

# DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE

## CC du VAL des USSES

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FRANGY

#### NOTE DE PRESENTATION

SOUS-PREFECTURE  
ST-JULIEN EN GENEVOIS

20 AVR. 2016

ARRIVÉE



Certifié conforme et vu pour être  
annexé à la délibération n°2016/04/14  
du 11 avril 2016.

Le Président,  
M. Bruno PENASA

**PIECE N°1**

FRANGY  
74270  
Communes du Val des Ussets

*Bruno Penasa*

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>p. 2</b>
-----------------	-------------

<b>I - LE CONTEXTE GENERAL</b>	<b>p. 3</b>
--------------------------------	-------------

1.1 – Localisation et positionnement de la commune	p.3
--	-----

1.2 – Le Schéma de Cohérence Territoriale Usses et Rhône	p.3
--	-----

1.3 – Le PLU de FRANGY	p.3
------------------------	-----

<b>II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>p. 5</b>
--	-------------

2.1 – L'objectif de la procédure	p. 5
----------------------------------	------

2.2 – la procédure de modification simplifiée	p. 6
---	------

<b>III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU</b>	<b>p. 7</b>
--	-------------

3.1 – Les adaptations à apporter au règlement du PLU	p. 7
--	------

## I. LE CONTEXTE GENERAL

La Communauté de Communes du Val des Ussets (CCVU) est compétente en matière de PLU par arrêté préfectoral n°2015029-0025 en date du 22 octobre 2015. Initiée par la commune de Frangy, ce projet de Modification Simplifiée est désormais porté par la CCVU et est approuvé par son Conseil Communautaire.

### 1.1- Localisation et positionnement de la commune

La commune de FRANGY est située à l'Ouest du département de la Haute-Savoie, dans la vallée des Ussets, à 25 km au Nord-Est d'Annecy.

Grâce à une situation géographique attractive, la commune de FRANGY est en pleine mutation, et bénéficie d'atouts majeurs : proximité des bassins de vie de Genève, Annecy et Bellegarde, cadre de vie rural de qualité, présence d'équipements, commerces et services. Ces atouts conduisent à être d'autant plus attentif aux problématiques qui concernent son territoire (urbanisme et logement, transports et déplacements, développement économique ...).

D'une superficie de 969 ha, FRANGY est un bourg, anciennement rural, aujourd'hui pôle centre de la Communauté de Communes du Val des Ussets, qui regroupe 8 communes (Chaumont, Chavannaz, Chilly, Contamine-Sarzin, Frangy, Marlioz, Minzier, Musièges).

#### Le contexte démographique :

Le dernier recensement de la population (Insee, 2012) montre une croissance démographique sur la commune entre 1999 et 2007 de +2,4% par an, puis une croissance ralentie entre 2007 et 2012 de +0,4%, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,2	+2,7	+1,7	+0,5	+2,4	+0,4
due au solde naturel en %	+0,8	+0,3	+0,5	+0,4	-0,3	+0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,5	+2,5	+1,1	+0,1	+2,7	+0,2
Taux de natalité (‰)	21,8	17,2	16,4	15,8	12,9	12,6
Taux de mortalité (‰)	14,3	14,5	11,1	11,7	15,7	10,9

(Source : Insee 2015)

En 2015, la commune compte 2 029 habitants.

### 1.2- Le Schéma de Cohérence Territoriale Ussets et Rhône

FRANGY fait partie du Syndicat Mixte du SCOT Ussets et Rhône, au sein duquel se sont fédérées les 26 communes des trois Communautés de Communes du Val des Ussets, de la Semine, et du Pays de Seyssel. Ensemble, elles ont décidé en février 2014 d'établir un "Schéma de Cohérence Territoriale" (SCOT), avec lequel les PLU auront une obligation de compatibilité.

Les études de diagnostic sont à ce jour réalisées, le PADD a été débattu le 19 mai 2015 et le DOO est en cours d'élaboration.

D'ores et déjà, une structuration du territoire en termes d'armature urbaine est amorcée, avec pour pôles centres que sont Frangy et Seyssel, pour lesquels il est attendu l'accueil préférentiel des populations futures, mais aussi le développement économique dans toutes ses dimensions afin de rapprocher emploi et habitat.

### 1.3- Le PLU de FRANGY

La commune de FRANGY a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal de Frangy, en date du 28 juillet 2009.

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

1- Préserver.

- Entretien la qualité et la variété des paysages et des sites naturels.
- Préserver les activités agricoles (viticulture, élevage) qui entretiennent un paysage de qualité.
- Prendre en compte les notions de risques et de nuisances.
- Optimiser, dans une logique de développement durable, l'assainissement et la qualité des eaux.

2- Identifier.

- Affirmer Frangy comme la ville centre du canton.
- Conserver et mettre en perspective les éléments remarquables de la commune.
- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions.

3- Développer.

- Préserver et développer l'activité économique.
- Proposer la mixité de l'habitat et s'opposer à l'étalement urbain.
- Encourager le tourisme vert.

4- Equiper.

- Envisager l'installation de nouveaux équipements communaux.
- Améliorer voiries et réseaux divers.

5- Se déplacer.

- Améliorer les modes de déplacements.
- Mise en valeur du centre urbain

## II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 2.1 – L'objectif de la procédure

Il s'agit de permettre la mise en œuvre d'une opération de construction de logements exemplaire à faible impact environnemental, située au lieu-dit "Sur Creux Ouest", c'est-à-dire sur le coteau, au Nord-Est du centre-bourg.



Le projet se compose de 9 logements individuels, sur pilotis, afin de s'adapter à la pente. Le projet est intégré au sein de l'environnement bâti et du grand paysage.



frangy'nnov

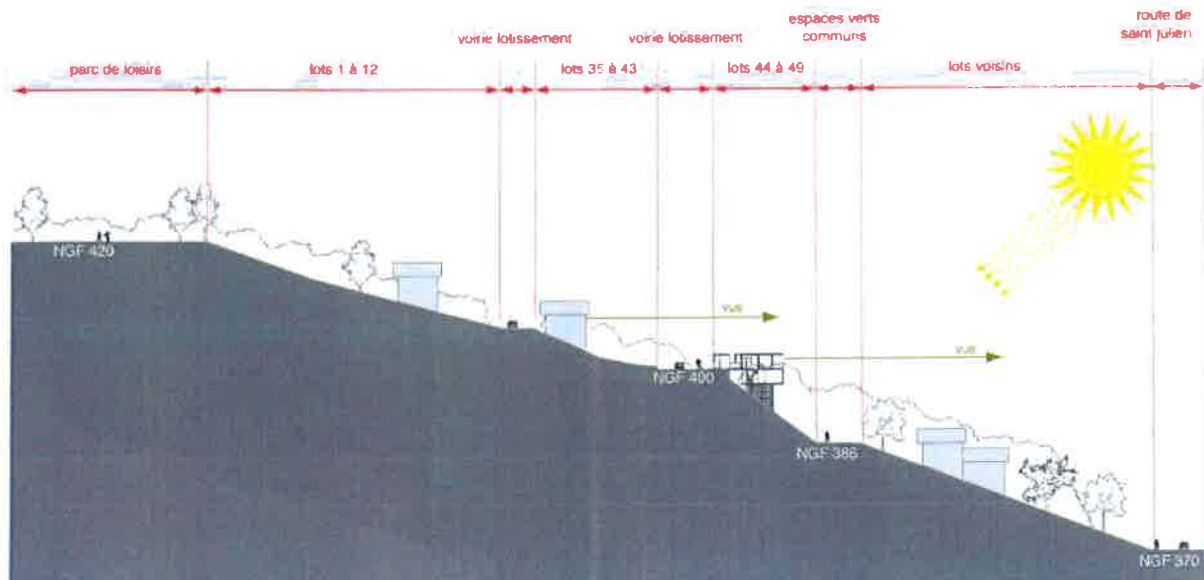
vue depuis les jardins collectifs



frangy'nnov

vue depuis le nord ouest

Les maisons individuelles sur pilotis sont voulues pour faire solutionner le problème de la pente, plus forte à cet endroit, comme le montre la coupe ci-dessous.



Le projet se distingue par son innovation dans la mesure où :

- les constructions sont toutes autonomes en matière de consommation énergétique et notamment électrique, grâce aux panneaux solaires sur les toits,
- elles s'intègrent à la pente en proposant un volume qui épouse sa forme. Ainsi, les constructions, montées sur pilotis, évitent tout terrassement, déblais et remblais qui viendraient affecter le paysage et la qualité du site,
- les constructions recyclent les eaux pluviales pour alimenter les sanitaires et favorisent ainsi l'économie en eau potable, enjeu majeur pour le développement urbaine des collectivités de la vallée des Usses, soumises à un arrêté de ZRE depuis 2013,

- les logements n'entravent pas l'exposition des constructions en amont, grâce aux toits plats et aux prolongements du bâti plongeant en aval,
- les constructions s'intègrent au paysage de par les matériaux utilisés pour leur conception, de même que par leur forme<sup>1</sup>.

Le secteur de projet est actuellement classé en secteur AUcab au PLU en vigueur.

Il s'agit plus précisément, et ce afin d'améliorer la conception des logements, leur insertion paysagère et pour optimiser au mieux l'espace disponible, de :

- Permettre l'implantation des constructions en limite du domaine public, et notamment des celliers de rangements en entrée des logements, implantés en limite de la voirie communale (point n°2 du plan conceptuel ci-dessous),
- Autoriser certaines adaptations à l'article 11 du règlement pour le secteur AUcab, notamment concernant l'implantation des constructions et les toitures (point n°1),
- Envisager un palliatif aux garages pour le stationnement. En effet le règlement actuel stipule que les stationnements devraient s'organiser sur la base de places couvertes, ce qui entrave l'intégration paysagère du projet et n'est pas sans poser un problème d'espace, dans un site contraint physiquement.

Cette modification doit permettre de mettre en œuvre ces évolutions du règlement écrit.

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 légèrement quatre dispositions réglementaires pour le secteur AUcab, qui ne remettent pas en cause les grandes options retenues pour l'aménagement de la commune dans le cadre du PLU en vigueur.
- 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.

## 2.2– La procédure de modification simplifiée

### Le champ d'application de la modification :

Conformément aux articles L.123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée 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

<sup>1</sup> Le projet a été soumis à l'avis de l'architecte conseil et du paysagiste conseil de la DDT de Haute-Savoie.

de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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

**Le régime juridique de la modification :**

L'ensemble du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Frangy doit être envoyé au Préfet et aux Personnes Publiques Associées pour information.

Par la suite, ce projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.



### III. LE CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1

Cette modification simplifiée n°1 du PLU a pour objet la modification des articles 6, 11 et 12 du règlement du secteur AUcab du PLU de Frangy.

#### 3.1 – Les adaptations à apporter au règlement du PLU

Le règlement de la zone AUcab se réfère à celui de la zone UC du PLU de Frangy. Le règlement de l'article 6 de la zone AUC, est rédigé de la manière suivante (les modifications apparaissent en *rouge gras italique*) :

##### Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 18 m de l'axe des CD hors agglomération
- 3 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques,
- 6 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques lorsqu'il s'agit d'une sortie de véhicule (garage et portail).

Pour le secteur "Le Paradis", concerné par l'Amendement Dupont, on se reportera au plan graphique de zonage et à l'étude annexée dans le rapport de présentation.

*L'implantation des constructions entre 0 et 3 m des voies et emprises publiques est autorisée dans le secteur AUcab. L'implantation des constructions par limites des voies et emprises publiques lorsqu'il s'agit d'une sortie de véhicule (garage et portail) est de 6 mètres.*

##### Article UC 11.1 – Implantation et volume des constructions

Par leur composition et leur accès, elles doivent d'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Sur les terrains pentus, dans la mesure du possible, on imposera les faitages perpendiculaires à la pente. *Cette disposition ne s'applique pas, dans les cas de toitures plates, au secteur AUcab.*

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) devront s'intégrer au paysage environnant.

##### Article UC 11.3 – Aspect des toitures

Les toitures à une seule pente et en terrasse sont interdites. Elles peuvent être tolérées sous certaines conditions lorsqu'elles sont adossées à un mur de façade ou pour couvrir les annexes, sauf si elles sont implantées dans la pente.

La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes. Elle doit être comprise entre 45 et 70%, mais dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants, la pente initiale des toitures peut être conservée. Pour les constructions annexes, les matériaux similaires à la tuile sont autorisés.

*Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur AUcab, pour lequel les toitures plates et en terrasse sont autorisées.*

Les matériaux et la teinte des couvertures seront en harmonie avec les constructions existantes et voisines. Elles seront en tuile rouge à rouge vieilli sur fond brun. L'ardoise est interdite.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

#### **Article UC 12 – Stationnement des véhicules**

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

- Pour les constructions à usage d'habitation

2 places par logement situés dans l'enceinte de la propriété

*Cette disposition ne s'applique pas au secteur AUcab, pour lequel 2 places de stationnement par logement sont exigées.*

- Pour les établissements ouverts au public

L'importance de l'aménagement des parkings nécessaires à ces équipements sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

- Pour les hôtels et les restaurants

1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Pour les constructions à usage de bureau

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la SHON de l'établissement.

- Pour les établissements artisanaux

Une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de SHON.