

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE VALLEIRY



## Modification simplifiée n°3 du PLU

# NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme,

Monsieur le Maire  
Alban MAGNIN

Pièce n°1

Territoires  
—  
demain

# SOMMAIRE

<b>I. LE CONTEXTE GENERAL</b>	<b>3</b>
1- Localisation et positionnement de la commune	3
2- Le SCoT de la Communauté de communes du Genevois (CCG)	3
3- Le PLU de Valleiry	3
<b>II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE</b>	<b>5</b>
1- L'objectif de la procédure : exposé du motif du changement apporté	5
2- La procédure de modification simplifiée	10
<b>III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE</b>	<b>11</b>

# I. LE CONTEXTE GENERAL

## 1- Localisation et positionnement de la commune

La commune de Valleiry fait partie d'un bassin de vie dynamique et attractif : le sillon rhônalpin, et plus précisément le celui du Genevois.

D'une superficie de 695 hectares, s'étagant de 355 à 560 mètres d'altitude en bordure de la frontière suisse, la commune est à proximité de nombreux pôles d'emplois : Saint-Julien-en-Genevois, Annelasse, Genève. De fait, elle connaît une forte attractivité résidentielle, également liée à son accessibilité aisée depuis les axes routiers structurants, la gare et son cadre paysager en surplomb du Rhône offrant des vues dégagées sur le Jura.

La croissance démographique de la population communale est très soutenue des années 80 à 2016 (plus de 3% de variation annuelle moyenne), portée par un fort solde migratoire, avec un taux annuel moyen supérieur à la moyenne départementale (entre 1,6 et 5% en variation annuelle moyenne du au solde apparent des entrées/sorties sur la période 1982 à 2016). Depuis 2016, le taux de variation annuelle reste soutenu (2% en moyenne) mais plus proche des moyennes départementales, et c'est le solde naturel qui porte cette croissance (1,1% du au solde naturel contre 0,9% pour le solde apparent des entrées sorties. La commune dénombre 5 090 habitants en 2022 (population totale).

Le territoire auquel appartient Valleiry s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes du Genevois, qui porte le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du même nom, en cours de validité à ce jour. Le territoire fait également partie du Pôle Métropolitain du Genevois Français (PMGF) est compétent en matière de SCoT depuis le 4 octobre 2024. Ce SCoT sera établi à l'échelle de 4 intercommunalités : Pays de Gex Agglo, Annemasse Agglo, Terre Valserhône l'Interco, et la Communauté de communes du Genevois.

## 2- Le SCoT de la Communauté de communes du Genevois (CCG)

Le SCOT de la CCG, approuvé le 13 décembre 2016, par délibération du Conseil Communautaire de la CCG, s'impose au PLU de Valleiry en termes de compatibilité. Il est son principal document de référence en matière d'urbanisme, de transport, d'habitat, de développement économique.

La compatibilité du PLU avec le SCoT garantit le respect des prescriptions nationales qui lui sont antérieures, et constitue donc l'un des principaux motifs des dispositions du PLU, qui s'est employé à s'inscrire pleinement dans "l'esprit" des objectifs et des orientations du SCoT, et à ne pas en "contrarier" la mise en œuvre.

## 3- Le PLU de Valleiry

La commune de Valleiry a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal, en date du 21 décembre 2017. Il a depuis fait l'objet de deux modifications simplifiées, approuvées le 17 septembre 2019 et le 22 mai 2025. Une révision allégée n°1 a été prescrite par délibération le 16 décembre 2021 dont le projet a été arrêté le 25 septembre 2025.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables «Valleiry 2028» vise à définir une petite ville attractive, au développement durable, maîtrisé et solidaire. Pour ce faire, le projet communal est structuré autour de 7 grands axes directeurs déclinés en plusieurs objectifs et orientations :

- Axe n°1 : Maîtriser le développement urbain, immobilier et démographique de la commune,
- Axe n°2 : Asseoir une armature paysagère, végétale et écologique au sein du territoire,
- Axe n°3 : Améliorer la qualité architecturale, énergétique et paysagère du territoire,
- Axe n°4 : Renforcer le lien social et les conditions du bien-être de la population,
- Axe n°5 : Renforcer le centre-ville dans l'armature du territoire communal,
- Axe n°6 : Favoriser les mobilités alternatives à la voiture,

- Axe n°7 : Confirmer l'attractivité et le statut de pôle urbain de Valleiry au sein du Vuache.

Le PLU a été partiellement annulé par deux décisions du TA de Grenoble (n°1803825 et 1803863 du 11 octobre 2021 en ce qu'il :

- prévoyait des dispositions trop prescriptives dans les OAP thématiques "patrimoine" et "environnement et paysage" ainsi que la présence d'éléments dans des OAP dites "valant règlement" qui auraient dû relever du règlement. Ces éléments ont été traités dans le cadre de la modification simplifiée n°2 en "assouplissant les principes de l'OAP thématique "patrimoine" et adapter les limites du secteur de protection du patrimoine bâti" et "adapter les principes de l'OAP thématique "environnement et paysage" au regard du développement des exploitations agricoles", "transposer les dispositions prescriptives des OAP de secteur d'aménagement "valant règlement" dans le règlement du PLU",
- classait deux parcelles en zone NZh (zone naturelle de protection des zones humides). Ce point fait l'objet de la révision allégée n°1, visant à classer ces parcelles en zone AUSb et A, dont la procédure est en cours.

## II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

### 1- L'objectif de la procédure : exposé du motif du changement apporté

La procédure de modification simplifiée a uniquement pour effet de corriger une erreur matérielle affectant le règlement écrit du PLU.

Lors de son approbation en décembre 2017 et lors de la 1ère modification en septembre 2019, le PLU de la commune comportait des OAP de secteurs d'aménagement "valant règlement". Le PLU a été partiellement annulé sur ce point par la décision 1803863 du 11 octobre 2021 du Tribunal Administratif de Grenoble.

La reprise de ce point a été un des objets de la Modification Simplifiée n°2 approuvée en mai 2025 : afin de « Transposer les dispositions prescriptives des OAP de secteur d'aménagement « valant règlement » dans le règlement du PLU »<sup>1</sup>.

Il a donc été transposé dans le règlement U-OAP, zonage lié aux secteurs concernés, les règles jusque-là présentes dans les orientations des OAP.

#### ZONE U-OAP

Les zones U-OAP correspondent aux secteurs urbanisés mixtes de la commune dont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) valent règlement.

Les OAP valant règlement précisent les conditions d'aménagement et d'équipement du site ainsi que les dispositifs réglementaires qui les accompagnent. Les OAP fixent :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité fonctionnelle et sociale,
- La qualité environnementale et la prévention des risques,
- Les besoins en matière de stationnement,
- La desserte par les transports en commun,
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

*Les règles applicables à toutes les zones définies au chapitre 2 du présent règlement demeurent applicables en zone U-OAP (pages 21 à 45).*

#### Contenu du règlement de la zone U-OAP lors de l'approbation du PLU en 2017

Lors de cette transposition, une erreur de rédaction a abouti à inclure le logement dans les destinations interdites en zone U-OAP (article 1).

#### U-OAP.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

##### U-OAP.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

###### Sont interdits :

- les exploitations agricoles,
- les exploitations forestières,
- les logements,
- les hébergements,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les lieux de culte,
- les industries (dont l'ouverture et l'exploitation de carrière),
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition.

Ainsi que les installations et aménagements suivants :

- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction.

###### Sont autorisés sous condition :

- les activités artisanales et les bureaux de moins de 300m<sup>2</sup> SDP, les commerces de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil de clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les autres équipements recevant du public, les cuisines dédiées à la vente en ligne, s'ils ne sont pas des ERP (Établissement Recevant du Public) de catégories 1 et 2 ou des installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration, de l'enregistrement ou de l'autorisation

<sup>1</sup> Extrait de la délibération

**Règlement en vigueur sur la zone U-OAP du PLU**

Les OAP concernées prévoient du logement depuis l'approbation du PLU, certaines sont même exclusivement à vocation résidentielle.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• des <b>OAP VALANT RÈGLEMENT</b> qui portent sur des sites aux programmes complexes et dont l'expression du projet nécessite un travail dans le détail tout en conservant des principes directeurs :</li> <li>• Quatre secteurs correspondent à des sites d'urbanisation nouvelle mixte :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP secteur «A» - Noisetier - Grateloup</li> <li>• OAP secteur «B» - Vosognette Nord</li> <li>• OAP secteur «C» - Chez Jeannet</li> <li>• OAP secteur «D» - Prairie-sous-Village Est</li> </ul> </li> <li>• Un secteur de renouvellement urbain :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP secteur «E» - Quartier Gare</li> </ul> </li> <li>• Un secteur d'extension d'une zone d'activités économiques :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP secteur «F» - Le Vernay</li> </ul> </li> </ul> <p>Les OAP valant règlement reprennent les principes réglementaires de la zone AUB auxquels sont apportés des ajustements spécifiques à chaque projet. Le schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les formes bâties souhaitées (habitat individuel groupé, collectif...)</li> <li>• les hauteurs à l'îlot ou au bâtiment,</li> <li>• les modes d'implantation bâties imposées.</li> </ul> <p>Les OAP valant règlement exprime directement l'objectif du PADD visant à encadrer et à contenir les formes bâties.</p>	<p><i>Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2017.</i></p> <p><i>page 65 / Explication des choix et articulation avec les autres documents.</i></p>
<p>Pour les secteurs en OAP valant règlement, les modes d'implantation bâtie sont précisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'OAP du secteur «A» - Noisetier Grateloup : 20 logements doivent être réalisés à minima sous la forme d'habitat individuel ou groupé (24 lgt/ha). Par ailleurs, les constructions peuvent s'implanter soit :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans une bande de 0 à 5 mètres à compter de la limite avec les voies publiques ou privées,</li> <li>• avec un retrait minimum de 5 mètres à compter de la limite avec les voies publiques et privées si elles permettent la réalisation d'un jardin ou d'un espace végétalisé et planté.</li> </ul>             L'implantation des constructions doit permettre de définir un alignement discontinu le long d'axe Est-Ouest qui est défini au schéma d'organisation de l'OAP. Ce principe réglementaire vise à assurer une intégration à l'environnement urbain existant.           </li> <li>• L'OAP du secteur «B» - Vosognette Nord : 14 logements avec une diversité de formes bâties allant de l'habitat individuel (R+1), l'individuel groupé au petit collectif (R+2) (25 lgt/ha). Le positionnement du site à aménager implique des modes différenciés d'implantation du bâti :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bâtis situés au Sud de l'opération, implanté le long de l'axe Est-Ouest, vise à définir l'emprise de l'espace public. Les petits collectifs se positionnent à l'articulation des secteurs d'habitat collectif et des logements individuels.</li> <li>• Pour les constructions situées sur la route de la Vosognette et le long de l'axe Nord-Sud, une souplesse d'implantation recherchée de manière à avoir une intégration aux ensembles pavillonnaires environnants. Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres à compter de la limite avec les voies publiques ou privées.</li> </ul> </li> <li>• L'OAP du secteur «C» - Chez Jeannet : 140 logements avec une diversité de formes bâties (du R+1 au R+2) sont à créer, soit une densité moyenne de 57 lgt/ha. L'insertion architecturale et paysagère de l'opération doit observer un principe de gradation urbaine du Nord au Sud. Les hauteurs les plus élevées des constructions se localiseront en contre-bas du site, au Nord, à proximité de la rue des Ferrages. L'épannelage des constructions doit suivre la pente du terrain naturel.</li> <li>• L'OAP du secteur «D» - Prairie-sous-Village Est : 104 logements environ sont à planter sur le site et doivent prendre la forme de petits collectifs jusqu'à R+2 (78 lgt/ha). Par leur implantation, les bâtiments doivent définir les limites de l'espace public, en particulier au niveau des axes Nord-Sud et Est-Ouest. Des retraits dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres des voies publiques projetées est possible s'ils garantissent le caractère végétal du futur quartier. Les bâtiments publics doivent définir un alignement à la route de Chancy et cadrer un parvis d'accès aux différents équipements.</li> <li>• L'OAP du secteur «E» - Quartier Gare : cette opération de renouvellement urbain prévoit la création de 175 logements collectifs (R+3) soit 88 lgt/ha (dans un périmètre comprenant les voies périphériques). Les emprises bâties se développent selon les principes édictés dans le schéma d'OAP. Les bâtis positionnés en périphérie de l'îlot vise à participer à la définition des emprises de l'espace public. Les bâtis réalisés à l'angle de la RD1206 et de la rue de la gare doivent par leur implantation à l'angle permettre d'affirmer le caractère commercial du lieu. Les implantations bâties au Nord chercheront à affirmer le caractère urbain de la nouvelle voie réalisée. De plus, le développement des volumes parallèlement à la voie ferrée et à la route de Chancy vise à dégager un cœur d'îlot végétalisé orienté Sud à l'abri du bruit.</li> </ul>	<p><i>Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2017.</i></p> <p><i>page 67 / Explication des choix et articulation avec les autres documents indiquant les densités de logement et les typologies d'habitat prévu dans les OAP « valant règlement »</i></p>

DENSITE MOYENNE DES OPERATIONS RESIDENTIELLES SOUMISES à OAP

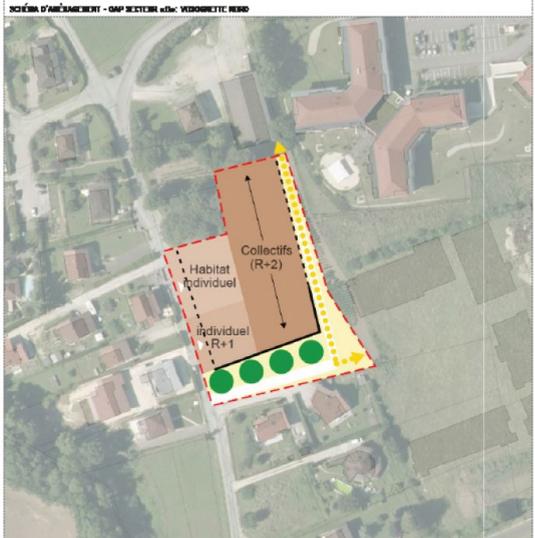
Identification du secteur	Nom du secteur	Superficie (m²)	Nombre de logements	Densité (lgt/ha)
OAP n°1	Chemin de Colignon	4870	7	14,4
OAP n°2	Prairie-sous-Village Nord	3960	8	20,2
OAP n°3	Les Sorbiers	14851	80	53,9
OAP secteur A	Noisetier – Grateloup	8403	20	23,8
OAP secteur B	Vosognette Nord	5647	14	24,8
OAP secteur C	Chez Jeannet	24780	140	56,6
OAP secteur D	Prairie-sous-Village Est	13332	104	78,0
OAP secteur E	Quartier Gare	19984	175	87,6
<b>TOTAL SECTEURS RESIDENTIELS</b>		<b>95827</b>	<b>548</b>	<b>57,2</b>

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2017.

page 99 / Explication des choix et articulation avec les autres documents indiquant les densités moyennes de logement par OAP. Les OAP avec indication « Secteurs » sont celles dites « valant règlement », le secteur A, B et E sont concernés par le règlement U-OAP porteur de l'erreur matérielle.

Extrait des OAP concernées

<p><b>SCHEMA D'AMENAGEMENT - OAP SECTEUR « A » : NOISETIER - GRATLOUP</b></p> <p>Typologie d'habitat : Habitat individuel, Implantation bâtie recommandée</p> <p>Espaces publics : Lièges pittoresques, Voie de desserte véhicule</p> <p>Espaces publics végétalisés : Espace public végétalisé, Parcelle ou Continuité végétale, Plantation</p>	<p><b>CONTEXTE ET ENJEUX</b></p> <p>L'OAP du secteur A porte sur un site de 0,84 hectare qui se situe en périphérie nord du bourg de Valleiry. Le secteur correspond actuellement à une prairie de fauche parsemée de plusieurs arbres fruitiers anciens (pommiers, noyers), alignés, présentant de petites cavités. Ce verger clairsemé est potentiellement intéressant pour la faune locale. La présence d'une espèce végétale patrimoniale, le Silaus des prés (<i>Silvaum silaus</i>) marque également un intérêt écologique à considérer.</p> <p>Le secteur s'inscrit au sein d'un quartier résidentiel, de faible densité, entre une architecture pavillonnaire monotypée pour le lotissement des Noisetiers (au sud-ouest du site) et une architecture pavillonnaire plus disparate au nord. Il est desservi par les infrastructures (voiries et réseaux) sur 3 côtés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'ouest par la rue des Noisetiers,</li> <li>au sud par le chemin rural de Colignon,</li> <li>à l'est par la route de Grateloup.</li> </ul> <p><b>OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR</b></p> <p>« Noisetier - Grateloup » constitue un secteur de développement urbain secondaire à l'échelle de la ville. Pour autant, celui-ci doit participer à la mise en oeuvre des grands principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la valorisation du paysage de proximité et le maillage écologique du territoire,</li> <li>la mise en oeuvre d'un maillage viaire permettant de relier les différents quartiers,</li> <li>la création d'un espace public fédérateur interquartier,</li> <li>la production de logements renforcée à l'échelle du territoire.</li> </ul> <p>Le site est voué à accueillir principalement des constructions à usage résidentiel.</p> <p><b>MODE D'OUVERTURE À L'URBANISATION - ÉCHÉANCIER</b></p> <p>Le secteur d'OAP sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement du secteur, réalisation après 2026.</p> <p><b>PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTIONS - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entre 18 et 22 logements devront être réalisés (soit une densité moyenne de 24 lgt/ha),</li> <li>Le programme de construction devra être réalisé sous la forme d'habitat individuel ou d'habitat individuel groupé (en R+1 maxi).</li> </ul>
<p>Schéma d'aménagement du secteur d'aménagement « A Noisetier – Grateloup » dans sa version en vigueur</p>	<p>Contexte, objectifs et programme du secteur d'aménagement « A Noisetier – Grateloup » dans sa version en vigueur</p>

<p><b>SCHEMA D'AMENAGEMENT - OAP SECTEUR «B» VOSOGNETTE NORD</b></p>  <p><b>Typologie d'Habitat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d2b48c; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Habitat individuel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c08060; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Habitat individuel groupé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #804020; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Habitat collectif</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 1px dashed black; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Implantation obligatoire</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 1px dotted black; border-bottom: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> Implantation recommandé</li> </ul> <p><b>Espaces publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 1px dashed yellow; border-bottom: 1px dashed yellow; margin-right: 5px;"></span> Liasons piétonnes</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 1px dashed grey; border-bottom: 1px dashed grey; margin-right: 5px;"></span> Voie de desserte véhicule</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 1px dashed grey; border-bottom: 1px dashed grey; margin-right: 5px;"></span> Accès véhicule aux parcelles</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Espace public</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Espace public végétalisé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008000; border-radius: 50%; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Plantation</li> </ul>	<p><b>CONTEXTE ET ENJEUX</b></p> <p>L'OAP du secteur B porte sur un site de 5650m<sup>2</sup> environ qui se situe à proximité du centre-bourg, le long de la route de Vosognette. Le secteur correspond à un espace entretenu par de la tonte. Il est relevé quelques plantations d'arbres et d'arbustes horticoles formant des haies pour la faune sauvage.</p> <p>Le secteur s'inscrit au sein d'un quartier résidentiel, entre des maisons pavillonnaires, les collectifs de Prairie-sous-village Ouest et un ancien hangar.</p> <p><b>OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR</b></p> <p>Le Vosognette Nord constitue un secteur de développement urbain secondaire à l'échelle de la ville. Pour autant, celui-ci doit participer à la mise en oeuvre des grands principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la valorisation du paysage de proximité et le maillage écologique du territoire,</li> <li>• la mise en oeuvre d'un maillage viaire permettant de relier les différents quartiers,</li> <li>• la production de logements renforcée à l'échelle du territoire.</li> </ul> <p>Le site est voué à accueillir principalement des constructions à usage résidentiel.</p> <p><b>MODE D'OUVERTURE À L'URBANISATION - ÉCHÉANCIER</b></p> <p>Le secteur d'OAP sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement du secteur, après réalisation d'au moins 50% de l'opération de Noisetier-Gratteloup.</p> <p><b>PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTIONS - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entre 13 et 15 logements devront être réalisés (soit une densité moyenne de 25 lgt/ha),</li> <li>• Le programme de constructions comportera une diversité de formes bâties allant de l'individuel, l'individuel groupé jusqu'au collectif.</li> </ul>
<p>Schéma d'aménagement du secteur d'aménagement « B – Vosognette Nord » <i>dans sa version en vigueur</i></p>	<p>Contexte, objectifs et programme du secteur d'aménagement « B – Vosognette Nord » <i>dans sa version en vigueur</i></p>

<p><b>SCHEMA D'AMENAGEMENT - OAP SECTEUR «E» : QUARTIER GARE</b></p> <p><b>Principes pour les bâtiments</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Habitat collectif</li> <li>Habitat collectif - possibilité d'implantation en cœur d'îlot</li> <li>Equipements publics &amp; commerces</li> </ul> <p><b>Espaces publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Liaisons piétonnes</li> <li>Voie de desserte véhicule</li> </ul> <p><b>Orientation privilégiée des façades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Implantation bâtie définissant un alignement sur l'espace public</li> <li>Liaison visuelle imposée entre la gare et l'espace Fol</li> </ul> <p><b>Espaces publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Espace public</li> <li>Plantation</li> </ul>	<p><b>CONTEXTE ET ENJEUX</b></p> <p>L'OAP du secteur E porte sur un site déjà urbanisé, localisé en plein centre-ville de Valleiry. Le secteur concerné s'inscrit dans un périmètre délimité à l'Est par l'espace Fol, au Sud par la RD1206, à l'Ouest et au Nord par la rue de la Gare. Il jouxte les principaux équipements publics (Mairie, groupe scolaire, crèche, cabinet médical, bibliothèque) et intègre plusieurs commerces et services (superette, boulangerie...) de la commune. Il comporte par ailleurs une diversité de bâtiments allant de la maison individuelle implantée au milieu de sa parcelle, des bâtiments anciens révélant un caractère patrimonial jusqu'aux collectifs en R+2+Combles.</p> <p>Le secteur délimité est particulièrement stratégique pour Valleiry puisqu'il identifie le centre de la commune. Or les commerces et services de proximité bien que bénéficiant d'un axe à forte fréquentation, ne s'inscrivent pas dans un optimum de lisibilité. Le linéaire commercial est peu développé.</p> <p>Par ailleurs, le centre-bourg bien que comportant un élément d'attractivité fort (par rapport à d'autres territoires) : la desserte ferroviaire, ne permet pas la réalisation d'opérations immobilières optimisées autour de la gare. De même, l'articulation des différents modes de déplacement (trains / cars / bus / piétons / vélos / stationnement des véhicules particuliers) s'avère peu efficient. Enfin, ce secteur présente des espaces verts de respiration peu mis en valeur. Les espaces extérieurs s'articulent peu avec les équipements publics.</p> <p><b>OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR</b></p> <p>Le centre-ville est un secteur stratégique et prioritaire du renouvellement communal. Les futures opérations d'aménagement et de construction ont vocation à renforcer la centralité du bourg dans ses dimensions urbaines, économiques, sociales et environnementales. Pour ce faire, le renforcement du centre de Valleiry nécessite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une densification commerciale et urbaine,</li> <li>• l'optimisation des tenements fonciers en lien avec le développement des services de la gare,</li> <li>• la création d'un pôle d'échanges multimodal en optimisant le parking de l'espace Fol,</li> <li>• le développement des liaisons douces entre les quartiers et équipements générateurs de flux de personnes (espace Fol - école - gare),</li> <li>• le renforcement de la végétalisation dans les espaces publics et dans le bâti,</li> <li>• la production renforcée et la diversification de l'offre en logements en centre-ville,</li> <li>• le renforcement des exigences énergétiques et environnementales dans le bâti.</li> </ul> <p><b>MODE D'OUVERTURE À L'URBANISATION - ÉCHÉANCIER</b></p> <p>Le secteur d'OAP sera ouvert à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le renouvellement urbain du site pourra être réalisé en deux tranches opérationnelles distinctes (Cf. phasage de l'opération ci-après). L'opération sera réalisée entre 2026 et 2030.</p> <p><b>PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTIONS - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la restructuration de l'îlot cherchera à développer entre 170 et 180 logements (soit une densité moyenne de 90 logements neufs / hectare - hors bâtis collectifs existants maintenus),</li> <li>• Le programme de constructions sera composé de bâtiments collectifs allant jusqu'à une hauteur de R+3.</li> <li>• Au moins 300m<sup>2</sup> de programmes commerciaux en RDC devront être réalisés. Le programme commercial intégrera la reconstitution de l'offre commerciale existante. Les nouveaux commerces structureront l'angle de la rue de la gare et de la RD1206.</li> <li>• Tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser sur les espaces arrières de la construction, non visible depuis la rue ou l'espace public.</li> </ul>
<p>Schéma d'aménagement du secteur d'aménagement « E – Quartier Gare » dans sa version en vigueur</p>	<p>Orientations du secteur d'aménagement « E – Quartier Gare » dans sa version en vigueur</p>

Il convient donc de réparer ce qui apparaît comme une erreur matérielle dans le règlement écrit, interdisant la destination logement dans la zone U-OAP.

## 2- La procédure de modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

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

### Article L153-45 du Code de l'Urbanisme

*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 ;*

*4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.*

*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.*

Ayant pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle, la modification simplifiée n'entre pas dans le champ des évaluations environnementales (article R.104-12 du Code de l'Urbanisme) et ne nécessite pas d'examen au cas par cas.

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

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

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

### III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

#### U-OAP.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

##### U-OAP.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

###### Sont interdits :

- les exploitations agricoles,
- les exploitations forestières,
- les logements,
- les hébergements,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les lieux de culte,
- les industries (dont l'ouverture et l'exploitation de carrière),
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition.

Ainsi que les installations et aménagements suivants :

- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction.

###### Sont autorisés sous condition :

- les activités artisanales et les bureaux de moins de 300m<sup>2</sup> SDP, les commerces de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil de clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les autres équipements recevant du public, les cuisines dédiées à la vente en ligne, s'ils ne sont pas des ERP (Établissement Recevant du Public) de catégories 1 et 2 ou des installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration, de l'enregistrement ou de l'autorisation

*Règlement écrit (pièce n°4-1 du PLU) avant modification*

#### U-OAP.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

##### U-OAP.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

###### Sont interdits :

- les exploitations agricoles,
- les exploitations forestières,
- ~~les logements,~~
- les hébergements,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les lieux de culte,
- les industries (dont l'ouverture et l'exploitation de carrière),
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition.

Ainsi que les installations et aménagements suivants :

- les ouvrages de production d'énergie solaire installés au sol,
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction.

###### Sont autorisés sous condition :

- les activités artisanales et les bureaux de moins de 300m<sup>2</sup> SDP, les commerces de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil de clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les autres équipements recevant du public, les cuisines dédiées à la vente en ligne, s'ils ne sont pas des ERP (Établissement Recevant du Public) de catégories 1 et 2 ou des installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration, de l'enregistrement ou de l'autorisation

*Règlement écrit (pièce n°4-1 du PLU) après modification*