sur le fonctionnement des écosystèmes du site Natura 2000 compte tenu de leurs caractéristiques et des objectifs de leur conservation :

Au regard de la portée des modifications, de la distance séparant les secteurs concernés du site Natura 2000, des types de milieux concernés et de leur représentativité, la révision spécifique du PLU n'aura aucun impact sur le fonctionnement des écosystèmes du site Natura 2000 « Massif de la Tournette » (n°FR8201703).

Au regard de la portée des modifications, de la distance séparant les secteurs concernés du site Natura 2000, des types de milieux concernés et de leur représentativité, la révision spécifique du PLU n'aura aucun impact sur le fonctionnement des écosystèmes du site Natura 2000 « Massif de la Tournette » (n°FR8201703). Le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur le site Natura 2000 « Massif de la Tournette » (n°FR8201703). Cette analyse d'incidence est donc limitée en la circonstance, aux éléments demandés au (1°) et (2°) du (I) de l'article R.414-23 du code de l'environnement. Les points II, III et IV du même article ne sont donc pas abordés ici.

- Zones d'inventaires

Incidences :

Les secteurs concernés par la présente révision spécifique ne concernent aucune des zones d'inventaire (ZNIEFF de type I et II, zone humide) identifiées sur le territoire communal.

Mesures :

Préservation des zones d'inventaires, grâce au maintien d'un zonage adapté au plan de zonage du PLU.

- Les cours d'eau et milieux associés

Incidences :

La présente révision spécifique est susceptible de permettre l'édification de constructions sur des espaces non bâtis au sein de la zone urbanisée du chef-lieu, lesquels se situent en retrait du cours d'eau du Nant de Chantapot.

Mesures :

Conservation du dispositif réglementaire du PLU permettant la protection des cours d'eau et milieux associés (Espaces boisés classés permettant la protection des ripisylves, reculs vis-à-vis des cours d'eau...).

- Les continuités écologiques

Incidences :

Les secteurs concernés ne se situent pas au sein de corridors écologiques identifiés.

Mesures :

Conservation du dispositif réglementaire du PLU permettant la protection des corridors écologiques en limitant strictement les occupations et utilisations du sol.

► Incidences sur le paysage

Incidences :

La présente révision spécifique concerne :

- deux modifications de zonage,
- les secteurs d'intérêt patrimonial et architectural, au sein desquels de nouvelles constructions pourront être édifiées au chef-lieu,

- les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural qui pourront faire l'objet de reconstruction après démolition.

La révision spécifique du PLU est susceptible :

- d'avoir une incidence positive sur le secteur au lieudit « Pegny », faisant partie intégrante d'un espace agricole et qui sera classée en zone agricole,
- d'avoir une faible incidence sur le secteur au lieudit « Aux Moulards », situé au chef-lieu, lequel avait une vocation de zone d'urbanisation future et est classé en zone urbanisée.
- d'avoir une incidence sur l'insertion paysagère des constructions nouvelles, en particulier au sein du périmètre d'intérêt patrimonial et architectural du chef-lieu.

Mesures :

Le règlement et les orientations de l'OAP transversale du PLU sont renforcés :

- concernant l'aspect extérieur des bâtiments d'intérêt patrimonial, afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions, reconstructions ou extensions,
- concernant la gestion et la préservation du périmètre d'intérêt patrimonial du chef-lieu, notamment par la protection des espaces non ou faiblement bâtis d'intérêt patrimonial (cours, espaces de jardins, potagers...) et du petit patrimoine vernaculaire.

► **Incidences sur la ressource en eau et la gestion des risques**

Incidences :

Les incidences du projet en matière d'imperméabilisation des sols, de consommation d'eau potable et de génération d'eaux usées sont faibles au regard de la portée des modifications apportées. Le PLU acte une décision administrative établissant la constructibilité du secteur de protection patrimonial du chef-lieu, où quelques constructions supplémentaires pourront être édifiées au sein de la zone urbanisée.

Pas d'incidence en ce qui concerne l'exposition aux risques naturels.

Mesures :

Les quelques constructions supplémentaires qui pourraient être édifiées ne remettent pas en cause la situation vis à vis des ressources en eau potable.

Conservation du dispositif réglementaire du PLU relatif à la gestion des eaux pluviales et usées et à la protection envers les risques naturels.

► **Autres incidences : sur la consommation énergétique, les émissions de GES et la qualité de l'air, le sol et le sous-sol, la gestion des déchets, le bruit**

De par sa faible portée et le fait qu'elle ne concerne que des zones urbanisées ou des espaces d'ores et déjà bâtis, la présente révision spécifique n'a pas d'incidence sur ces thématiques environnementales, si ce n'est qu'elle permet l'optimisation de l'espace au chef-lieu, en faveur de la modération de la consommation d'espace, du renforcement de la vie de proximité et de la limitation de l'émission des Gaz à Effet de Serre.

3- Explication des « choix retenus pour établir le projet ».

Rappel Article R151-1

« Pour l'application de l'article L151-4, le rapport de présentation :

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en oeuvre sur celui-ci. »

Rappel du 4° du R151-3 du CU :

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ; ».

► Critères environnementaux

La présente révision spécifique permet de prendre en compte des décisions administratives. Elle aura principalement pour conséquence d'encadrer les conditions de confortement de l'enveloppe urbaine du chef-lieu, en faveur du renforcement de la vie de proximité et de l'optimisation de l'espace urbanisé. Des mesures sont prises pour encadrer l'évolution du patrimoine bâti, en faveur de la protection des paysages.

4- Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Rappel Article R151-1

« Pour l'application de l'article L151-4, le rapport de présentation :

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en oeuvre sur celui-ci. »

Rappel du 6° du R151-3 du CU :

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 [...] ».

Les mesures de suivi sont celles définies au PLU approuvé en mai 2016.

5- Résumé non technique

Rappel Article R151-1

« Pour l'application de l'article L151-4, le rapport de présentation :

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en oeuvre sur celui-ci. »

Rappel du 7° du R151-3 du CU :

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en oeuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée ».

Le travail d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement fait ressortir deux enjeux « fort » du projet, concernant principalement **l'optimisation de l'espace et le paysage**.

Ces enjeux environnementaux sont intégrés au projet :

- il permet l'optimisation de certains espaces encore disponibles au chef-lieu,
- les règles relatives à l'aspect extérieur de ce secteur et de ces bâtiments sont renforcées, afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions, reconstructions ou extensions.

Cette révision spécifique ne vise pas de secteur possédant un intérêt écologique particulier ou réglementé.

Au regard de la localisation des secteurs concernés, de leur distance avec le site Natura 2000 « Massif de la Tournette » et de la faible portée de la présente révision spécifique, il apparaît clairement que la réalisation du projet n'aura aucun impact sur le fonctionnement des écosystèmes du site protégé.