

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU DE VIUZ EN SALLAZ

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION valant note de présentation

Mai 2022

Dossier pour cas par cas,
notification et mise à disposition

SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	6
II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	10
III. VERS UNE MISE EN APPLICATION DE LA LOI SRU ET UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DU SCOT DES TROIS VALLÉES	12
IV. ÉVOLUTION DES OAP POUR AUGMENTER LES DENSITÉS	16
V. ÉVOLUTION DES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE POUR TENDRE VERS L'OBJECTIF DE LA LOI SRU	18
VI. ÉVOLUTIONS POUR LE SECTEUR DE BROCHET SUD	22
VII. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	26
VIII. AUTRES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	30
IX. CONCLUSION	31

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de VIUZ EN SALLAZ et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification simplifiée n°3, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Le présent document sert de note de présentation, conformément à l'article R151-5 du code de l'environnement.

Article R151-5 :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

Au titre du Code de l'Urbanisme :

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° 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 ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Article L153-45

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Article L153-46

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée ».

Article L153-47

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation »

Article L153-48

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales ».

Au titre du Code de l'Environnement :

La présente procédure sur le PLU est **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.**

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article R104-12

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur **modification simplifiée** prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de

la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Article R104-33 (CU)

Dans les cas mentionnés à l'article (...) R. 104-12, (...), lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle **saisit l'autorité environnementale pour avis conforme** dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, **prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale**.

Article R104-34 (CU)

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Nota : l'autorité environnementale a été saisie le **XXX**. Dans sa décision **n°XXX** en date du **XXX**, celle-ci a décidé de ne pas soumettre la présente procédure à évaluation environnementale.

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Quelques chiffres clés

4427 habitants en 2018 selon l'Insee, 2093 hectares.

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire
Mairie
1040 Avenue de Savoie
74250 Viuz-en-Sallaz
Tel : 04.50.36.80.39
Urbanisme@viuz-en-sallaz.fr

Objet de la mise à disposition du public

Modification simplifiée n°3 du PLU de VIUZ EN SALLAZ.

Présentation synthétique de la commune de VIUZ EN SALLAZ

La commune fait partie de la Communauté de Communes des Quatre Rivières, dite CC4R.

La commune de Viuz-en-Sallaz appartient à :

- l'arrondissement de Bonneville
- au canton de Bonneville (depuis la réforme de l'organisation territoriale, le canton de Saint-Jeoire a été fusionné avec celui de Bonneville).

La commune est incluse dans le périmètre du SCOT COEUR DU FAUCIGNY en cours d'élaboration. Dans l'attente de l'approbation de ce SCOT, elle est couverte par le SCOT des Trois Vallées approuvé le 19/07/2017.

La commune n'est pas couverte par un PLH, programme local de l'habitat.

La commune de Viuz en Sallaz s'étend sur une surface de 2093 ha.

Viuz-en-Sallaz est cernée par 9 communes limitrophes :

- Au Nord : Bogève et Saint-André de Boège
- A l'Est : Onnion, Saint-Jeoire, Ville-en-Sallaz et La Tour
- Au Sud : Peillonex et Marcellaz
- A l'Ouest : Fillinges

Historique des procédures :

La transformation du POS en élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Viuz-en-Sallaz a été approuvée le 20/04/2017.

Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 11/10/2018 et d'une mise à jour des annexes le 21/12/2020.

Le PLU a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 21/10/2021.

Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur le **PLU actuellement opposable issu de la modification simplifiée n°2 PLU approuvée le 21 octobre 2021.**

La procédure de Modification simplifiée n°3 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de VIUZ EN SALLAZ, souhaite faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et le règlement graphique (emplacements réservés et ajouter des bâtiments pouvant changer de destination) de son PLU opposable par une procédure de modification simplifiée.

Le projet de modification simplifiée n°3 porte sur les points suivants :

- Retirer l'emplacement réservé n°16 de la liste,
- Ajouter deux biens dans la liste des « bâtiments repérés pouvant changer de destination » : secteur de Chez Bajolaz Sud et secteur de Benettins
- Modifier les conditions d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP du secteur de « Chez Brochet Sud »,
- Augmenter les densités des OAP dans la limite d'une majoration de constructibilité de 20% pour améliorer la compatibilité du PLU avec le SCOT
- Augmenter le pourcentage de logements sociaux imposés dans les secteurs de mixité social,
- Faire évoluer quelques points du règlement (modifier la règle sur l'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture, modifier la date de notification par le Préfet de la carte des aléas).

Ainsi, la procédure relève d'une modification simplifiée (avec mise à disposition du public).

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenues par la commune (PADD) et ne viennent pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Rappel des étapes de la procédure

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. L'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°3 a été signé le 13/05/2022 et a été affiché en mairie pendant un mois. Il est également mis en ligne sur le site internet de la commune.

En application de l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, les modalités de la mise à disposition du dossier sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Cette délibération doit être affichée en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. L'avis précise les dates et heures de consultation du dossier.

En application de l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée n°3 doit faire l'objet d'un examen au cas par cas.

Sur la base d'un formulaire d'examen au cas par cas, et en l'attente de l'arrêté ministériel cité dans l'article R104-33, l'autorité environnementale donnera un avis sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, que la commune devra respecter. L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier de mise à disposition du public.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public. Le dossier est mis à disposition du public pendant une durée d'un mois ; le dossier de projet de modification simplifiée présente l'exposé des motifs des changements (présent dossier) et met à disposition un registre permettant au public de formuler ses observations.

Il est précisé que l'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU interviendra par délibération motivée du Conseil municipal.

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification simplifiée fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du Code de l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera publié au recueil des actes administratifs de la commune mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement

Thématiques	Évaluation des incidences sur l'environnement
1 - Biodiversité et Dynamique écologique	<p>La présente procédure est sans effet sur ce thème .</p> <p>L'augmentation des densités des OAP et des servitudes de mixité sociales plus exigeantes ne sont pas de nature à impacter la biodiversité. La suppression de l'ER16 et l'ajout de 2 bâtiments pouvant changer de destination n'affecte pas les réservoirs de biodiversité ou les corridors écologiques.</p>
2 - Eau	<p>Pas d'impact en termes de disponibilité de la ressource en eau potable.</p> <p>L'augmentation des densités de quelques OAP n'est pas de nature à modifier profondément l'impact sur la ressource en eau. Dans la mesure où les OAP accueilleront plus de logements, on peut penser que de plus importants volumes d'eau seront consommés.</p> <p>La notice des annexes sanitaires du PLU de 2017 indique que « Les ressources en eau disponibles à ce jour couvrent à 100% les besoins moyens actuels et futurs. »</p>
3 - Déchets	<p>Pas d'impact et intégration au réseau de collecte existant</p>
4 - Sols et sous-sols (qualité exploitation)	<p>Absence de sites pollués.</p> <p>Le site de projet ne concerne pas d'espaces boisés ni de secteurs d'exploitation de carrière.</p>
5 - Climat-Energie	<p>Pas d'impact notable de la procédure.</p> <p>À noter toutefois que l'ajout de deux bâtiments pouvant changer de destination vers l'habitat va permettre de réaliser des logements sans consommation de foncier, en limitant le bilan carbone (la rénovation/réhabilitation) est moins coûteuse en émission de CO2 que la construction neuve ou les démolition-reconstruction.</p> <p>De plus, le changement de destination de ces bâtiments permettra de valoriser des bâtis vacants et de procéder à leur rénovation énergétique.</p> <p>L'assouplissement de la règle relative à l'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture est de nature à favoriser la mise en œuvre de tels dispositifs. Ainsi l'effet de la modification simplifiée n°3 sur la mise en action de la transition énergétique est positif.</p>

Thématiques	Évaluation des incidences sur l'environnement
6 - Bruit	<p>Absence d'enjeux notables.</p> <p>En n'aggravant pas la situation existante (RD907 concerné par un arrêté de classement sonore), on peut considérer que le projet de PLU de Viuz-en-Sallaz est sans effet sur les sources de nuisances sonores. (pour mémoire, le PLU approuvé en 2017 ne prévoit pas de développement de l'habitat le long de la RD907).</p>
7 - Risques pour l'homme et la santé	<p>Absence d'enjeux notables.</p> <p>La modification du règlement relative à la carte d'aléa concerne uniquement la correction d'une erreur de plume quant au report de la date de notification de la carte d'aléas par le Préfet.</p>
8 - Paysage	<p>L'éventuel transformation des deux bâtiments désignés comme pouvant changer de destination sera de nature à impacter positivement le territoire en rénovant des bâtiments désaffectés.</p> <p>La modification relative à l'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture n'affectera pas le paysage. Il s'agit seulement de permettre les panneaux en surépaisseur au lieu d'exiger que les panneaux solaires se substituent aux tuiles.</p>

II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

La commune se fixe comme objectif principal de **conforter sa vocation de pôle centre au sein du SCOT des 3 VALLÉES, au service notamment des communes voisines moins structurées**

Les objectifs poursuivis reposent sur les priorités suivantes :

- de maîtriser la croissance prévisible de population nouvelle au regard de son futur rôle intercommunal,
- d'assurer un développement respectueux du cadre de vie et de l'identité de la commune, en particulier de l'activité agricole, des paysages et de l'environnement,
- d'assurer une urbanisation la plus économe possible en foncier et s'inscrivant dans une logique de développement durable (en donnant notamment une priorité au déploiement et à l'organisation du chef-lieu et des hameaux les plus structurés) ;
- d'une recherche de formes urbaines adaptées au profil de la commune,
- d'un confortement du niveau des services à la population (équipements publics, services marchands, commerces...),
- d'un maintien et d'un développement de l'emploi dans la commune (entreprises, commerces, agriculture, tourisme) ;
- favoriser le développement d'une mobilité durable ;
- de tenir compte dans l'élaboration du projet de vie, de la nécessité de préserver les continuités écologiques et les secteurs de biodiversité,
- de prendre en compte les risques et les nuisances.

Ainsi les objectifs poursuivis peuvent être déclinés de la manière suivante :

A/ Maîtriser l'urbanisation

- **Prévoir l'augmentation démographique et se donner les moyens de la maîtriser :**
 - Pour répondre au rôle de commune « pôle » identifié à l'échelle du SCOT des 3 Vallées,
 - Organiser et structurer le développement urbain futur en recentrant l'urbanisation sur le cœur de bourg et les pôles secondaires de développement
 - Pour préserver le cadre de vie,
 - Pour permettre à la collectivité d'anticiper sur les équipements et services à proposer à la population.
- **Diversifier l'offre de logements et favoriser des formes urbaines plus denses** adaptées à la morphologie de la commune pour réduire la part de constructions individuelles qui consomment et morcellent l'espace

La présente procédure permet :

- *De revoir les règles de mixité sociale afin de mettre en œuvre le cadre réglementaires pour tendre vers le respect des objectifs de la loi SRU.*
 - *D'augmenter légèrement la densité en logements des secteurs d'OAP non encore réalisés afin d'améliorer la compatibilité du PLU avec le SCOT des Trois Vallées*
- ⇒ **L'ensemble des évolutions du PLU sont compatibles avec le PADD**

B/ Préserver le cadre de vie

- **Assurer un développement respectueux du cadre de vie et de l'identité de la commune,** en particulier de l'activité agricole, des paysages et de l'environnement.
 - Intégrer le paysage comme base du cadre de vie.
 - Définir des limites possédant un statut paysager.
 - Favoriser la lisibilité du paysage afin d'en faire un élément de cohésion urbaine.

- Préserver des pressions urbaines les espaces naturels, réservoirs de biodiversités.
- Inciter le développement des énergies renouvelables.
- Renforcer la mobilité douce.
- Envisager un développement urbain qui reste adapté à la capacité des réseaux et au coût que la commune est prête à supporter pour leur amélioration.
- Au regard des lois Grenelle et ALUR, les objectifs peuvent être complétés par la nécessité d'identifier la trame verte et bleue du territoire et de mettre en œuvre les outils pour la préserver et la mettre en valeur

La présente procédure permet :

- *D'assouplir la règle d'installation des panneaux solaires ou photovoltaïque .*
- *De désigner deux nouveaux bâtiments comme pouvant changer de destination afin de valoriser un patrimoine bâti existant et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricole pour la production de logements.*
- **L'ensemble des évolutions du PLU sont compatibles avec le PADD**

C/ maintenir et développer l'emploi

- **Pérenniser et conforter l'activité agricole** qui reste dynamique sur le territoire
- **Structurer, qualifier et conforter la ZA.** Confirmer sa vocation actuelle et future.
- **Pérenniser et organiser le tissu commercial et de services** de proximité du cœur de bourg.
- **Permettre le développement** (dans un cadre défini) **de petites unités artisanales** et de services dans les pôles secondaires
- **Organiser l'activité économique** le long de la RD907
- **Encadrer l'évolution des sites existants** qui sont sans attache avec la structure urbaine
- **Développer l'économie liée au tourisme** de proximité : tourisme vert, station des Brasses, sentiers de randonnées, accès aux sites naturels

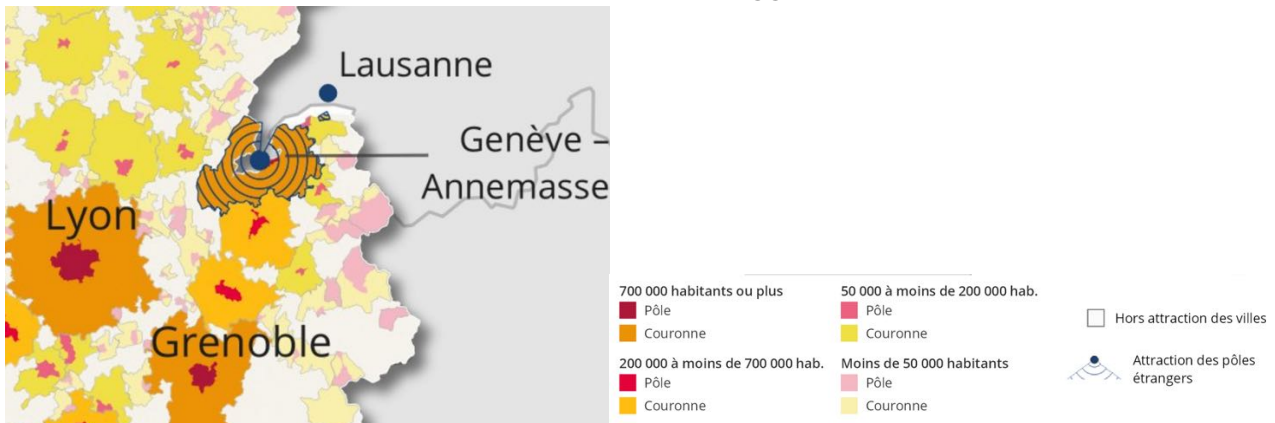
La présente procédure ne change pas la traduction réglementaire sur le volet économique. .

III. VERS UNE MISE EN APPLICATION DE LA LOI SRU ET UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DU SCOT DES TROIS VALLÉES

Contexte général

L'aire d'attraction d'une ville définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Ce zonage défini par l'Insee succède au zonage en aires urbaines de 2010.

Dans le cadre de la révision des aires urbaines réalisée par l'Insee au 1^{er} janvier 2020, la commune de Viuz-en-Sallaz est désormais incluse dans **l'aire d'attraction de l'agglomération Genève Annemasse**.



Source : Insee

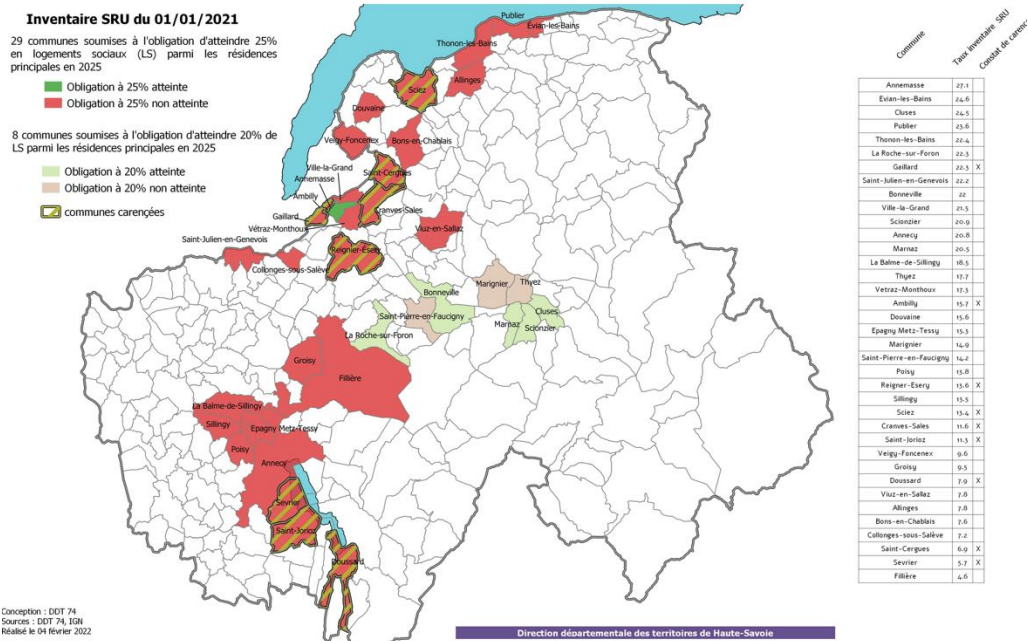
Ainsi du fait de ce rattachement la commune de Viuz-en-Sallaz se voit soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU.

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), prévoit que les communes de plus de 3 500 habitants, situées dans les agglomérations et les EPCI de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de 15 000 habitants, doivent atteindre d'ici 2025, selon les cas 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) dans le parc de résidences principales.

En l'occurrence, avec 4427 habitants en 2018 (Insee), la commune de **Viuz-en-Sallaz est soumise à l'obligation d'atteindre 25% de logements sociaux** dans le parc de résidences principales.



Application de l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2022



Source : <https://www.haute-savoie.gouv.fr>

Pour les communes ne respectant pas ces taux, dites déficitaires, la loi prévoit la définition d'un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale. À l'issue de chaque période, un bilan est réalisé pour vérifier le respect de ces objectifs.

Ainsi la commune de Viuz-en-Sallaz doit mettre en place des outils réglementaires dans son PLU pour tendre vers cet objectif.

Le parc de logements sociaux

Selon la DDT74, au 1^{er} janvier 2022, la commune dispose de 7,8% de logements sociaux. L'inventaire réalisé par les services de l'Etat décompte 162 logements aidés.

INVENTAIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX au 1er janvier 2021 COMMUNE de VIUZ-EN-SALLAZ

RECAPITULATIF

Nombre de logements sociaux ordinaires conventionnés :	163
Nombre d'équivalents-logements (foyers, CHRS, etc)	0
Nombre total de logements	163

Nom du propriétaire	Nom du gestionnaire	Nom du programme	Date de mise en service	Sortie Parc	Nom du bâtiment	n° de voie	Type de voie	Nom de voie	LLS des OPH ou SA	LLS des SEM ou ANAH	Logements en foyer	Lits en foyers	Type de financement	Numéro de convention
SA HLM Halpades	SA HLM Halpades	Les Pervenches	1988					« Devaux d'en bas »	31	0	0	0	12	74 N 1 1 86 08 S 351
Commune de Viuz-en-Sallaz	Commune de Viuz-en-Sallaz	Résidence l'Automne	1990					« Viuz en Sallaz Nord »	9	0	0	0	17	74 N 3 1 89 03 S 572
SA HLM Mont-Blanc	SA HLM Mont-Blanc	Les Genêts	1993			20		des Pervenches	32	0	0	0	52	74 N 1 1 91 08 S 763
SA SCIC Habitat Rhône-Alpes	SA SCIC Habitat Rhône-Alpes	Les Primevères	1996					« Les Benettins »	30	0	0	0	12	74 N 1 1 94 08 S 1006
SA HLM Halpades	SA HLM Halpades	Le Clos des Grands Ducs Bât. C	2007			142		des Grands Ducs	12	0	0	0	13	74 N 1 1 05 09 S 1756
SA HLM Halpades	SA HLM Halpades	Le Clos des Grands Ducs Bât. A & B	2007			59 et 89		des Grands Ducs	24	0	0	0	14	74 N 1 1 05 09 S 1757
SA HLM Halpades	SA HLM Halpades	La Closerie des Allys	2013					Lachat	3	0	0	0	14	74 N 1 1 12 12 S 2516
SA HLM Halpades	SA HLM Halpades	La Closerie des Allys	2013					Lachat	2	0	0	0	14	74 N 1 1 12 12 S 2517
SA HLM Halpades	SA HLM Halpades	La Closerie des Allys	2013					Lachat	2	0	0	0	13	74 N 1 1 12 12 S 2563
SA HLM Halpades	SA HLM Halpades	La Closerie des Allys	2013					Lachat	7	0	0	0	10	74 N 1 1 12 12 S 2564
SA HLM Halpades	SA HLM Halpades	La Closerie des Allys	2013					Lachat	10	0	0	0	13	74 N 1 1 12 12 S 2564
PLS Privé Mr et Mme VOISIN	PLS Privé Mr et Mme VOISIN		2019					Les Houchettes	0	1	0	0	14	4890
									162	1	0	0		
									0 Equivalent-logements *					

L'Insee donne pour 2018, 1862 résidences principales et 203 logements vacants, qui peuvent être considéré comme des résidences principales non occupées soit 2065 logements.

Estimation de l'effort à produire à court terme en matière de logements sociaux

D'après les données transmises par la DHUP le 23/12/2021 : la commune compterait **2100 résidences principales** au 1er janvier 2021.

Sur cette base, la commune de Viuz-en-Sallaz devrait disposer de

⇒ 25% x 2100 RP = **525 logements sociaux**

Or, au 1^{er} janvier 2021, comme indiqué dans le tableau précédent, la commune disposait de **163 logements sociaux**.

⇒ Le **déficit en logements sociaux dans le parc actuel** est de 525-163 = **362 logements sociaux**.

Les objectifs de réalisation de logements sociaux (LS) fixés à la commune pour l'année 2022 sont les suivants :

- **objectif quantitatif** : 5% du nombre de LS manquants au 1er janvier 2021, à savoir : **18 LLS** (362 x 5%)
- **objectif qualitatif** : au minimum 30% de LS agréés ou conventionnés sur la période doivent être des PLAI et 30% au maximum des PLS.

Bilan de la production de logements depuis approbation du PLU en 2017

- **1^{ère} tr de l'OAP du Faubourg** : 6 logts dont **1 LLS** (déjà compté dans le bilan des LLS = M. et Mme Voisin)
- **OAP Centre de Sevraz** : 10 logts privés avec livraison 2022 + **4 LLS** pas encore construits (livraison 2023 ?)
- **Secteur des Tattes d'en Haut** : 23 logts dont **5 LLS** (PC délivré le 13/04/2022)
- **OAP Chef lieu Nord lot 1** : 29 logts dont 11 LLS (PC en instruction)
- **OAP Chef lieu Nord lot 2** : 20 logts dont 20 LLS ((PC délivré le 26/04/2022)
- **OAP Chef lieu Nord lot 3** : 76 logts dont 0 LLS (PC en instruction)

= 41 logements sociaux en constructions ou programmés pour 2022/2023

La commune doit donc modifier son PLU pour mettre en œuvre des outils plus exigeants en matière de mixité sociale.

Rappel du SCOT des Trois Vallées

Le SCOT a déterminé une armature territoriale dans laquelle Viuz-en-Sallaz est considéré comme pôle structurant. Les pôles structurants doivent accueillir 48 % de la croissance démographique à l'horizon de 20 ans.

Les pôles ont vocation à développer des formes diversifiées de logements avec la répartition suivante :

	Collectifs	Intermédiaires	Individuels
PÔLES	30%	45%	25%

A l'échelle de Viuz-en-Sallaz, le DOO du SCOT fixe les orientations suivantes en matière de logements :

Communes	Nombre de logements projeté sur les 20 ans d'exercice du SCOT	Assiette foncière nécessaire à l'objectif de production de logements sur 20 ans 1
Viuz-en-sallaz	931	35 ha

Source : SCOT des Trois Vallées

Soit une densité moyenne de 26,6 logt/ha.

Le SCOT fixe également des objectifs de densité moyenne par typologie de logements et une répartition des formes de logements.

	De type Collectifs avec une moyenne de 75 logts/ha	De type Intermédiaires avec une moyenne de 35 logts/ha	De type Individuels avec une moyenne de 12 logts/ha
Pôles	30% (-5% max / Intermédiaire pas de maximum)	45% (variable d'ajustement)	25% (+5% maximum avec l'intermédiaire pas de minimum)
Bourgs	20% (-5% max / Intermédiaire pas de maximum)	45% (variable d'ajustement)	35% (+5% maximum avec l'intermédiaire pas de minimum)
Villages	10% (seuil, pas de maximum)	45% (variable d'ajustement)	45% (+5% maximum avec l'intermédiaire pas de minimum)

Tableau 2 : Répartition des densités de logements à l'hectare selon l'armature territoriale

Source : SCOT des Trois Vallées

Les capacités du PLU approuvé en 2017

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2017 met en évidence que les OAP définies sur 11 secteurs d'urbanisation permettent d'envisager la production de 328 logements sur 11,4 ha soit une densité moyenne de 29 logt/ha, ce qui est cohérent avec les prescriptions du SCOT.

	ZONE	SECTEUR	Surface	Densité	Nb logements	% logt sociaux	nb logt sociaux
CHEF LIEU	1AU	Chez Bouloz	0,7 ha	40 logt/ha	30 logts	20%	6
	1AU	Pré d'Urba	1,2 ha	25 logt/ha	30 logts	20%	6
	1AU	Chef lieu Nord	3,2 ha	40 logt/ha	140 logts	20%	28
	1AU	Les Houchettes	0,8 ha	25 logt/ha	20 logts	20%	4
	1AU	Le Faubourg	0,7 ha	25 logt/ha	20 logts	20%	4
	1AU	Brochet Sud	1,5 ha	20 logt/ha	30 logts	20%	6
POLES SECONDAIRES	UD	Centre de Sevraz	0,5 ha	32 logt/ha	16 logts		0
	1AU	Sevraz	0,9 ha	20 logt/ha	15 logts	20%	3
	1AU	Chez Rollin	0,8 ha	12 logt/ha	10 logts		0
	1AU	Les Granges	1,1 ha	15 logt/ha	17 logts		0
TOTAL			11,4 ha	29 logt/ha	328 logts		57

Source : rapport de présentation du PLU approuvé en 2017

Toutefois, à la page 237 du rapport de présentation du PLU de 2017, figure le bilan total des capacités du PLU ; ainsi aux potentiels des OAP sont ajoutés les potentiels de renouvellement urbains, les potentiels de densification des parcelles déjà bâties et les gisements en dents creuses.

Cela porte le bilan du PLU à 507 logements pour 23,7 ha mobilisables, soit une densité de 21 logements par hectare.

Surface en ha	CHEF-LIEU				POLES SECONDAIRES				HAMEAUX				Total	% mobilisable	Total mobilisable		densité
	Surf	densité	% mobilisable	nb logt	Surf	densité	% mobilisable	nb logt	Surf	densité	% mobilisable	nb logt	surface		Surface	Logts	
Renouvellement	0,66	40	100%	30									0,7	100%	0,7	30	45
Densification des parcelles déjà bâties	2	12	25%	6	2,4	12	25%	7	0,5	12	25%	2	4,9	25%	1,2	15	12
Potentiel en dents creuses en zone U	3,6	12	60%	26	7,8	12	60%	56	3,7	12	60%	27	15,1	60%	9,1	109	12
Potentiel en 1AU (OAP)	7,32	cf. OAP	100%	240	2,7	cf. OAP	100%	40					10,0	100%	10,0	280	28
Potentiel en 2AU	3,97	30	50%	60	1,4	20	50%	14					5,4	50%	2,7	74	27
TOTAL	17,6	#	#	361	14,3	44		117	4,2	24		28	36,1		23,7	507	21

Aujourd'hui la commune de Viuz-en-Sallaz est consciente de son rôle à jouer dans le territoire en tant que « pôle » et de la nécessité de densifier et diversifier son parc de logement. **Densifier** pour réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier et engager un pas vers l'objectif ZAN en 2050.

Diversifier pour répondre aux besoins de la population qui sont variés (assurer le parcours résidentiel) et qui doit faire face à une pression immobilière et foncière extrêmement forte.

Aussi il semble pertinent dans la présente modification simplifiée n°3 de relever la **densité de certaines OAP** (dans la limite de 20% sur le potentiel total pour rester dans le champ de la modification simplifiée) pour répondre à l'enjeu de réduction de l'artificialisation, pour offrir un parcours résidentiel à la population et pour répondre aux exigences du SCOT.

De plus les OAP étant les secteurs les plus favorables pour la production de logements sociaux, le relèvement de la densité en logements permet d'envisager une production plus forte de logements sociaux.

IV. ÉVOLUTION DES OAP POUR AUGMENTER LES DENSITÉS

Des densités plus élevées

SECTEURS	NOM ZONE	SURFACE	DENSITE	NB LOGT	SMS ACTUELLE	NB LLS POTENTIELS	NOUVELLE DENSITE OAP	NB LOGT	SMS	NB LLS POTENTIELS	GAIN LLS
CENTRE SEVRAZ	UD	0,49	30	16	construit	4		16	-	4	
CHEZ ROLLIN	1AUd	0,76	12	8	construit	0		8	-	0	
GRANGES	1AUd	1,21	15	17	0%	0	15	17	40%	7	7
PRE D'URBA	1AUb	1,31	25	30	20%	6	40	52	40%	21	15
FAUBOURG - Tr A	1AUb	0,24	25	6	20%	0	25	6	construit	1	1
FAUBOURG - Tr B	1AUb	0,50	25	14	20%	1	40	20	40%	8	7
LES HOUCHETTES	1AUb	0,83	25	20	20%	4	40	33	40%	13	9
CHEZ LES BOULOZ	1AUb	0,78	40	30	20%	6	40	30	40%	12	6
CHEZ BROCHET SUD	1AUd	1,50	20	30	20%	6	35	53	40%	21	15
SEVRAZ	1AUd	0,68	20	15	20%	3	20	15	40%	6	3
CHEF LIEU NORD-PA en cours	1AUa		40	126	20%	20	40	126	construit	20	
CHEF LIEU NORD	1AUa	3,32	40	24	20%	11	40	24	construit	11	
TOTAL		11,63		336		61		400		124	63

% augmentation constructibilité 19%

Afin de rester dans le champ de la modification simplifiée, la constructibilité du secteur ne doit pas être augmentée de plus de 20%.

La commune a choisi de relever la densité dans les OAP les plus proches du centre-bourg en cohérence avec l'armature de la commune et la proximité des équipements...il y a plus de sens à exiger une densité plus forte dans les secteurs proches des écoles, des commerces et des arrêts de bus.

Ainsi la présente modification simplifiée n°3 prévoit de relever la densité en logements des OAP de Pré d'Urba, du Faubourg (pour la tranche B, puisque la tranche A est déjà urbanisée), des Houchettes et de Chez Brochet Sud.

Le tableau ci-dessus met en évidence les densités initiales et les densités après modification simplifiée N°3. Le bilan de capacités des OAP passe de 336 logements à 400, soit 19% de logements en plus.

Notons que les coefficients d'emprise au sol, les % d'espaces verts, les règles de prospect ne sont pas modifiés dans le règlement donc l'augmentation de la constructibilité reste très relative...il s'agit surtout d'orienter vers plus de logements donc vers des logements de plus petite taille pour une emprise au sol équivalente.

En résumé, les OAP suivantes seront modifiées dans leur rédaction sur la densité et le nombre de logements attendus :

- L'OAP Pré d'Urba passe de 25 logt/ha à 40 logt/ha soit de 30 à 52 logements attendus.
- L'OAP Faubourg - tranche B passe de 25 à 40 logt/ha soit de 14 à 20 logements.
- L'OAP Les Houchettes passe de 25 à 40 logt/ha soit de 20 à 33 logements.
- L'OAP Chez Brochet Sud passe de 20 à 35 logt/ha soit de 30 à 53 logements.

Les OAP modifiées

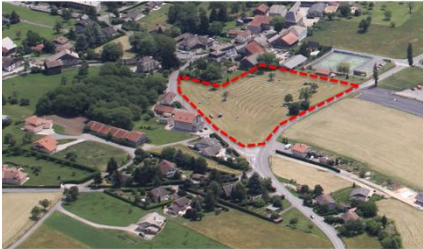
L'OAP Pré d'Urba

ZONE 1AUb / Secteur de Pré d'Urba

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

- Une voie principale depuis l'avenue de Savoie. Un seul accès sera autorisé depuis cette dernière.
- Une continuité piétonne est imposée le long de l'avenue de Savoie. De plus, un chemin mode doux sera prévu à l'intérieur de la zone et permettra une connexion avec l'opération en cours d'urbanisation sur les anciens tennis.



Nature et caractéristiques des constructions

- Habitat de type collectif horizontal.
Il est attendu environ 30 logements (+/- 10%) soit une densité de l'ordre de 25 log/ha, et 20 % de logements locatifs sociaux (en nombre de logements).
Il est attendu environ 52 logements (+/- 10%) soit une densité de l'ordre de 40 log/ha dont 40 % de logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (en nombre de logements).

Traitement paysager et espaces libres

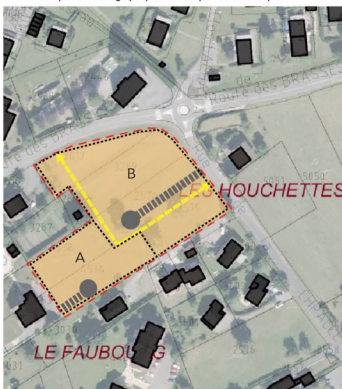
- L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public.
- Une haie sera plantée en limite avec les constructions déjà existantes du site afin de ménager une transition paysagère.
- Une placette / aire de jeu / secteur paysager sera créée et sera accessible depuis la zone et depuis le domaine public. Elle aura pour fonction d'être un espace de vie commun pour les habitants du secteur.

L'OAP Faubourg

ZONE 1AUb / Secteur du Faubourg

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou en deux tranches fonctionnelles autonomes sans ordre de priorité.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUb.
La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.
Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.
L'OAP se situe dans le périmètre de protection de l'Église Saint-Blaise. Se rapprocher des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

- Une voie principale desservira chaque tranche d'aménagement et reliera la rue se trouvant à l'est de la zone pour la tranche B et à l'impasse existante à l'Ouest pour la tranche A.
Aucune sortie sur la route des Brasses ne sera admise.
- L'aménagement de la zone prévoira des maillages doux, permettant de relier les futures opérations à la Route des Brasses et à la rue de la Chapelle.

Nature et caractéristiques des constructions

- Habitat de type intermédiaire / logements groupés.
Tr A : Il est attendu environ 20 6 logements (+/-10%) soit une densité de l'ordre de 25 log/ha et 20 % de logements locatifs sociaux (en nombre de logements).
Tr B : Il est attendu environ 20 logements (+/- 10%) soit une densité de l'ordre de 40 log/ha dont 40 % de logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (en nombre de logements).

Traitement paysager et espaces libres

L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public.

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

L'OAP Les Houchette

ZONE 1AUb / Secteur des Houchettes

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUb.
La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.
Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.
L'OAP se situe dans le périmètre de protection de l'Église Saint-Blaise. Se rapprocher des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

- Une voie principale desservira la zone et reliera la rue de la Chapelle.
Aucune sortie sur la route des Brasses ne sera admise.
- L'aménagement de la zone prévoira des maillages doux, permettant de notamment de relier la rue de la Chapelle à la rue se situant à l'est de la zone et à la route des Brasses.

Nature et caractéristiques des constructions

- Habitat de type intermédiaire / logements groupés.
Il est attendu environ 20 logements (+/-10%) soit une densité de l'ordre de 25log/ha et 20 % de logements locatifs sociaux (en nombre de logements).
Il est attendu environ 33 logements (+/- 10%) soit une densité de l'ordre de 40 log/ha dont 40 % de logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (en nombre de logements).

Traitement paysager et espaces libres

L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public.

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

L'OAP Chez Brochet Sud

ZONE 1AUd / Secteur de Chez Brochet Sud

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

Tranche A : Accès commun avec maison existante par la rue du Faucigny ou accès par le chemin des Brochets.

Tranche B : accès par le chemin des Brochets. Une voie principale desservira la zone et reliera le chemin des Brochets à l'avenue de Savoie.

L'aménagement de la zone prévoira des maillages doux, permettant d'irriguer la zone 1AU et desservir les placettes et espaces verts communs. Il est notamment demandé :

- Un cheminement doux le long du chemin des Brochets
- Un maillage reliant le chemin des Brochets à l'avenue de Savoie
- Une connexion vers la rue du Faucigny
- Une connexion sur le clos des Cyclamens

Nature et caractéristiques des constructions

L'opération comportera une diversité des formes de logements comprenant :

- Habitat de type collectif.
- Habitat de type intermédiaire / logements groupés
- Habitat de type individuel

~~Il est attendu environ 30 logements (+/- 10%) soit une densité de l'ordre de 20 log/ha et 20% de logements locatifs sociaux (en nombre de logements).~~

Il est attendu environ 53 logements (+/- 10%) soit une densité de l'ordre de 35 log/ha dont 40 % de logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (en nombre de logements).

Traitement paysager et espaces libres

L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public.

Des secteurs paysagers seront créés et accessibles aux habitants du secteur et aux riverains. Ils seront le support des modes doux.

Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales / prévoir un traitement paysager qualitatif, intégré aux espaces verts du projet

Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de chaque tranche ou phase. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif, intégré aux espaces verts du projet.



V. ÉVOLUTION DES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE POUR TENDRE VERS L'OBJECTIF DE LA LOI SRU

Levier 1 - augmenter les exigences de LLS dans les OAP déjà soumise à l'application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Comme vu précédemment, les OAP de Centre de Sevraz et de Chez Rollin sont déjà entièrement urbanisées et construites. L'OAP de Centre de Sevraz accueille d'ailleurs 25% de logements sociaux (4 logements sociaux sur les 16 logements de l'opération).

L'OAP du Faubourg est urbanisé sur sa tranche A uniquement (6 logements sur les 20 prévus dans l'OAP au total) dont 1 logement qui sera conventionné avec un bailleur.

Au moment de l'étude de la présente modification simplifiée n°3 le projet était abouti sur l'OAP du Chef lieu Nord et le permis d'aménager délivré. Les permis de construire sont en cours d'instruction ou validés. Il n'était donc plus possible de modifier les exigences en matière de logements aidés. Cette OAP devrait générer 30 logements aidés.

Les autres OAP ne faisaient l'objet d'aucun projet à court terme. La commune envisage donc de relever l'exigence de production de logements sociaux pour la porter à 40% des logements produits dans l'opération.

Dans la mesure où le chapitre précédent prévoit également d'augmenter la densité des OAP, le gisement de logements sociaux potentiels passe de 61 LLS selon le PLU actuel à 124 LLS dans le projet de modification simplifiée n°3.

De plus dans la rédaction de la règle, il est désormais fait mention des logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ce qui permet d'englober une notion plus large que les logements locatifs sociaux.

Le règlement des zones Ua, Ub, Ud, Uh, Up et 1AU est ainsi modifié :

~~➔ Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent 20% de logements locatifs aidés (en nombre de logements).~~

► **Dans le secteur de mixité sociale** (secteur d'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent **40% logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation** (en nombre de logements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

Modification des OAP :

Les OAP sont modifiées pour intégrer l'exigence de 40% de logements sociaux au lieu de 20 % de logements sociaux.

Cette évolution concerne les OAP suivantes :

- Chez les Bouloz,
- Pré d'Urba,
- Faubourg,
- Les Houchettes,
- Chez Brochet Sud,
- Sevraz
- Les Granges

Dans chacune de ces OAP, le texte suivant est ajouté : « *x logements dont 40 % de logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (en nombre de logements) .* »

Levier 2 - fixer une exigence de LLS dans l'OAP des Granges

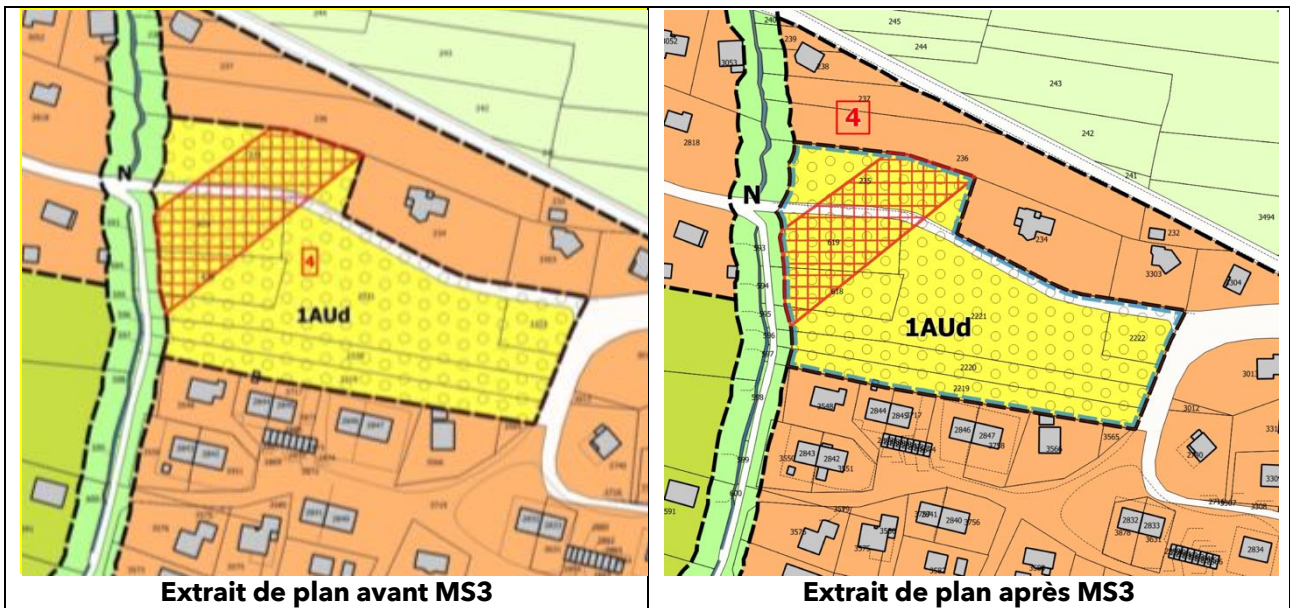
L'OAP des Granges située dans un quartier pavillonnaire ne faisait l'objet d'aucune servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.

Au regard du nouveau contexte auquel doit faire face la commune, il est indispensable de fixer désormais une servitude de mixité sociale à ce secteur d'OAP.

La règle qui s'applique sera celle de l'ensemble des secteurs concernés par une servitude de mixité sociale :

► **Dans le secteur de mixité sociale** (secteur d'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent **40% logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation** (en nombre de logements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

Ainsi le plan est modifié comme suit avec l'ajout du périmètre de servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme sur le périmètre de l'OAP des Granges.



Levier 3 - conventionner des logements communaux

Il est possible de conventionner des logements existants avec des bailleurs sociaux. Des propriétaires particuliers peuvent avoir recours à ce dispositif, et les communes également.

L'avantage de cette méthode est d'augmenter le nombre de logements sociaux de la commune sans augmenter le nombre de résidences principales...

En 2022, la commune de Viuz-en-Sallaz compte 47 logements communaux.

Une étude est en cours pour faire conventionner les logements communaux, notamment ceux de la Sallazienne.

La commune attend des propositions dans le cadre des études du programme PETITE VILLE DE DEMAIN.

La modification simplifiée n°3 ne décline pas d'outils réglementaire sur ce point.

Levier 4 - augmenter les exigences de logements sociaux dans les opérations réalisées en zone U hors OAP

Afin de mettre en place tous les outils permettant de se rapprocher de l'objectif de la loi SRU, la commune de Viuz-en-Sallaz souhaite modifier la règle en zone U. Plusieurs points évoluent :

- La règle se détache de la surface de plancher pour fixer des exigences en fonction du nombre de logements. Ainsi la règle distingue les opérations de 5 logements et les opérations d'au moins 6 logements. En dessous de 5 logements, il n'y a pas d'exigence de production de logements sociaux car il devient difficile de mobiliser les bailleurs sur une multitude de logements diffus dans le territoire.
- La règle de production de logements sociaux s'appliquera aux constructions nouvelles ainsi qu'à l'opération de réhabilitation/aménagement créant des nouveaux logements. Le suivi des constructions autorisées devra être effectué sur 5 ans par unité foncière.
- Les exigences sont revues à la hausse en demandant 1 logement social pour les opérations de 5 logements et 35% de logements sociaux dans les opérations de 6 logements et plus.

Le règlement des zones Ua, Ub, Ud, Uh, Up est ainsi modifié :

«Sauf dans les secteurs définis au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 800 m² de surface de plancher est soumise à l'obligation de **réaliser 20% de logements aidés** (locatif social et/ou accession sociale, % à appliquer au nombre de logements)»-

Sauf dans les secteurs définis au titre de l'article L151-15, il est imposé :

1° en cas d'opération aboutissant à la réalisation de 5 logements sur une même unité foncière non encore bâtie ou en cas d'opération aboutissant à porter le nombre total à 5 logements sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie, il est exigé au moins 1 logement aidé comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

2° en cas d'opération aboutissant à la réalisation de 6 logements et plus sur une même unité foncière non encore bâtie ou en cas d'opération aboutissant à porter le nombre total à 6 logements et plus sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie, un taux de 35% de l'ensemble de ces logements, doit être destiné à des logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ; (en nombre de logements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

Il est difficile d'estimer a priori le nombre de logements sociaux qui pourraient être produits dans le cadre de cette règle.

Surface en ha	CHEF-LIEU				POLES SECONDAIRES				HAMEAUX				Total	% mobilisable	Total mobilisable		densité
	Surf	densité	% mobilisable	nb logt	Surf	densité	% mobilisable	nb logt	Surf	densité	% mobilisable	nb logt	surface		Surface	Logts	
Renouvellement	0,66	40	100%	30									0,7	100%	0,7	30	45
Densification des parcelles déjà bâties	2	12	25%	6	2,4	12	25%	7	0,5	12	25%	2	4,9	25%	1,2	15	12
Potentiel en dents creuses en zone U	3,6	12	60%	26	7,8	12	60%	56	3,7	12	60%	27	15,1	60%	9,1	109	12
Potentiel en 1AU (OAP)	7,32	cf. OAP	100%	240	2,7	cf. OAP	100%	40					10,0	100%	10,0	280	28
Potentiel en 2AU	3,97	30	50%	60	1,4	20	50%	14					5,4	50%	2,7	74	27
TOTAL	17,6	#	#	361	14,3	44		117	4,2	24		28	36,1		23,7	507	21

Dans le rapport de présentation de 2017, il avait été retenu, après application de la rétention :

- 30 logements potentiels en renouvellement,
- 15 logements en densification de parcelle déjà bâtie : il est possible que ces logements se réalisent au coup par coup, à l'unité en dehors de programmes de logements,
- 109 logements en dents creuses.

Sur les 30+109 : 139 logements possibles, considérons que la moitié se fera dans le cadre de programmes de logements soit 70 logements. Avec une exigence de 35% de LLS, ce sont 25 LLS qui pourraient être produits...

Bilan des logements sociaux :

Le déficit en logements sociaux dans le parc actuel est de 525-163 = 362 logements sociaux.

Logements sociaux en constructions ou programmés pour 2022/2023	41
Gisement de logements sociaux potentiels dans les OAP	124
Conventionnement avec des bailleurs des logements communaux	47
Logements sociaux dans les programmes de logements en zone U	25
Total des logements sociaux potentiels	237

Les règles mises en place permettent de programmer sur le court terme la réalisation des logements sociaux dans le cadre du plan triennal. Toutefois les règles ne sont pas suffisantes pour « rattraper » le déficit dans le parc actuel. Il s'agit pour la commune d'un objectif de long terme (2035) qui nécessitera une révision du PLU pour refondre la politique de l'habitat.

Compléter le lexique

La nouvelle rédaction de la règle de mixité sociale suppose de compléter le lexique du PLU :

Le terme « programme de logements » est défini plus précisément :

~~Programme de logements~~

~~Est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins 1 logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de 3 ans.~~

Programme de logements (en application de l'article 2 du règlement) :

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Le terme « unité foncière » est désormais défini dans le lexique :

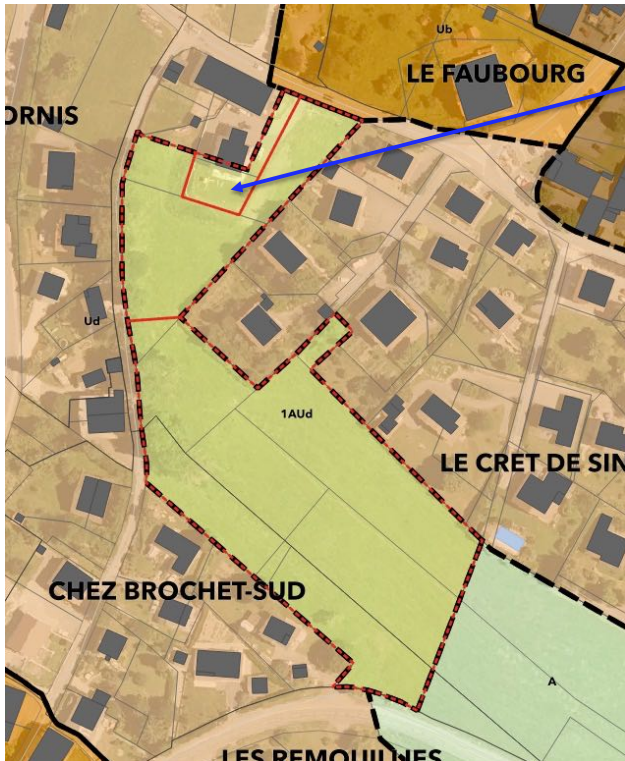
Unité foncière : Pour l'application de la servitude de mixité sociale, il s'agit d'une ou plusieurs parcelles, qui sont soit contiguës pour former un seul tenant et ne sont pas traversées par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, soit sont issues d'une division foncière intervenue il y a moins de 5 ans.

VI. ÉVOLUTIONS POUR LE SECTEUR DE BROCHET SUD

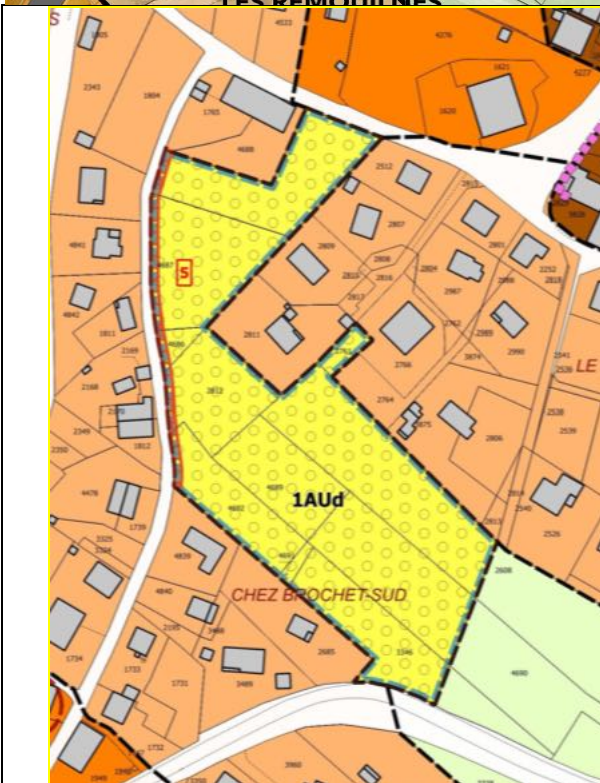
La mise en œuvre de l'OAP de Brochet Sud est rendue difficile par plusieurs points de blocage :

- L'OAP intègre en partie le tènement d'une maison individuelle qui a été autorisée au moment de la finalisation de la révision générale. Aussi il convient de reprendre le périmètre de l'OAP et de la zone 1AUd pour exclure cette parcelle. Cette modification de zonage concerne 668 m² qui passe de 1AUd vers le secteur Ud.
- Il apparaît nécessaire de définir précisément la 1^{ère} tranche d'urbanisation et d'admettre pour la 2nde tranche une urbanisation en deux phases. Il est important pour la commune de définir des tranches d'urbanisation fonctionnelles et autonomes afin de faciliter la mise en œuvre du projet et offrir un meilleur échelonnement de l'apport en population pour le territoire
- Du fait de la maison existante (qui est sortie de l'OAP par la présente modification simplifiée), il est nécessaire de modifier les conditions de desserte de la zone. Ainsi la 1^{ère} tranche pourra être desservie soit par mutualisation de l'accès de la maison récente, soit par le chemin des Brochets. La 2nde tranche sera desservie par le chemin des Brochets.
- En cohérence avec le chapitre précédent, la densité de l'OAP est relevée, passant de 20 à 35 logements par hectare et d'un taux de 20% à un taux de 40% de logements aidés.

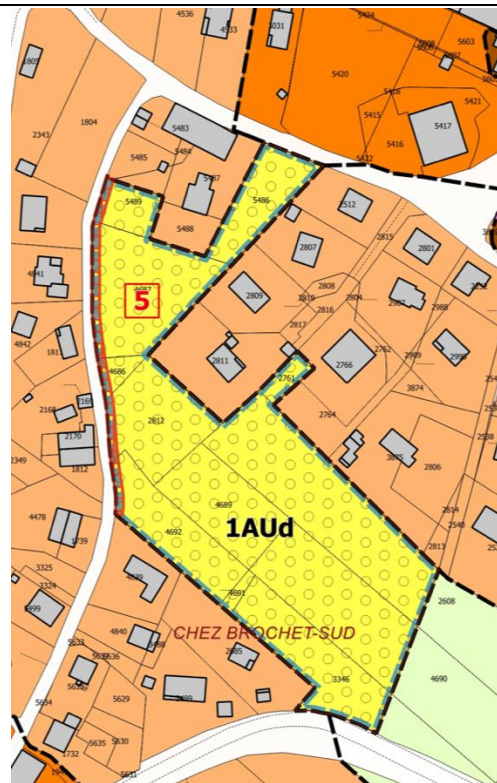
Évolution du plan



- 1/ Extraire la parcelle bâtie de l'OAP
- 2/ Reclasser la parcelle en Ud
- 3/ Ajuster le périmètre de servitude de mixité sociale sur le nouveau périmètre 1AUd






Extrait de plan avant MS3



Extrait de plan après MS3

Évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

<p>OAP avant MS3</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p>SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE</p> <p><i>Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit</i></p>  <p>CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE</p> <p>Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou en 3 tranches maximum.</p> <p>La partie de la voie principale réalisée dans une tranche devra être achevée à ses extrémités pour assurer son prolongement dans les tranches suivantes et son raccordement aux voies existantes.</p> <p>Chaque tranche devra réaliser sa quote-part des équipements communs (placette, parking ouvert) au prorata des surfaces ouvertes à l'urbanisation.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation est conditionné à la réalisation de l'élargissement du chemin des Brochets.</p> <p>PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER</p> <p>La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUd.</p> <p>La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.</p> <p>Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.</p> <p>L'OAP se situe dans le périmètre de protection de l'Église Saint-Blaise. Se rapprocher des services de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> </div> <div style="width: 48%;"> <p>PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER</p> <p>Accessibilité et déplacements</p> <p>Une voie principale desservira la zone et reliera le chemin des Brochets à l'avenue de Savoie.</p> <p>L'aménagement de la zone prévoira des maillages doux, permettant d'irriguer la zone 1AUd et desservir les placettes et espaces verts communs. Il est notamment demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un cheminement doux le long du chemin des Brochets - Un maillage reliant le chemin des Brochets à l'avenue de Savoie - Une connexion vers la rue du Faucigny - Une connexion sur le clos des Cyclamens <p>Nature et caractéristiques des constructions</p> <p>L'opération comportera une diversité des formes de logements comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitat de type collectif. • Habitat de type intermédiaire / logements groupés • Habitat de type individuel <p>Il est attendu environ 30 logements (+/- 10%) soit une densité de l'ordre de 20 log/ha et 20 % de logements locatifs sociaux (en nombre de logements).</p> <p>Traitement paysager et espaces libres</p> <p>L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public.</p> <ul style="list-style-type: none"> Des secteurs paysagers seront créés et accessibles aux habitants du secteur et aux riverains. Ils seront le support des modes doux. Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales / prévoir un traitement paysager qualitatif, intégré aux espaces verts du projet  </div> </div> <p style="text-align: center;">ZONE 1AUd / Secteur de Chez Brochet Sud</p>
<p>OAP après MS3</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p>SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE</p> <p><i>Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit</i></p>  <p>CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE</p> <p>Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou en 3 tranches maximum.</p> <p>Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches fonctionnelles autonomes sans ordre de priorité. La tranche B peut être urbanisée en 2 phases.</p> <p>La partie de la voie principale réalisée dans une tranche devra être achevée à ses extrémités pour assurer son prolongement dans les tranches suivantes et son raccordement aux voies existantes.</p> <p>Chaque tranche devra réaliser sa quote-part des équipements communs (placette, parking ouvert) au prorata des surfaces ouvertes à l'urbanisation.</p> <p>Chaque tranche devra réaliser sa quote-part de logements aidés.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation est conditionné à la réalisation de l'élargissement du chemin des Brochets.</p> <p>PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER</p> <p>La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUd.</p> <p>La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.</p> <p>Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.</p> <p>L'OAP se situe dans le périmètre de protection de l'Église Saint-Blaise. Se rapprocher des services de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> </div> <div style="width: 48%;"> <p>PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER</p> <p>Accessibilité et déplacements</p> <p>Une voie principale desservira la zone et reliera le chemin des Brochets à l'avenue de Savoie.</p> <p>L'aménagement de la zone prévoira des maillages doux, permettant d'irriguer la zone 1AUd et desservir les placettes et espaces verts communs. Il est notamment demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un cheminement doux le long du chemin des Brochets - Un maillage reliant le chemin des Brochets à l'avenue de Savoie - Une connexion vers la rue du Faucigny - Une connexion sur le clos des Cyclamens <p>Nature et caractéristiques des constructions</p> <p>L'opération comportera une diversité des formes de logements comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitat de type collectif. • Habitat de type intermédiaire / logements groupés • Habitat de type individuel <p>Il est attendu environ 30 logements (+/- 10%) soit une densité de l'ordre de 20 log/ha et 20 % de logements locatifs sociaux (en nombre de logements).</p> <p>Traitement paysager et espaces libres</p> <p>L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public.</p> <ul style="list-style-type: none"> Des secteurs paysagers seront créés et accessibles aux habitants du secteur et aux riverains. Ils seront le support des modes doux. Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales / prévoir un traitement paysager qualitatif, intégré aux espaces verts du projet </div> </div> <p style="text-align: center;">ZONE 1AUd / Secteur de Chez Brochet Sud</p>

ZONE 1AUd / Secteur de Chez Brochet Sud

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

Tranche A : Accès commun avec maison existante par la rue du Faucigny ou accès par le chemin des Brochets.

Tranche B : accès par le chemin des Brochets. Une voie principale desservira la zone et reliera le chemin des Brochets à l'avenue de Savoie.

L'aménagement de la zone prévoira des maillages doux, permettant d'irriguer la zone 1AU et desservir les placettes et espaces verts communs. Il est notamment demandé :

- Un cheminement doux le long du chemin des Brochets
- Un maillage reliant le chemin des Brochets à l'avenue de Savoie
- Une connexion vers la rue du Faucigny
- Une connexion sur le clos des Cyclamens

Nature et caractéristiques des constructions

L'opération comportera une diversité des formes de logements comprenant :

- Habitat de type collectif.
- Habitat de type intermédiaire / logements groupés
- Habitat de type individuel

Il est attendu environ 30 logements (+/- 10%) soit une densité de l'ordre de 20 logt/ha et 20 % de logements locatifs sociaux (en nombre de logements).

Il est attendu environ 53 logements (+/- 10%) soit une densité de l'ordre de 35 logt/ha dont 40 % de logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (en nombre de logements).

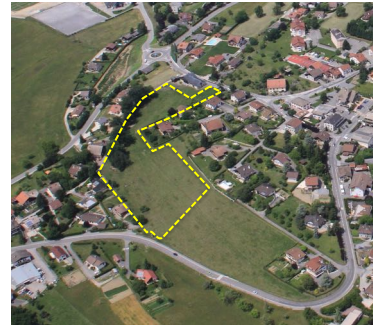
Traitement paysager et espaces libres

L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public.

Des secteurs paysagers seront créés et accessibles aux habitants du secteurs et aux riverains. Ils seront le support des modes doux.

Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales / prévoir un traitement paysager qualitatif, intégré aux espaces verts du projet

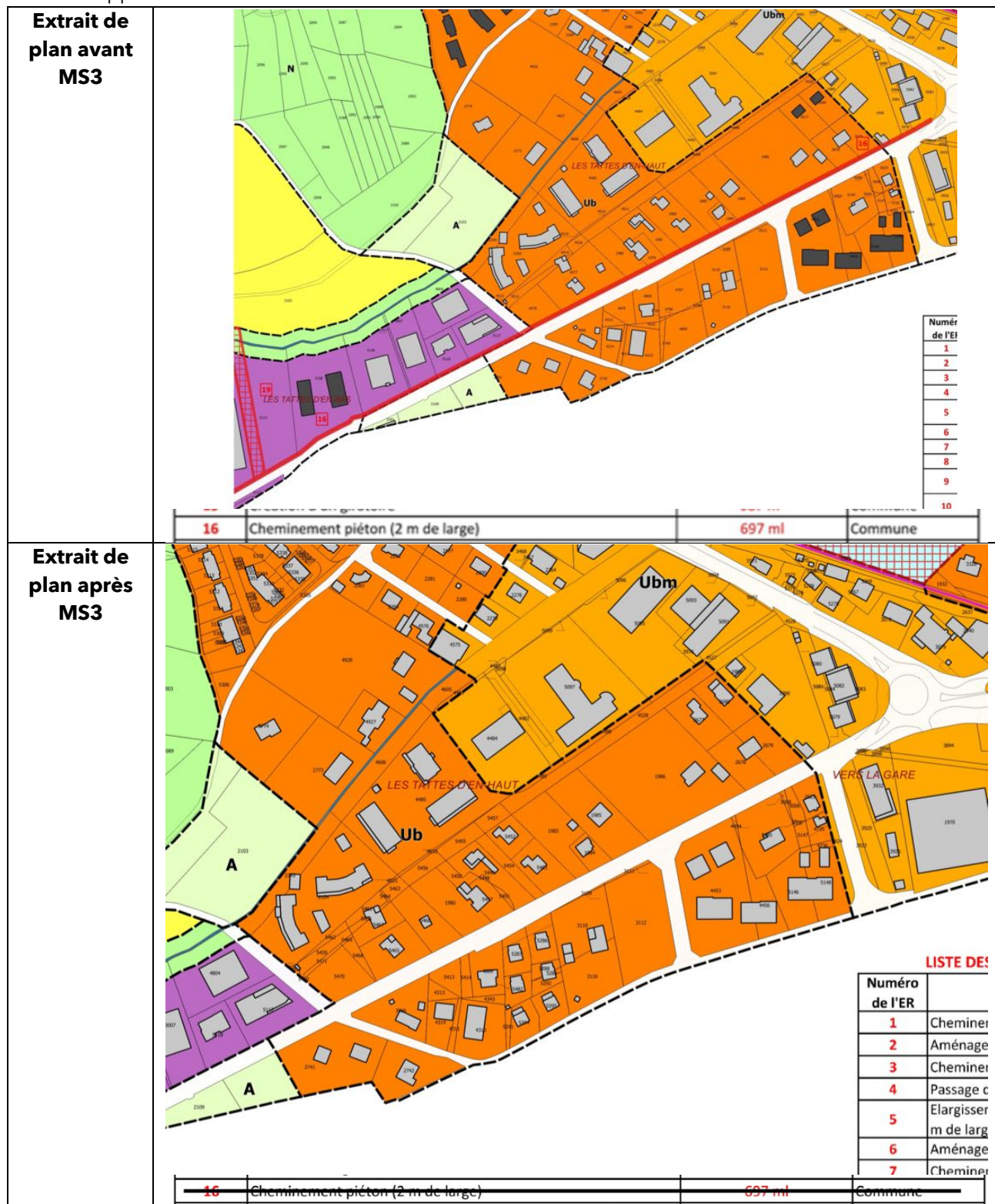
Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de chaque tranche ou phase. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif, intégré aux espaces verts du projet.



VII. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Suppression de l'emplacement réservé n°16

La commune a procédé aux acquisitions foncières et aux travaux de réalisation du trottoir situé le long de la « Route du Thy ». Ainsi l'emplacement réservé n°16 n'est plus requis et la présente modification prévoit donc sa suppression.



Ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination au lieu dit Chez Bajolaz Sud

Il s'agit de permettre la réhabilitation d'une ancienne écurie situé lieudit « Bajolaz Sud ».

Cette ancienne écurie n'est plus utilisée depuis 4 ou 5 ans, depuis que l'exploitant agricole est en retraite. Les bâtiments ne sont plus aux normes en vigueur pour l'activité agricole et se situe à proximité du hameau de Chez Bajolaz Sud et donc à proximité d'habitations non liées à l'agriculture.

Il y a donc un intérêt pour la commune de permettre le changement de destination de cette ancienne écurie en logement(s) et favoriser sa réhabilitation avant qu'il ne soit plus dégradé.

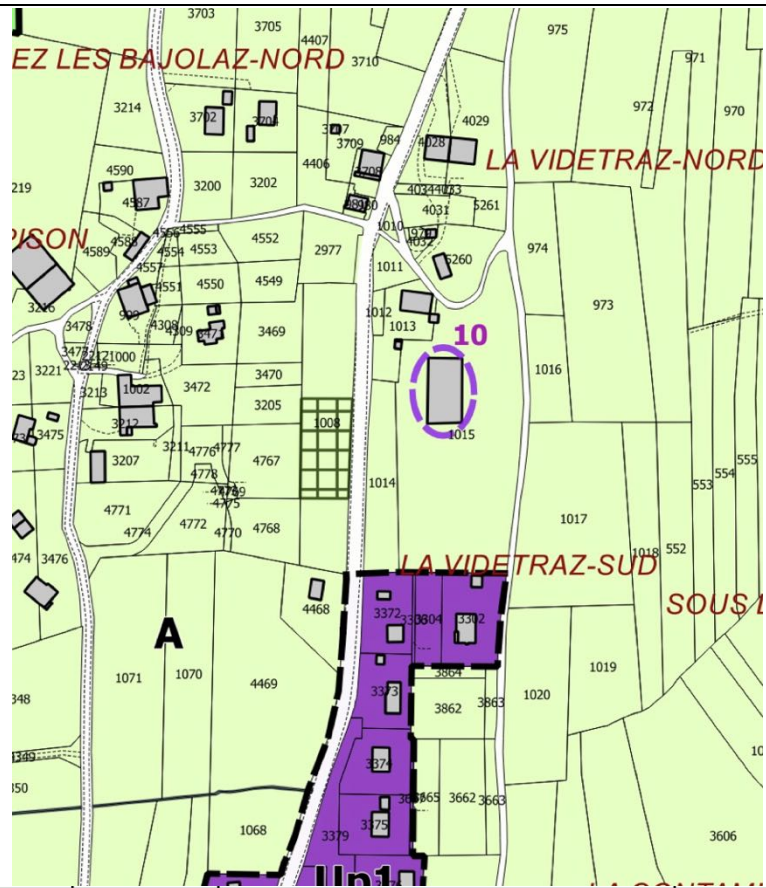
Ce changement de destination permettra ainsi de créer des logements sans consommation de foncier et sans artificialisation nouvelle.



**Extrait de
plan avant
MS3**



**Extrait de
plan après
MS3**



10	Ancienne Ecurie	Chez les Bajolaz Sud	1015
----	--------------------	----------------------	------

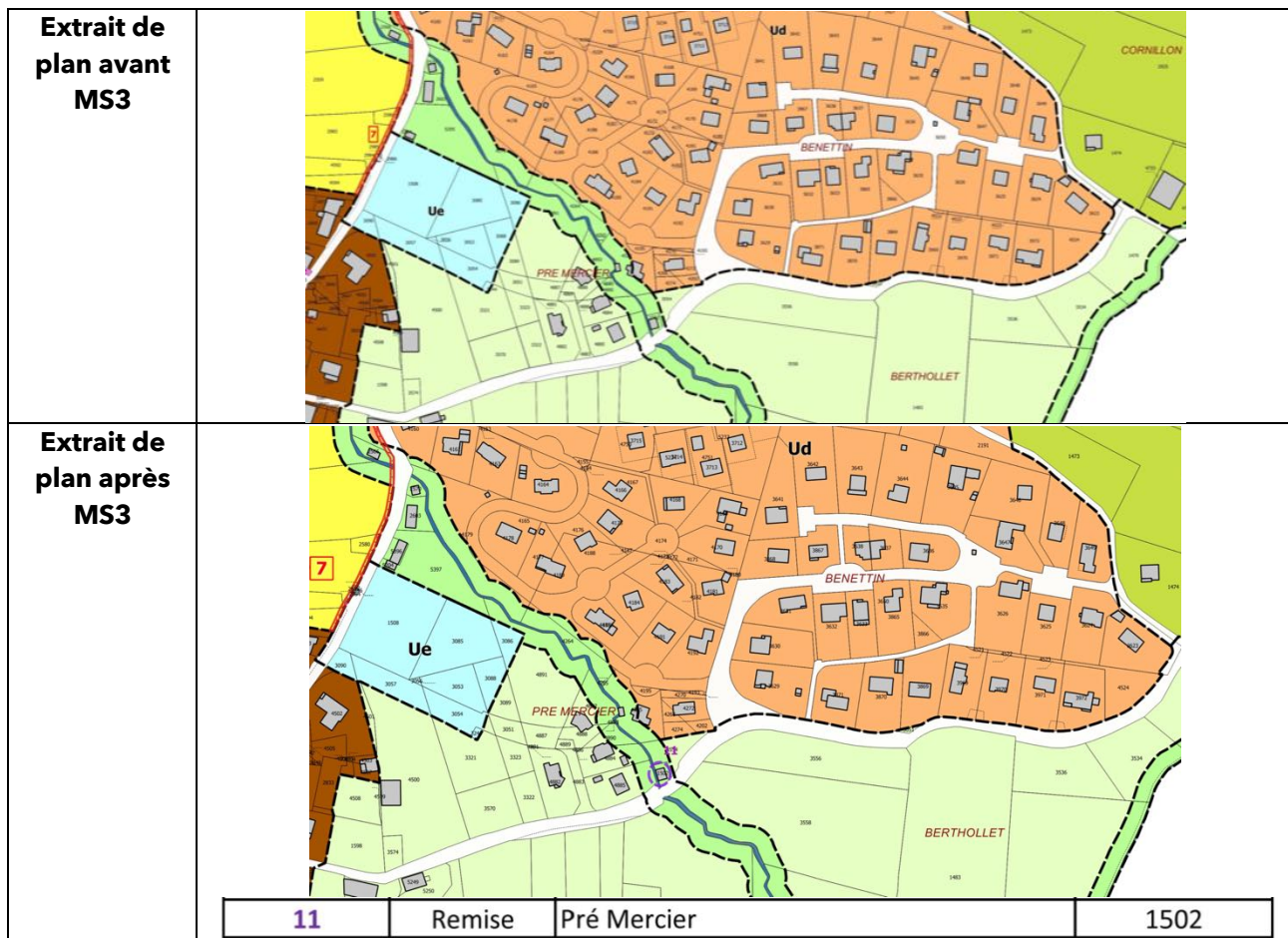
Ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination au lieu dit Le Benettin

Il s'agit de permettre la réhabilitation d'un ancien hangar délabré situé lieudit « Le Benettin ».

Autrefois le hangar était utilisé pour stocker le matériel de fenaison.

Ce bâtiment n'est actuellement pas utilisé, il se situe à proximité du centre bourg. Il y a donc un intérêt pour la commune de permettre le changement de destination de cet ancien hangar agricole en logement et favoriser sa réhabilitation avant qu'il ne soit plus dégradé.

Ce changement de destination permettra ainsi de créer un logement sans consommation de foncier et sans artificialisation nouvelle.



VIII. AUTRES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU REGLEMENT ÉCRIT

Évolution dans le cadre de la modification simplifiée n°2 :

Ajout au règlement en **vert**

Suppression en **rouge barré**

Articles 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Zones	Dispositions modifiées	Justification
UA UB UD UH UP UE UX 2AU A N	<p>Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet en 2005 le 07/07/2003) : Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.</p> <p>Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet en 2005 le 07/07/2003) : les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.</p>	<p>Une erreur s'est glissée dans le règlement du PLU lors de sa révision générale. En effet la carte d'aléas avait été notifiée par le préfet le 07/07/2003 et non en 2005 ; il convient donc de corriger cette erreur de date dans l'ensemble du règlement</p>

Article U 11 - L'aspect extérieur des constructions

Zones	Dispositions modifiées	Justification
UA UB UD UH UP UE UX A N	<p>11-5/ Aspect des toitures (...) Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés. En cas d'usage de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.</p>	<p>La règle actuelle concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques exige que ces installations soient intégrées à la toiture.</p> <p>La commune enregistre de nombreux retours négatifs concernant cette règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en œuvre de cette exigence implique des problèmes d'étanchéité de la toiture à la jonction panneau/autre matériaux de toiture, - Une moindre performance des panneaux. - Le surcoût important de mise en œuvre qui n'est pas facile à justifier du fait des deux inconvénients visés ci-avants. <p>La commune souhaite donc modifier la règle et demander que les panneaux solaires ou photovoltaïques soit installés de manière à respecter la pente générale du toit.</p>

IX. CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son règlement écrit, son règlement graphique et ses orientations d'aménagement et de programmation.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un bordereau des pièces
- Du règlement modifié
- Du plan modifié : plan du secteur Sud. Le plan du secteur Nord n'est pas affecté par la modification simplifiée n°3 et ne sera fourni qu'à l'approbation. Il en est de même pour le plan des pôles et plan du centre bourg qui sont des zooms du plan de secteur Sud qui seront fournis à l'approbation.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées

Pour la mise à disposition, le dossier sera complété des pièces suivantes :

- Décision de l'autorité environnementale suite à l'examen au cas par cas
- Avis des personnes publiques, suite à la notification du dossier