

DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE

**COMMUNE DE VOUGY**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**NOTE DE PRESENTATION**



Certifié conforme et vu pour être annexé à ma délibération en date du  
approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de Vougy,

Le Maire,  
Alain SOLLIET

**PIECE N°1**

# 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 de la CCFG	p.3
--	-----

1.3 – Le PLU de VOUGY	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. 5
---	------

<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 écrit du PLU	p. 7
--	------

# I. LE CONTEXTE GENERAL

## 1.1- Localisation et positionnement de la commune

Vougy est située dans un bassin de vie dynamique et attractif : le sillon Rhône Alpin, le Grand Genève et la basse Vallée de l'Arve.

Le territoire auquel appartient Vougy s'organise par ailleurs à l'échelle de la Communauté de Communes Faucigny-Glières, avec notamment la mise en oeuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé en mai 2011, et le Programme Local de l'Habitat, élaboré pour la période 2010-2016.

### Le contexte démographique :

Le dernier recensement de la population (Insee, 2013) montre une croissance démographique sur la commune entre 1999 et 2008 de +4,5% par an, puis une croissance qui ralentit entre 2008 et 2013 de +1,1%, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,9	2,1	4,8	1,1	4,5	1,1
due au solde naturel en %	0,4	0,1	0,7	0,3	1,2	0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,4	2,0	4,1	0,8	3,3	0,4
Taux de natalité (‰)	16,1	10,6	13,1	9,9	15,1	12,1
Taux de mortalité (‰)	11,8	9,8	6,4	6,9	3,5	5,2

(Source : Insee 2017)

En 2014, la commune comptait 1530 habitants.

## 1.2- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CCFG

Le SCOT de la CCFG, approuvé le 16 mai 2011, par délibération du Conseil Communautaire de la CCFG, s'impose au PLU de Vougy 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, et constitue donc l'un des principaux motifs des dispositions du PLU, qui s'est employé à s'inscrire pleinement dans "l'esprit" des objectifs et des orientations du SCOT, et à ne pas en "contrarier" la mise en oeuvre.

## 1.3- Le PLU de SAINT-VOUGY

**La commune de VOUGY a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal, en date du 18 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 :**

- 1- Renforcer l'attractivité résidentielle de Vougy au profit de son dynamisme social et de son animation, avec un objectif de développement plus structuré et plus économe de l'espace :
  - 1. Organiser et maîtriser la fonction d'accueil de Vougy.
  - 2. Soutenir une structuration urbaine et paysagère de Vougy, qui renforce son identité et son animation.
  - 3. Favoriser l'accueil des nouvelles populations dans l'objectif et les conditions d'un équilibre social et générationnel de la population.

- 2- Maintenir et valoriser le potentiel économique local et contribuer au développement de l'emploi au sein de la CCFG :
  - 1. Maintenir, conforter et améliorer la qualité des zones d'activités économiques existantes.
  - 2. Soutenir l'économie industrielle de la CCFG.
  - 3. Préserver l'activité agricole, et permettre une meilleure gestion de la forêt.
  - 4. Œuvrer pour le maintien et l'accueil des commerces, et services de proximité, et des activités artisanales, compatibles avec l'habitat.
- 3- Structurer le cadre de vie et revaloriser la qualité de vie.
  - 1. Identifier les espaces naturels et agricoles à préserver en faveur du maintien de la biodiversité et des qualités paysagères de la commune.
  - 2. Structurer et encadrer le développement de l'urbanisation, et promouvoir une approche paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser.
  - 3. Améliorer le fonctionnement de la commune et rechercher des alternatives au tout automobile.
  - 4. Prévenir, limiter voire réduire les sources de risques et de nuisances de toutes sortes.

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

### 2.1 – L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

Cette procédure a plusieurs objectifs :

1. Permettre de répondre favorablement à un recours gracieux intenté au PLU :

- concernant le règlement écrit :
  - o compléter les destinations autorisées pour le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, situé au lieu-dit "Les Petites Iles Ouest", afin que la destination nouvelle puisse être "activité commerciale".

Il est rappelé que ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

2. Permettre de reformuler plusieurs dispositions réglementaires pour une meilleure compréhension, afin d'en faciliter leur application :

- concernant le règlement écrit :
  - o dans l'article 2, 8<sup>e</sup> alinéa de la zone UX (secteur UXm), supprimer le mot "limitées" qui rend la quantification de l'extension autorisée difficilement appréciable, notamment au regard des besoins de l'entreprise existante.
- Concernant les règlements écrit et graphique :
  - o supprimer l'identification du secteur 1AUc-oap2 par un astérisque (\*), afin de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement selon plusieurs tranches fonctionnelles en vue de faciliter sa mise en œuvre.

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 quelques dispositions réglementaires, 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.153-45 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 de la part de l'établissement public de coopération intercommunale 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 Vougy 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 MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Cette modification simplifiée n°1 du PLU a pour objet la modification des articles 2.UX et 2.A du règlement écrit.

Concernant le changement de destination autorisé au PLU en vigueur pour le bâtiment situé au lieudit "Les Petites Iles Ouest", il s'agit de permettre l'installation d'une activité artisanale à vocation de garage automobile qui en outre procède à la revente de véhicules d'occasion. L'objectif étant de permettre cette activité commerciale liée à cette activité artisanale.

Concernant la zone UX, et plus particulièrement le secteur UXm qui recouvre une activité liée au BTP, il s'agit de permettre pleinement le fonctionnement de cette dernière, c'est-à-dire permettre l'extension des bâtiments existants dans les limites du règlement de la zone UX. En effet, le terme "limitée" figurant au règlement du secteur UXm n'est pas justifié et relève d'une erreur de plume.

Concernant le secteur 1AUc-oap2, il est nécessaire, au regard de la configuration parcellaire du site, de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement selon plusieurs tranches fonctionnelles, afin d'assouplir les conditions de mise en œuvre du projet, et ainsi permettre une meilleure faisabilité en vue de sa réalisation.

Par ailleurs, au regard de l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 de l'ordonnance du 23 septembre 2015, la numérotation des articles législatifs du Code de l'Urbanisme a été modifiée pour prendre en compte les textes en vigueur, au niveau des règlements écrit et graphique.

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

Les modifications apparaissent en **rouge gras italique**.

#### Article.2.UX – Occupations et utilisations du sol admises soumises à conditions particulières

[...]

##### Uniquement dans le secteur UXm :

- les remblais et dépôts inertes de matériaux,
- l'adaptation, la réfection, et l'extension **limitée** des constructions existantes, ainsi que les bâtiments et installations provisoires dès lors qu'ils sont nécessaires aux activités autorisées dans le secteur,
- les aires de stationnement ainsi que parcs de stationnement dans la mesure où ils sont nécessaires aux véhicules des personnes admises sur le chantier, ou aux véhicules et engins de chantier.

[...]

#### La zone 1AU - Article liminaire

[...]

A l'appui des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, trois secteurs composent **la zone 1AU** qui font l'objet d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** définie dans le PLU (pièce n°5), et numérotés au document graphique du PLU (pièce n°3-2) :

- **un secteur 1AUc-oap2**, correspondant au centre de Vougy, au sein duquel des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites,

[...]

## Article.2.1AU – Occupations et utilisations du sol admises soumises à conditions particulières

[...]

Uniquement dans le périmètre délimité au titre de l'article **L.151.15** du CU, dans le secteur **1AUc-oap2** :

- 20% de la Surface De Plancher (SDP) des programmes de logements réalisés doit être affectée à des catégories de logements locatifs socialement aidés, et 20% de la SDP des programmes de logements réalisés doit être affectée à des catégories de logements en accession socialement aidée.

[...]

## Article.4.1AU – Desserte par les réseaux

[...]

### 4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

- dans le secteur **1AUc-oap2** : 20%,

[...]

## Article.7.1AU – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

### 7.2. Règles générales

Les constructions et installations doivent respecter une distance (d) comptée horizontalement de tout point de la façade concernée de la construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale :

- **dans les secteurs 1AUc-oap3\* et 1AUc-oap4\*** : à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d > h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 m,
- **dans le secteur 1AUc-oap2**, égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d \geq h/3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

[...]

## Article.9.1AU – Emprise au sol

[...]

### 9.2. Règles générales

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

- **dans le secteur 1AUc-oap2** : 0,35,
- **dans les secteurs 1AUc-oap3\*et 1AUc-oap4\*** : 0,25.

[...]



### Article.10.1AU – Hauteur maximale

[...]

#### 10.2. Règles générales

[...]

Le gabarit et la hauteur des constructions ne doivent pas excéder :

- dans le secteur **1AUc-oap2** : RDC ou RDCS + 2niveaux + C ou RDC ou RDCS + 2niveaux + ATT + C, et 12,5 m,
- dans les secteurs **1AUc-oap3\*** et **1AUc-oap4\***: RDC ou RDCS + 1 niveau + C, et 9 m.

[...]

### Article.13.1AU – Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

[...]

#### 13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

[...]

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- dans le secteur **1AUc-oap2** : 20%,
- dans les secteurs **1AUc-oap3\*** et **1AUc-oap4\***: 40%.

[...]

### Article.2.A – Occupations et utilisations du sol admises soumises à conditions particulières

[...]

#### Uniquement dans la zone A :

Le changement de destination du bâtiment identifié au titre de l'article **L.151.11** du CU, sous réserve :

- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination,
- que la destination projetée soit bureau, artisanat, **commerce**, exploitation agricole ou forestière et service public ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

[...]

