

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

THONON AGGLOMERATION

VERSION REVISION N°2 DU PLU d'ALLINGES

APPROUVEE LE 12 JUILLET 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2



Rapport de présentation

Certifié conforme et vu pour être annexé
à la délibération du Conseil
Communautaire approuvant la
modification n°2 du PLU d'Allinges en date
de ce jour :

Le

Le Président de Thonon Agglomération,
Jean NEURY

PROCEDURES

- Approuvé le 08/10/1999
- Révision n°1 approuvée le 11/01/2008
- Révision n°2 approuvée le 12/07/2016
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 21/09/2016

SOMMAIRE

Préambule

I. Le contexte de la procédure

- 1) Le contexte**
- 2) Rappel des objectifs de la révision n°2 du PLU**
- 3) Rappel des choix retenus en matière de politique d'aménagement de la révision n°2 du PLU**

II. Le contenu de la modification simplifiée n°2

III. Incidences du projet sur l'environnement

IV. Justification par rapport à l'encadrement législatif de la modification simplifiée n°2

Préambule

Située dans le département de la Haute-Savoie, Allinges fait partie de la Communauté d'Agglomération « Thonon Agglomération ». Allinges est une commune étendue qui comptait 4480 habitants pour une superficie de 1501 hectares au dernier recensement du 1^{er} janvier 2018 (chiffres de l'INSEE).

Ce dossier a pour objet de présenter la modification simplifiée n°2 du Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Allinges approuvé le 12 juillet 2016, et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 du PLU le 21 septembre 2016

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la compétence planification des documents d'urbanisme relève de la Communauté d'Agglomération « Thonon Agglomération ».

La modification simplifiée n°2 du PLU d'Allinges porte sur les points suivants :

- **Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 – Chef-Lieu : La Fortune Est :**

Le périmètre d'aménagement de cette OAP n°5 reste inchangé. L'évolution porte sur :

- Prise en compte d'une meilleure intégration des différents types d'habitats
- Renforcement de la mixité sociale sur la zone à urbaniser

- **Modification de la part de mixité sociale et de la typologie des LLS dans le règlement et les OAP**

Il est nécessaire de modifier le règlement et l'ensemble des OAP afin de mettre en cohérence le PLU de la commune avec ses obligations liées à l'article 55 de la Loi SRU telle que modifiée par la loi ALUR. La part de logements aidés dans ces zones sera portée à 35% minimum, avec en terme qualitatif, 30% de PLAI minimum et 20% de PLS maximum.

- **Modification du zonage sur le secteur de Noyer, passage d'une zone UB en zone UA**

Un tènement situé dans la continuité de la zone UA existante à Noyer est classé en zone UB dans le PLU. Ce tènement pourrait accueillir un nombre important de logements aidés, à la condition que les règles de la zone UA s'appliquent. Cette modification permettra à la commune de tendre vers son obligation de construction de logements aidés.

Le dossier de modification simplifiée du PLU comporte les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation de la modification simplifiée
- Le document « 3.2 du PLU – orientation d'aménagement et de programmation » modifié
- Le document « 4.1 document graphique réglementaire » modifié
- Le document « 4.2 document graphique annexe » modifié

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

I. LE CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1) Le contexte

La commune d'Allinges est en pleine expansion et connaît un important retard dans la construction de ses logements sociaux. En effet, au 1^{er} janvier 2016, il existait seulement 116 logements aidés, au lieu des 318 exigés par la loi SRU, soit 6,67% au lieu de 25%. Afin de ne pas se retrouver en carence, il est demandé à la commune d'Allinges de construire pas moins de 104 Logements aidés avant la fin de l'année 2019.

Seulement, les projets proposés à la commune se heurtent au règlement d'urbanisme qui ne permet aucune flexibilité concernant les règles de constructions des logements sociaux, rendant en conséquence leur mise en place difficile.

En effet, la typologie de financement des logements locatifs sociaux telle que prévue dans le PLU en vigueur n'est pas cohérente avec l'article 55 de la loi SRU telle que modifiée par la loi ALUR de 2014 (30% de PLAI minimum, 20% de PLS maximum pour les communes comme Allinges ayant un taux d'inventaire inférieur à 10%). De même, la part de mixité sociale dans les OAP (25%) est insuffisante pour inscrire la commune dans une vraie dynamique de rattrapage. Il est nécessaire de monter à 35%.

Le projet d'aménagement et développement durable (PADD) du PLU en vigueur énonce différents objectifs, à savoir :

- Valoriser et pérenniser les atouts paysagers d'Allinges et préserver les différents espaces naturels d'Allinges et la biodiversité qui les compose
- Optimiser en priorité les espaces de l'enveloppe urbanisée

C'est sous cet objectif que l'on trouve le projet d'accélération de la production de logements aidés.

- Accompagner les évolutions du tissu économique et permettre son développement
- Améliorer les déplacements

Le PLU est un outil de planification amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent, ou celles voulues par la commune afin de permettre la mise en œuvre des projets nouveaux et procéder aux ajustements nécessaires d'un document toujours perfectible.

2) Rappel des objectifs de la révision n°2 du PLU

PRESERVER LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- **Valoriser et pérenniser les atouts paysagers d'Allinges.**

En fixant des limites à l'urbanisation, en pérennisant les motifs paysagers patrimoniaux, en veillant au traitement de l'espace public, en conservant le patrimoine rural construit.

- **Préserver les différents espaces naturels d'Allinges et la biodiversité qui les compose.**

Les espaces naturels de loisirs, les espaces naturels de valeur environnementale.

OPTIMISER EN PRIORITE LES ESPACES DE L'ENVELOPPE URBANISEE

Plusieurs entités urbaines existent sur la commune d'Allinges. Une gradation de la densification du développement urbain doit être retenue, tenant compte de l'histoire de la structure urbaine et des objectifs des documents supra-communaux.

- **Développer prioritairement le chef-lieu.**

Structurer et conforter le développement en entrée Nord-Ouest du chef-lieu de part et d'autre de la RD333.

Renforcer et densifier l'armature urbaine.

Définir un bouclage des chemins piétons (créer les barreaux manquants avec l'existant).

Fixer un seuil d'urbanisation entre frange Nord du chef-lieu et RD903.

- **Pôles urbains secondaires multifonctionnels :**

NOYER et CHAVANNE SUD

- **Développement urbain limité aux parties déjà urbanisées :**

Les Fleysets ; Les Bougeries ; La Chavanne Nord ; Plateau de Joigny ; Commelings ; Mésinges ; Plaine agricole de Lauzenettaz ; Les coteaux des châteaux.

- **Réaliser 30 logements aidés tous les 3 ans.**

Mobiliser du foncier communal pour soutenir la production de logements aidés : 3 secteurs privilégiés.

Rentabiliser la consommation foncière : tendre vers un objectif de 30 logements aidés tous les trois ans.

ACCOMPAGNER LES EVOLUTIONS DU TISSU ECONOMIQUE ET PERMETTRE SON DEVELOPPEMENT.

En soutenant l'implantation et le développement des activités économiques et de services au chef-lieu et sur les hameaux, en pérennisant l'agriculture, en ayant une politique de valorisation des zones urbaines spécialisées à vocation économique, à savoir les zones de la Genévrière, la Proux et Planbois.

AMELIORER LES DEPLACEMENTS

En traitant la RD903, un axe structurant à l'échelle du Chablais, en renforçant la diversité des modes de déplacements, en développant les transports en commun, en disposant de stationnements en lien avec les déplacements doux, en traitant les points noirs.

En gérant le stationnement privé, en favorisant les modes doux par des aménagements adaptés.

En Sécurisant les cheminements piétons pour les déplacements quotidiens, irriguant par des liaisons douces le territoire d'ALLINGES, en ayant une action spécifique sur des liaisons piétonnes à aménager.

3) Rappel des choix retenus en matière de politique d'aménagement de la révision n°2 du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur se développe ainsi :

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

VALORISER ET PÉRENNISER LES ATOUTS PAYSAGERS D'ALLINGES

En fixant des limites à l'urbanisation

- ✓ Pour ne plus diluer l'urbanisation dans les espaces agricoles limitrophes.

En pérennisant les motifs paysagers patrimoniaux

- ✓ Protéger les glacis identitaires
- ✓ Protection de l'arbre

En veillant au traitement de l'espace public

- ✓ Pour mettre en scène, les entrées de village :
- ✓ Pour mettre en scène les ouvertures visuelles sur les châteaux, sur les massifs,...
- ✓ Pour travailler à la valorisation d'espaces publics naturels avec :
 - Des boisements particuliers
 - Des espaces verts paysagers
 - Un site de randonnées de la colline des Châteaux

En conservant le patrimoine rural construit

- ✓ Préservation des édifices ruraux c'est-à-dire des petites constructions qui ont été consacrées à des usages communs (lavoirs, bassins, croix de mission, murets, grotte, ...)
- ✓ Identification de bâtiments issus de l'activité agricole et définition d'un corpus de règles adaptées à la réhabilitation de ce bâti pour maintenir les caractères architecturaux de ces corps de fermes traditionnels.

- ✓ Revitalisation des chemins ruraux pour définir un maillage de promenades vertes internes au quartier et entre les villages.

PRESERVER LES DIFFERENTS ESPACES NATURELS D'ALLINGES ET LA BIODIVERSITE QUI LES COMPOSE

Les espaces naturels de loisirs

- ✓ Mise en valeur des Berges
- ✓ Pérennisation et développement des circuits pédestres et VTT

Les espaces naturels de valeur environnementale

- ✓ Zones humides, ripisylves, ensembles boisés, corridors écologiques,... chacun de ces éléments s'inscrit dans un ensemble naturel plus vaste avec lequel il interagit et sans lequel il ne pourrait exister.
- ✓ Préservation des cours d'eau
- ✓ Maintien des boisements particuliers

OPTIMISER EN PRIORITÉ LES ESPACES DE L'ENVELOPPE URBANISÉE

RÉALISER 30 LOGEMENTS AIDÉS TOUS LES 3 ANS

- ✓ Mobiliser du foncier communal pour soutenir la production de logements aidés : 3 secteurs privilégiés : Les Bougeries, Thillier, Fortune-Est Crêt Benet.
- ✓ Rentabiliser la consommation foncière

DEVELOPPEMENT PRIORITAIRE : LE CHEF-LIEU

Structurer et conforter le développement en entrée Nord-Ouest du chef-lieu de part et d'autre de la RD333

Renforcer et densifier l'armature urbaine

- ✓ En prévoyant une orientation d'aménagement et de programmation sur le chef-lieu (notamment sous le Presbytère et à la Fortune Est) ;
- ✓ En impulsant une offre de logements aidés sur du foncier communal et sur les tènements privés pouvant accueillir des typologies nouvelles (petits collectifs et / ou habitat intermédiaire)

Définir un bouclage des chemins piétons (créer les barreaux manquants avec l'existant)

- ✓ En créant des perméabilités pour irriguer le secteur Nord du chef-lieu ;
- ✓ En valorisant les cheminements existants.

Fixer un seuil d'urbanisation entre frange Nord du chef-lieu et RD903.

POLE URBAIN SECONDAIRE MULTIFONCTIONNEL : NOYER ET CHAVANNE SUD

Pour le secteur de Noyer Neuf

- ✓ Améliorer la fonctionnalité de ce site névralgique
- ✓ Améliorer sa qualité urbaine

- Densifier le secteur à l'Ouest de la RD12 (arrière de l'immeuble) : favoriser une typologie plus dense (petit collectif ou habitat groupé) tout en veillant à l'inscription dans le site (paysage, stationnements, ...) ;
- Valoriser le bâti ancien, permettre son réinvestissement

Pour le secteur de Noyer Ancien

- ✓ Organiser la densification de l'urbanisation autour du hameau traditionnel
 - Densifier en accroche du noyau traditionnel de Noyer tout en respectant les hauteurs et les densités ;
 - Valoriser le bâti ancien / permettre son réinvestissement
 - Boucher les espaces interstitiels en proposant des densités de noyau traditionnel ;
 - Maintenir et aménager les cheminements doux existants ;
 - Veiller à assurer un stationnement (automobile et cycle) suffisant.
- ✓ Conserver la poche agricole de Noyer-Sud
- ✓ Poursuivre les aménagements liés aux déplacements

Pour La Chavanne Sud

- ✓ Prendre en compte le devenir des espaces publics :
- ✓ Organiser la densification des espaces interstitiels au travers d'orientations d'aménagement.
- ✓ Fixer le seuil d'urbanisation sur la frange Est
- ✓ Valoriser le bâti ancien

DEVELOPPEMENT URBAIN LIMITE A L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

- ✓ Les Fleysets
- ✓ Les Bougeries
- ✓ La Chavanne Nord
- ✓ Plateau de Joigny et coteaux des Châteaux
- ✓ Commelinges
- ✓ Méssinges
- ✓ Plaine agricole de Lauzenettaz

ACCOMPAGNER LES EVOLUTIONS DU TISSU ECONOMIQUE ET PERMETTRE SON DÉVELOPPEMENT

- ✓ En soutenant l'implantation et le développement des activités économiques et de services au chef-lieu et sur les hameaux
- ✓ En pérennisant l'agriculture
- ✓ En ayant une politique de valorisation des zones urbaines spécialisées à vocation économique

AMELIORER LES DEPLACEMENTS

LA RD903, UN AXE STRUCTURANT A L'ECHELLE DU CHABLAIS

- ✓ Le rôle d'itinéraire structurant de la RD903 sur le territoire d'ALLINGES est affirmé.

RENFORCER LA DIVERSITÉ DES MODES DE DÉPLACEMENTS

- ✓ Développer les transports en commun
- ✓ Disposer de stationnements en lien avec les déplacements doux
- ✓ Traiter les points noirs

GÉRER LE STATIONNEMENT PRIVÉ

- ✓ En établissant des prescriptions à l'article 12 du règlement des zones concernées (imposer un nombre de places de stationnement par type de destination des constructions / hors espace public / stationnement vélo,...)

FAVORISER LES MODES DOUX PAR DES AMÉNAGEMENTS ADAPTÉS

- ✓ Proposer une articulation du maillage des liaisons douces, cheminements piétonniers et/ou cyclables, inter quartier, avec les équipements,... pour un usage quotidien et avec les sites touristiques ou de loisirs pour un usage plus ponctuel.
- ✓ Sécuriser les cheminements piétons pour les déplacements quotidiens
- ✓ Irriguer par des liaisons douces le territoire d'ALLINGES
- ✓ Avoir une action spécifique sur des liaisons piétonnes à aménager

II. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

- **Modification de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation n°5 – Chef-Lieu : La Fortune Est :**

Le périmètre d'aménagement de cette OAP n°5 reste inchangé. L'évolution porte sur :

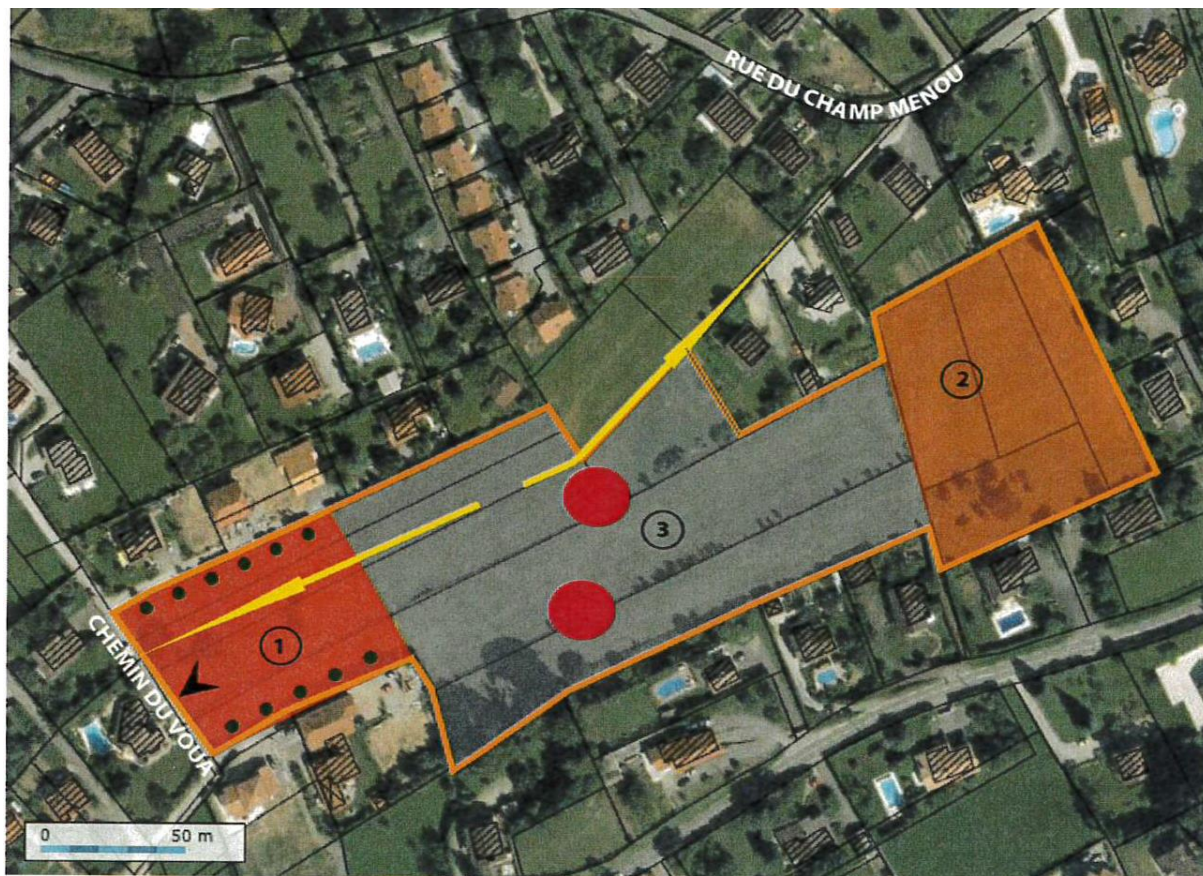
- Prise en compte d'une meilleure intégration des différents types d'habitats
- Renforcement de la mixité sociale sur la zone à urbaniser

L'évolution de cette OAP est motivée par une prise en compte plus fine du contexte existant.

En effet, l'OAP existante prévoit 3 poches :

- Poche 1 dédiée à l'habitat collectif
- Poche 2 dédiée à l'habitat intermédiaire
- Poche 3 dédiée à l'habitat individuel

OAP n°5 existante



LEGENDE:

- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Faisceaux d'accroche des voies à créer
- ↔ Liaison piétonne à créer
- Placettes internes permettant de structurer l'ilot
- Trame bocagère à créer
- 1 Poche 1 : dédiée à l'habitat collectif
- 2 Poche 2 : dédiée à l'habitat intermédiaire
- 3 Poche 3 : dédiée à l'habitat individuel

Or, la poche d'habitat collectif, où les hauteurs des constructions seront les plus hautes, est située sur la partie du tènement de l'OAP la plus haute, tandis que la poche d'habitat intermédiaire est située sur la partie la plus basse du tènement de l'OAP.

Afin d'intégrer au mieux le futur projet d'aménagement sur cette OAP située en plein cœur d'une zone d'habitat individuel, deux poches seront identifiées, la première pour accueillir de l'habitat collectif avec des constructions types R+1+Combles et la seconde de l'habitat individuel groupé avec des constructions types R+1. Cette intégration est davantage pertinente du fait que le tènement est en grande partie concernée par une servitude patrimoniale (Périmètre de Protection des Monuments Historiques – Châteaux d'Allinges ; Bloc erratique).

De plus, l'organisation interne de l'OAP est à modifier légèrement afin de prendre en compte la liaison piétonnière à créer entre le chemin menant à la rue du Champ Menou et le chemin du VOUA, d'où sera situé l'accès au futur projet. Les placettes internes, tout comme la trame bocagère à créer, s'en trouvent légèrement modifiées. L'implantation des bâtiments par rapport aux voies de desserte pourra quant à elle, être au minimum de 5 mètres.

De même, le ratio entre espaces bâtis et espaces libres sera unique pour l'ensemble du tènement de l'OAP n°5 : la proportion de terrain obligatoirement réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants ne pourra être inférieure à 50%.

Par ailleurs, la densité moyenne de logements à l'hectare qui prévoit de tendre vers 39 logements à l'hectare pourra être augmentée, en mixant des typologies différentes et des densités différentes au travers de programmes de logements collectifs et individuels groupés, afin de permettre l'implantation d'environ 130 logements sur le tènement. Cela permettra la réalisation de logements locatifs sociaux supplémentaires avec une part de mixité sociale portée à 50% des logements du périmètre de cette OAP. La répartition des modes de financement sera de 30% de PLAI minimum et de 20% de PLS maximum.

OAP n°5 après modification



LEGENDE :

- Poche 1 : dédiée à l'habitat collectif (R+1+combles)
- Poche 2 : dédiée à l'habitat individuel groupé (R+1)
- Liaison piétonne à créer
- Placettes internes permettant de structurer l'îlot
- Faisceaux d'accroche des voies à créer
- Trame bocagère à créer

- **Modification de la part de mixité sociale et de la typologie des LLS dans le règlement et les OAP**

Il est nécessaire de modifier le règlement et l'ensemble des OAP afin de mettre en cohérence le PLU de la commune avec ses obligations liées à l'article 55 de la Loi SRU telle que modifiée par la loi ALUR. La part de logements aidés dans ces zones sera portée à 35% minimum, avec en terme qualitatif, 30% de PLAI minimum et 20% de PLS maximum.

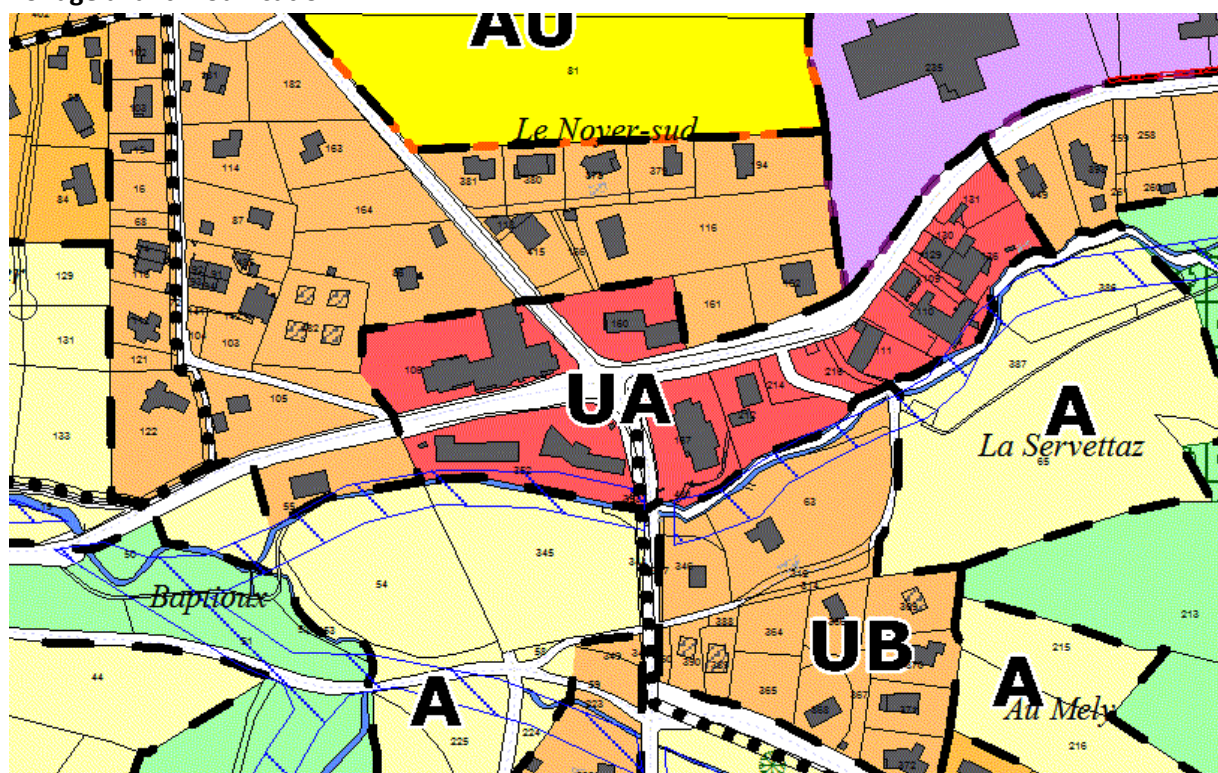
Cette demande, qui émane des services de l'Etat, doit permettre à la commune d'être davantage dynamique dans sa politique de construction de logements locatifs sociaux et de répondre à ses obligations sur les aspects tant quantitatifs que qualitatifs.

Ainsi, l'article 2.5 du règlement du PLU des zones UA, UB/UBi et AUa, ainsi que l'article 2.4 du règlement de la zone AUb, sont modifiés pour permettre la prise en compte de ces évolutions relatives à la mixité et la diversité sociale en créant des servitudes de mixité sociale. Ces modifications sont conformes à l'article L151-15 du code de l'urbanisme (dispositions qui figuraient auparavant à l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme).

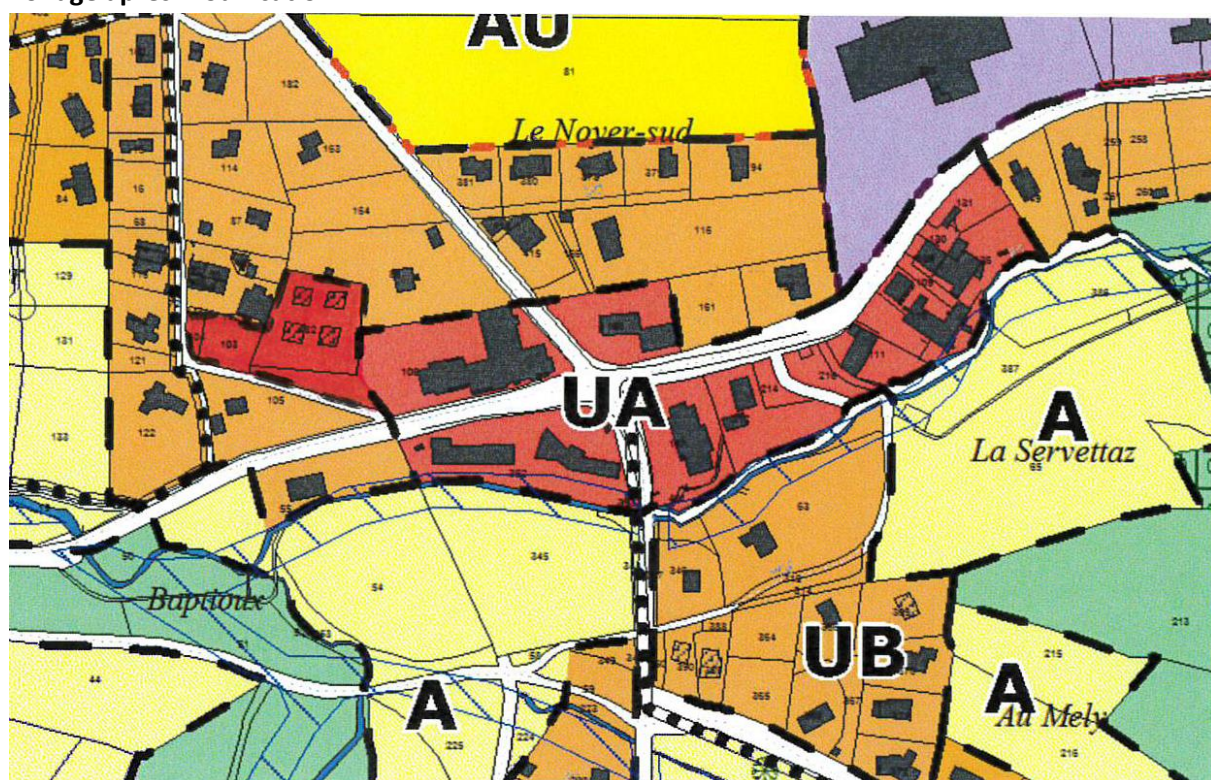
- **Modification du zonage sur le secteur de Noyer, passage d'une zone UB en zone UA**

Un tènement situé dans la continuité de la zone UA existante à Noyer est classé en zone UB dans le PLU. Ce tènement pourrait accueillir plus de logements aidés, à la condition que les règles de la zone UA s'appliquent. Cette modification permettra à la commune de tendre vers son obligation de construction de logements aidés.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Les parcelles concernées viennent en continuité de la zone UA existante et sont situées dans une zone d'habitat collectif. Le secteur de Noyer est considéré dans le PADD du PLU comme un pôle secondaire où il est recommandé de favoriser une typologie plus dense.

Sur le rapport de présentation du PLU, la superficie de l'ensemble de la zone UB représente 204,35ha, tandis que la zone UA représente 22ha. L'extension de cette zone UA représente environ 0,3ha, d'où l'incidence très faible sur la répartition de la densité sur le territoire.

De plus, il est précisé que cette modification doit permettre la réalisation d'environ 26 logements locatifs sociaux (soit 100% du projet), ce qui permettra à la commune de tendre vers la réalisation de ses obligations liées à la loi SRU, notamment répondre aux objectifs fixés dans son plan triennal 2017/2019.

III. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification apportée au PLU porte sur des points liés à l'obligation de la commune à se conformer aux législations en vigueur, notamment la loi SRU et la loi ALUR. Ces modifications ne remettent pas en cause la qualité du cadre de vie, ni la préservation de l'environnement, des paysages, et de la biodiversité. Au contraire, la densification des zones concernées participe à la préservation des milieux agricoles et naturels de la commune d'Allinges.

IV. JUSTIFICATION PAR RAPPORT A L'ENCADREMENT LEGISLATIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

La modification envisagée respecte et renforce les orientations intégrées dans le PADD et les objectifs de la zone présentés dans le rapport de présentation. De plus, elle ne remet pas en cause les principes et orientations fixés dans le PLU approuvé le 12 juillet 2016.

De plus, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la présente modification simplifiée n'a pas pour objet de :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- Soit d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme (articulation avec le Programme Local de l'Habitat)

Ainsi, les modifications envisagées dans cette procédure relèvent bien de la procédure de modification simplifiée.

Les modifications envisagées ne nécessitent pas une enquête publique. Ainsi, une mise à disposition du public pendant un mois aura lieu conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme et selon les modalités définies par délibération du conseil communautaire.

Seules les dispositions modifiées, exposées dans le présent dossier, peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de la mise à disposition, un bilan des observations recueillies sera établi. Ce bilan sera présenté, par le Président, devant le conseil communautaire qui en délibèrera et approuvera, par délibération motivée, la modification simplifiée du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis, le cas échéant, par les personnes publiques associées, et des observations du public.

Les nouvelles dispositions seront ensuite intégrées dans le dossier de PLU reconstitué.