



Envoyé en préfecture le 27/02/2020

Reçu en préfecture le 27/02/2020

Affiché le



ID : 073-217300276-20200225-20200225002-AU

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'AYN



1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.1. *DIAGNOSTIC TERRITORIAL*

1.2. *JUSTIFICATIONS*

1.3. *ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE*

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

3. RÈGLEMENTS

3.1. *RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)*

3.2. *RÈGLEMENT ÉCRIT*

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5. ANNEXES

SOMMAIRE

1. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD.....	5
1.1. Le contexte législatif et réglementaire du PADD.....	5
1.2. Le rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	5
1.3. La construction du projet et la justification des choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic.....	6
2. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD.....	22
2.1. OAP n° 1 du Chef-Lieu.....	23
2.2. OAP n°2 de Vétonne.....	26
3. LA DÉLIMITATION DES ZONES DANS LE PLU.....	29
3.1. LES ZONES URBAINES (U).....	29
3.2. LES ZONES À URBANISER (AU) ET LES ZONES URBAINES NON BÂTIES EN EXTENSION.....	40
3.3. LES ZONES AGRICOLES (A).....	45
3.4. LES ZONES NATURELLES (N).....	55
3.5. BILAN DES SURFACES.....	64
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET METTRE EN ŒUVRE LE PADD	65
4.1. LES GRANDS OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LA CONSTRUCTION DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES.....	65
4.2. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES.....	66
4.3. COMPLÉMENTARITÉ DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE AVEC LES OAP	71
5. JUSTIFICATIONS DES SERVITUDES INSTAURÉES	79
5.1. LES SERVITUDES INSTAURÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41	79
5.2. AUTRES DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES	80
6. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES OU FORESTIERS.....	90
7. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	91
7.1. DONNÉES DE RÉFÉRENCE.....	91
7.2. ANALYSE COMPARÉE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE	92
8. DISPOSITIF DE SUIVI DU PLU.....	93

1. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables constitue une innovation de la Loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Son contenu a été modifié par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Désormais, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) définit, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme (ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015), les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal (dans le cas présent le territoire intercommunal).

Le PADD détermine :

- 1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Les orientations peuvent donc être représentées sous forme de schémas d'aménagement et préciser les caractéristiques des voies et espaces publics.

1.2. LE ROLE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le rôle assigné au P.A.D.D. est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de l'intercommunalité, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

Le P.A.D.D. d'Ayn s'inscrit dans une démarche de développement durable. Il vise à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

C'est une politique qui vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui visent le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de l'intercommunalité permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement prend en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- Les enjeux économiques ;
- Les enjeux sociaux ;
- Les enjeux environnementaux.



Les trois piliers du développement durable

Par ailleurs, la démarche d'élaboration du PLU étant soumise à évaluation environnementale, la réalisation du PLU s'inscrit dans une recherche continue de prise en compte de l'environnement.

1.3. LA CONSTRUCTION DU PROJET ET LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD PAR RAPPORT AU DIAGNOSTIC

OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU PLU

L'objectif global assigné à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Ayn, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics et touristiques, de l'activité économique, que pour la protection de l'environnement et du paysage, et des réseaux d'énergie¹.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été motivée par plusieurs objectifs :

Préserver l'agriculture et l'économie agricole :

Avec 22 exploitants agricoles, dont 14 ont leur siège sur son territoire, Ayn est une commune fortement agricole. L'agriculture représente près de 40% des emplois locaux et occupe presque 80% du territoire communal.

1. Favoriser une urbanisation qui intègre les bâtiments anciens
2. Préférer une urbanisation des terrains enclavés et à faible intérêt agricole
3. Eviter des aménagements qui représenteraient une gêne au regroupement d'espaces agricoles
4. Prévoir des espaces disponibles pour l'extension des bâtiments des exploitations existantes ou pour de nouvelles exploitations

¹ Intégration de la notion de « réseaux d'énergie* » au PADD des PLU/I (*électricité, gaz, éolien, géothermie, photovoltaïque, chauffage urbain, réseaux de climatisation) dans le respect de la Loi relative à la Transition Énergétique pour une Croissance Verte (TCEV) du 17 août 2015

Encourager les activités économiques intégrées :

Avec près de deux tiers des actifs exerçant une activité dans le secteur tertiaire et trois quart des flux professionnels sortant de la commune, Ayn est fortement dépendant des territoires environnants en termes écologiques et énergétiques.

1. Favoriser l'émergence de projets collectifs ou individuels de production d'énergie renouvelable : centrale photovoltaïque, méthanisation, etc.
2. Autoriser la construction ou la réhabilitation de bâtiments à usage professionnel
3. Valoriser, développer et diversifier les offres économiques, en lien notamment avec la coopérative laitière : vente de produits locaux, circuits courts, etc.

Soutenir le tourisme vert en cohérence avec le projet éco-touristique de la Communauté de Communes du Lac d'Aiguebelette :

En périphérie du pôle d'attraction de constitue le Lac d'Aiguebelette, Ayn n'est que partiellement intégré dans le réseau éco-touristique du territoire. Pourtant, son patrimoine naturel présente un intérêt touristique qui se manifeste aujourd'hui principalement sur le site du Col du Banchet.

1. Préserver la qualité des espaces naturels et des paysages comme argument d'attractivité touristique
2. Accompagner le développement de l'offre d'accueil touristique (gîtes, salle hors sac, etc.) en complément de celle présentée par le centre des Tilleuls
3. Relier la commune au pôle touristique du lac d'Aiguebelette
4. Préserver le réseau de promenade dans la forêt communale et encourager l'ouverture de nouveaux chemins en lien avec les communes voisines (Novalaise notamment)
5. Favoriser le rayonnement des activités touristiques sur le territoire en encourageant des pratiques de pleine naturelle variées : randonnée pédestre, équestre, parcours thématiques, etc.

Promouvoir des formes architecturales de qualité :

Bien qu'ayant vu émerger au cours des dernières décennies des formes nouvelles de bâti, Ayn est encore fortement marqué par les formes d'habitat traditionnel qui participent de son identité de village rural de l'Avant-Pays Savoyard.

1. Adapter les règles architecturales aux différents types de bâti pour favoriser une bonne harmonie d'ensemble : bâtiments neufs et anciens, isolation par l'extérieur, etc.
2. Favoriser la densification de l'habitat et faire émerger des projets d'habitat collectif portés par les futurs habitants
3. Dans le cas d'habitat densifié, réserver du terrain pour du jardin collectif et de l'assainissement
4. Affirmer une identité architecturale cohérente avec les éléments du paysage traditionnel de l'Avant-Pays Savoyard
5. Favoriser la préservation du petit patrimoine rural
6. Valoriser les éléments emblématiques du petit patrimoine par une signalétique adaptée

Préserver les paysages et les espaces naturels :

Situé sur les hauteurs du lac d'Aiguebelette, entre plateau et coteau, Ayn présente une variété de milieux et de paysages qui sont autant d'éléments patrimoniaux.

1. Conserver les points de vue sur les paysages et les perspectives paysagères : Chaîne de l'Épine, Chartreuse, panorama depuis le Col du Banchet et la falaise, vues vers Novalaise, panorama depuis les Côtes et la Tardivière
2. Conserver des ouvertures paysagères entre les hameaux et à l'intérieur des hameaux, éviter les villages-rues et la fermeture paysagère

3. Différencier les ambiances paysagères pour rendre lisibles les entrées de hameaux (ex : Le Bard, Vétonne, Le Grand Chemin, etc.) ou du Chef-Lieu
4. S'approprier les trames vertes et bleues du SCoT, Natura 2000, zones humides, corridors écologiques, sources et ruisseaux
5. Préserver la qualité des eaux par rapport aux rejets, aux assainissements individuels, etc.
6. Préserver la forêt publique et privée sur le secteur de la Montagne

Développer et valoriser la vie locale :

Le dernier café de la commune ayant fermé ses portes en 2012, les lieux favorisant le lien social sont aujourd'hui en nombre réduit : école, bibliothèque, magasin de vente de la coopérative laitière.

1. Permettre la coexistence de différentes formes d'habitat, répondant à des besoins variées : familles avec ou sans enfants, personnes seules, jeunes ménages, seniors, etc. en accession ou location
2. Permettre l'accueil de nouveaux habitants et le maintien de l'école en RPI au cœur du Chef-Lieu selon la croissance démographique annuelle de 1% prévue par le SCoT pour les villages ruraux dont fait partie Ayn
3. Réserver des espaces pour des équipements dédiés : station pour vélos électriques, voitures électriques, etc.
4. Permettre l'évolution du bâti communal pour l'installation d'un équipement collectif multifonctionnel : bibliothèque/ludothèque, café, dépôt de pain, salle d'activités associatives, etc.
5. Aménager des espaces publics adaptés aux manifestations festives : vide-grenier, marché de producteurs, animations musicales, tournois de boule, etc.

A ces objectifs initiaux, s'est adjointe une réflexion importante sur la place d'Ayn au sein de son territoire (Avant-Pays Savoyard, CCLA, etc.) et sur ses liens avec la commune de Dullin.

Les objectifs touristiques, économiques ou encore relatifs aux ressources sont ainsi venu nourrir régulièrement les réflexions du projet d'aménagement par le biais d'échanges constant avec les différents partenaires : CCLA, syndicat des eaux du Thiers, commune de Dullin, etc.

Par ailleurs, ses objectifs ont été évalués constamment en fonction de l'évolution foncière du territoire et plus particulièrement au regard des projets engagés ou réalisés depuis l'approbation du SCoT de l'Avant-Pays Savoyard en 2015.

Dotée d'un document d'urbanisme non compatible avec les dernières évolutions réglementaires, la commune est retombée sous le régime du Règlement National d'Urbanisme par application de la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite ÉLAN). L'élaboration nouvelle d'un Plan Local d'Urbanisme constitue une nécessité pour la commune, non seulement pour s'inscrire dans l'objectif de compatibilité avec le SCoT, mais également pour reprendre la main sur l'aménagement de son territoire.

En effet, **l'objectif d'intensification urbaine** prescrit par le cadre législatif et réglementaire en vigueur et à respecter, qui se traduit lui-même par la définition d'**objectifs à atteindre en termes de démographie, de perspectives de constructions de logements** (à l'horizon des dix prochaines années) **et de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles**, ne saurait être assuré de manière pertinente en l'absence de document d'urbanisme élaboré.

Par ailleurs, les enjeux spécifiques au territoire (Natura 2000, qualité paysagère, accueil de nouveaux habitants, mixité fonctionnelle, etc.) constituent à eux seuls des motifs d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

1.1.1. DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC A LA DEFINITION DU PROJET DE TERRITOIRE

Si le territoire d'Ayn semble être en capacité de répondre aux objectifs de constructions, il convient cependant de préciser que des contraintes ou facteurs limitants sont à considérer. Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de risques, d'objectifs communaux et supra communaux, et ils vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal, tout comme les enjeux identifiés dans le diagnostic.

Sur la commune d'Ayn, les invariants suivants sont à prendre en compte :

- Les secteurs environnementaux identifiés par des périmètres informatifs ou règlementaires :
 - Site Natura 2000
 - Inventaire des zones humides du département de Savoie
 - Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :
 - de type 1 : Falaises du Col de la Crusille et Col du Banchet ; Prairies humides de Bonivard.
 - de type 2 : Chaînon du Mont Tournier.
 - Corridors écologiques
 - Pelouses sèches
 - etc.
- Le grand paysage forgeant l'identité de la commune : le chaînon du Mont Tournier, les vues sur la montagne de l'Épine, les espaces agricoles, etc.
- Le réseau hydrographique développé et source d'enjeux naturels (zones humides) même si aucun aléa notamment en matière d'inondation n'est présent sur le territoire communal
- La topographie qui suppose des perspectives et des vues remarquables sur le territoire mais qui portent également l'accent sur l'insertion paysagère des futures constructions
- Les risques et nuisances (nuisances essentiellement sonores et de qualité de l'air créées par l'autoroute A43 qui tangente le sud-est de la commune)
- Le réseau de transport (A43 ; RD36 et RD37 faisant le lien respectivement avec la commune de Novalaise au nord et avec la RD921 et la gare ferroviaire de Lépin-le-Lac au sud du territoire), enjeu d'attractivité mais qui conditionne fortement l'urbanisme du territoire par les coupures qu'il impose ou les caractéristiques des axes
- Des réseaux dans un état correct mais des capacités limitées sur certains secteurs
- Le cadrage des documents supra-communaux tels que le SCoT de l'Avant-Pays Savoyard, le Schéma Régional de Cohérence Écologique, etc.

En parallèle, l'état initial de l'environnement met en évidence des enjeux forts en matière :

- **De protection des secteurs environnementaux les plus sensibles et de préservation des continuités écologiques qui traversent le territoire**
- **De pérennité des exploitations agricoles et de préservation des terres à forte valeur agronomique**
- **De conciliation du développement touristique de la commune avec les enjeux cités précédemment**
- **De réduction des risques et des nuisances et de maintien du cadre de vie face au changement climatique**

1.1.2. LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL

La construction du projet communal s'est poursuivie à partir de plusieurs questionnements :

- Que deviendrait la commune d'Ayn en l'absence d'un document d'urbanisme ?
- Quelles sont les perspectives d'évolution d'Ayn selon les prescriptions du SCoT de l'Avant-Pays Savoyard ?
- Combien d'habitants sont attendus à l'horizon 2030 ?
- Quels seront leurs besoins et comment les satisfaire ?
- A combien se chiffre (en logements, en hectares) le potentiel d'accueil de la commune, notamment au regard de la Loi Montagne ?
- Quelles conséquences ont les enjeux environnementaux sur ce potentiel d'accueil ?
- Quelles seront les incidences du projet poursuivi par la commune ?

→ **Le scénario au fil de l'eau**

L'article L. 174-1 du code de l'urbanisme rappelle le principe posé par la loi ALUR selon lequel les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 sont devenus caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme (RNU).

La commune d'Ayn est aujourd'hui placée sous le régime du RNU.

Le « scénario 0 » de la commune d'Ayn pose la question suivante : quels seraient les impacts et le bilan de l'évaluation environnementale si la commune n'élaborait pas un PLU ?

Le Règlement National d'Urbanisme ne permet pas aux communes de disposer d'un plan de zonage définissant les secteurs constructibles ou inconstructibles et d'un règlement permettant de préciser les règles de constructibilité.

Aussi, les permis de construire sont instruits selon la « partie actuellement urbanisée » (PAU) de la commune. Bien que cette définition soit relativement restrictive (au regard de la Loi Montagne, elle présente l'intérêt d'empêcher toute constructibilité en dehors des hameaux constitués), elle peut permettre des constructions dans des secteurs certes urbanisés, mais dans lesquels un développement n'est pas attendu.

Par ailleurs, le RNU n'offre aucun outil pour protéger le patrimoine architectural, le petit patrimoine (croix, lavoirs, fours, etc.) ou des éléments naturels remarquables. Il ne permet pas non plus la définition de zones agricoles paysagères ou la préservation des corridors écologiques et des réserves biologiques.

Par conséquent, au vu des objectifs démographiques et de production de logements attribués par le SCoT de l'Avant-Pays Savoyard d'une part, et des objectifs économiques, touristiques, environnementaux et agricoles que s'est fixés la commune, il apparaît nécessaire d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme qui lui permette de se doter des outils nécessaires à leur réalisation.

→ **Estimation des besoins « qualitatifs » et « quantitatifs »**

✓ **Habitants et logements**

Les tendances démographiques et résidentielles relevées lors du diagnostic territorial sont les suivantes :

- Une croissance démographique fluctuante depuis les années 1980 (de -0,4% de croissance par an entre 1990 et 1999 à +2,1% entre 2000 et 2010) ;
- Une croissance qui se stabilise entre 2010 et 2014 (+0,5% par an) et qui se constate dans le rythme des constructions effectuées depuis 2015 (7 logements construits en 4 ans).

En effet, depuis 2015, le territoire est caractérisé par un faible nombre de projets réalisés (12 permis déposés, 7 constructions réalisées dont 5 la première année) et de foncier consommé.

Afin de poursuivre l'objectif d'une croissance démographique maîtrisée et de s'inscrire en compatibilité avec le document supra-communal, il a été privilégié un objectif de croissance de l'ordre de 1%/an pour les 10 prochaines années.

Ainsi, sur la base d'une estimation d'environ 380 habitants en 2019 (réalisation des logements depuis 2015), ce sont près de 40 habitants supplémentaires attendus pour une trentaine de logements à réaliser (prise en compte du desserrement de la population).

✓ **Foncier**

Sur l'aspect foncier, là encore le SCoT propose un cadrage fin s'appuyant entre autre sur une évaluation régulière des projets réalisés depuis sa mise en œuvre en 2015.

Il est ainsi nécessaire d'évaluer le foncier déjà consommé depuis 2015.

Sur Ayn, le rythme modéré de construction observé ces dernières années s'est accompagné d'une consommation foncière faible en extension, de l'ordre de 4 000 m² (projets réalisés). En effet, sur 7 projets sortis de terre, 5 ont été réalisés en extension. **Le ralentissement de la consommation foncière constitue alors un enjeu majeur pour le futur développement de la commune.**

Cette valeur est à mettre en perspective des 1,92 hectares autorisés par le SCoT pour la période 2015-2029.

Ainsi, pour la période 2019-2029, le résiduel potentiel en extension reste en théorie supérieur à 1,5 hectare, soit une part importante.

Cette part est par ailleurs à évaluer selon les capacités en densification, renouvellement.

→ **Estimation des surfaces disponibles dans la trame urbaine**

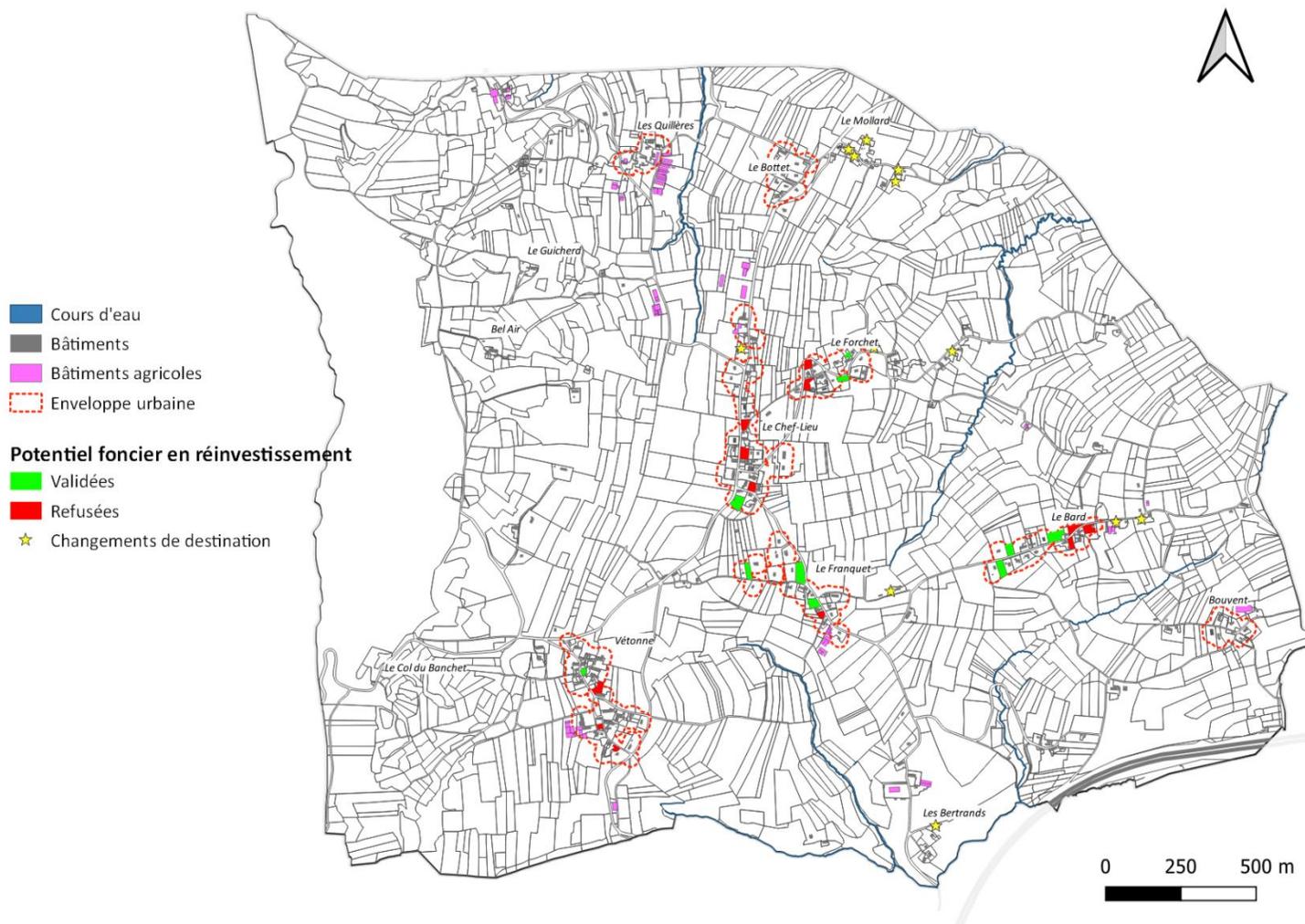
Cette estimation repose en réalité sur la prise en compte de l'obligation réglementaire qui consiste à analyser les capacités de densification et de mutation de la trame bâtie.

La démarche s'est appuyée sur la méthodologie suivante :

- Identification d'une enveloppe urbaine théorique, fondée sur une bande hypothétique de 25 mètres de rayon autour de chaque bâti ;
- Application de la doctrine de la DDT73 en matière d'application de la loi Montagne : tout ensemble de moins de 4 constructions à usage d'habitation a été sorti de l'enveloppe théorique ;
- Identification au sein de ces enveloppes retenues des parcelles vides ;
- Caractérisation de ces parcelles en 3 catégories : espaces ne constituant pas une capacité de densification compte tenu de critère topographique (pente), de l'occupation des lieux (parking) ou de problématiques d'accès ; espaces constituant des espaces mutables mais frappés de rétention ; espaces mutables dans la durée du PLU.

In fine, ce travail a permis de retenir :

9 dents-creuses théoriques, recevant chacune 1 logement : soit un potentiel en densification par dents-creuses de 9 logements.



Cartographie des potentiels fonciers

Source : Verdi Ingenierie Rhône-Alpes

→ La définition des secteurs de développement en extension urbaine

Au regard :

- Du cadrage du SCoT ;
- De la consommation foncière de ces dernières années et du nombre de logements réalisés ;
- Des capacités de densification exprimées ci-dessus ;
- De la volonté de la commune de maîtriser son urbanisation pour les prochaines années notamment au regard de la capacité de ses ressources et de sa volonté de préserver son cadre de vie.

Par application du cadrage du SCoT de l'Avant-Pays Savoyard, la commune a inscrit deux zones d'extension limitée à vocation principale d'habitation :

- à l'Est du Chef-Lieu, d'une superficie de 3 100 m², pour la construction de 8 logements ;
- dans le hameau de Vétonne, d'une superficie de 4 850 m², pour la construction de 8 logements (scindée en deux phases successives d'aménagement).

Ces deux sites présentent un ensemble de conditions favorables pour développer un projet d'aménagement de qualité, organisé à l'échelle globale du site, intégré ou au contact de la trame urbaine existante, ne venant pas contraindre le bon exercice des activités agricoles et n'impactant aucun site d'enjeu fort du point de vue environnemental ou écologique.

Au-delà de ces deux sites d'extension, représentant une superficie totale de 7 950 m², quelques surfaces supplémentaires de superficie minimale pourront être qualifiées de zones d'extension au regard des critères applicables par le SCoT. Ces secteurs représentent quelques centaines de mètres carrés limitrophes de constructions existantes auxquelles elles doivent notamment permettre des extensions de bâtis ou la réalisation d'annexe complémentaire au bâti principal.

→ La prise en compte des risques naturels

La commune d'Ayn est peu soumise aux risques naturels. Seul un arrêté de catastrophe naturelle a été recensé sur la commune en date du 21 août 1992. Aucun risque lié aux mouvements de terrain n'est répertorié.

Par ailleurs, un seul secteur de la commune (lieu-dit « Chez Montbel » au nord-est de la commune) présente un risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques dans les sédiments. Il se situe précisément dans la combe formée par le ruisseau des Tessenières, entre les hameaux Le Bard, le Forchet et le Mollard, où toutes présences et occupations du sol humaines sont inexistantes. Le risque est très faible sur l'ensemble du territoire communal.

Les secteurs de développement prévus dans le PLU ne sont donc pas soumis à des risques naturels. Aucune zone à enjeux n'a été repérée en ce sens dans le diagnostic.

Enfin, les zones humides (risque inondation) identifiées sur la commune n'impactent pas les hameaux et lieux-dits classés en zones U, AU voire A et N (pour les sites plus isolés). Les zones humides font l'objet d'un classement spécifique en zone Nre au sein duquel toute constructibilité nouvelle est proscrite.

LES AXES D' ACTIONS STRATEGIQUES

Sur la base du diagnostic, notamment enrichi par les démarches de concertation, le PADD s'est organisé autour de 4 axes stratégiques majeurs, eux-mêmes déclinés en termes d'objectifs et d'actions à mettre en œuvre d'ici 2030.

Les quatre axes stratégiques sont :

AXE 1 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE PAYSAGER ET PATRIMONIAL D'AYN

AXE 2 : ANTICIPER LE CHANGEMENT CLIMATIQUE EN RÉDUISANT LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

AXE 3 : RENFORCER LE DYNAMISME SOCIAL, ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

AXE 4 : POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT QUALITATIF DU VILLAGE EN LE DENSIFIANT

Ces choix constituent des orientations qui s'inscrivent dans un cadre plus global que forme le contexte législatif actuel (Lois Grenelle, Loi ALUR, Loi Montagne, etc.) et les documents supra-communaux (SCoT, SRCE, SDAGE, etc.).

LA DECLINAISON DES OBJECTIFS ET DES ACTIONS PAR ORIENTATION

AXE 1 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE PAYSAGER ET PATRIMONIAL D'AYN

<i>Orientations</i>	<i>Justifications</i>
Préserver la qualité des espaces agricoles, naturels et des paysages	<p>Les espaces agricoles et naturels couvrent l'essentiel du territoire communal. L'importance des activités agricoles sur la commune d'Ayn favorise aujourd'hui le bon entretien du paysage agricole. La pérennité de la filière agricole représente l'une des conditions pour assurer la préservation de la qualité de ces espaces.</p> <p>Si les espaces agricoles couvrent une grande partie de la commune, les massifs forestiers concernent également un vaste ensemble constitué par la Falaise du Mont Tournier. Composé essentiellement de forêts publiques, ces dernières sont exploitées par l'ONF et le projet doit donc assurer à la fois la préservation des secteurs les plus sensibles mais également la continuité de l'exploitation forestière, y compris en intégrant les exigences des plages de dépôt et des chemins d'accès.</p>
Permettre les rénovations du bâti ancien respectueuses de la qualité patrimoniale en favorisant une bonne harmonie d'ensemble	<p>La commune présente encore aujourd'hui un nombre relativement important de bâtiments pouvant être réaménagés voire réhabilités en logements. Le projet communal encourage les rénovations et les réhabilitations de bâtiments (y compris des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole ou naturelle), à condition que les projets mettent en valeur le caractère patrimonial des bâtiments et présentent une harmonie avec la trame bâtie historique.</p> <p>En ce sens, les projets d'architecture contemporaine n'intégrant pas ces conditions et susceptibles de dénaturer le caractère du bâti ne sont pas souhaités.</p>
Affirmer une identité architecturale cohérente avec les éléments du paysage traditionnels de l'Avant-Pays Savoyard	L'Avant-Pays Savoyard, située au carrefour du Dauphiné, du Bas Bugey et des Pays de Savoie, se distingue par la singularité de ses paysages et de son architecture influencée par la grande proximité de ces territoires historiques. Le projet communal souligne l'importance de protéger ces spécificités architecturales et paysagères, par le souhait d'affirmer cette identité propre.
Préserver les coupures naturelles et les fronts bâtis actuels des entrées des hameaux	Le territoire est propice au développement de continuités naturelles et agricoles, du fait d'une structure en hameaux éclatée laissant de réelles perméabilités entre les enveloppes urbaines. Le PADD acte le principe d'une traduction réglementaire adaptée à la prise en compte de ces continuités, à la fois par un choix de zonage pertinent et par un choix de développement maîtrisé et contenu dans les enveloppes existantes, afin de préserver ces coupures et conserver les fronts bâtis actuels.
Valoriser l'entrée Nord du village par un traitement paysager	<p>Dans le cadre de l'analyse faite, dans le diagnostic, des « entrées de ville », il apparaît que l'entrée Nord du village (route de Novalaise) présente un potentiel de qualification paysagère et bâtie.</p> <p>Le projet prévoit d'encadrer l'urbanisation future le long de la RD en imposant un positionnement des futures constructions à proximité de l'alignement de la voie, permettant à la fois de conserver l'alignement bâti historique de cette entrée de village et de conforter cette trame</p>

	urbaine favorisant l'harmonie du paysage urbain.
Conserver les points de vue sur les paysages et les perspectives paysagères sur les montagnes et les hameaux	<p>Outre les panoramas depuis par la Falaise du Mont Tournier sur l'ouest de l'Avant-Pays Savoyard et le Dauphiné, la commune, au travers de son réseau viaire, offre de nombreux panoramas vers l'est et le sud du territoire, en particulier sur la chaîne de l'Épine. Le PADD souhaite traduire en un zonage adapté, par le biais de l'identification des enveloppes urbaines précises et des zones agricoles dites « strictes », la conservation et la valorisation de ces paysages typiques de l'Avant-Pays Savoyard.</p> <p>Cette orientation rejoint celle de la préservation des fronts bâtis actuels des hameaux dans le sens où la linéarisation de l'urbanisation le long des voies, qui pourrait entraver certaines vues sur le grand paysage, n'est pas souhaitée.</p>
Préserver le petit patrimoine : fours, croix, lavoirs Préserver les bâtiments remarquables : bâtiments anciens	Le parti pris de maîtriser son développement urbain fait écho à une volonté forte de la commune de préserver son cadre de vie et en particulier les éléments patrimoniaux qui le caractérisent. Ainsi, les grandes bâtisses de pays de même que le patrimoine vernaculaire, ponctuant le territoire, contribuent au maintien d'une qualité architecturale et d'une identité villageoise que la commune souhaite protéger.
Préserver les trames vertes et bleues et garantir le maintien des continuités écologiques	<p>La richesse écologique du territoire s'exprime pleinement par les nombreux zonages écologiques présents dont la plupart constituent également des réservoirs de biodiversité identifiés au SCoT. Le projet inscrit la volonté de préserver ces secteurs par un choix de zonage fort.</p> <p>La commune étant traversée par plusieurs cours d'eau et ruisseaux, le PADD ne peut faire abstraction des enjeux hydrauliques du territoire. La préservation en tant que continuité écologique ou réservoir de biodiversité sont des orientations fortes garantes d'un projet mieux intégré dans son environnement et cohérent avec ses ressources.</p>

AXE 2 : ANTICIPER LE CHANGEMENT CLIMATIQUE EN RÉDUISANT LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

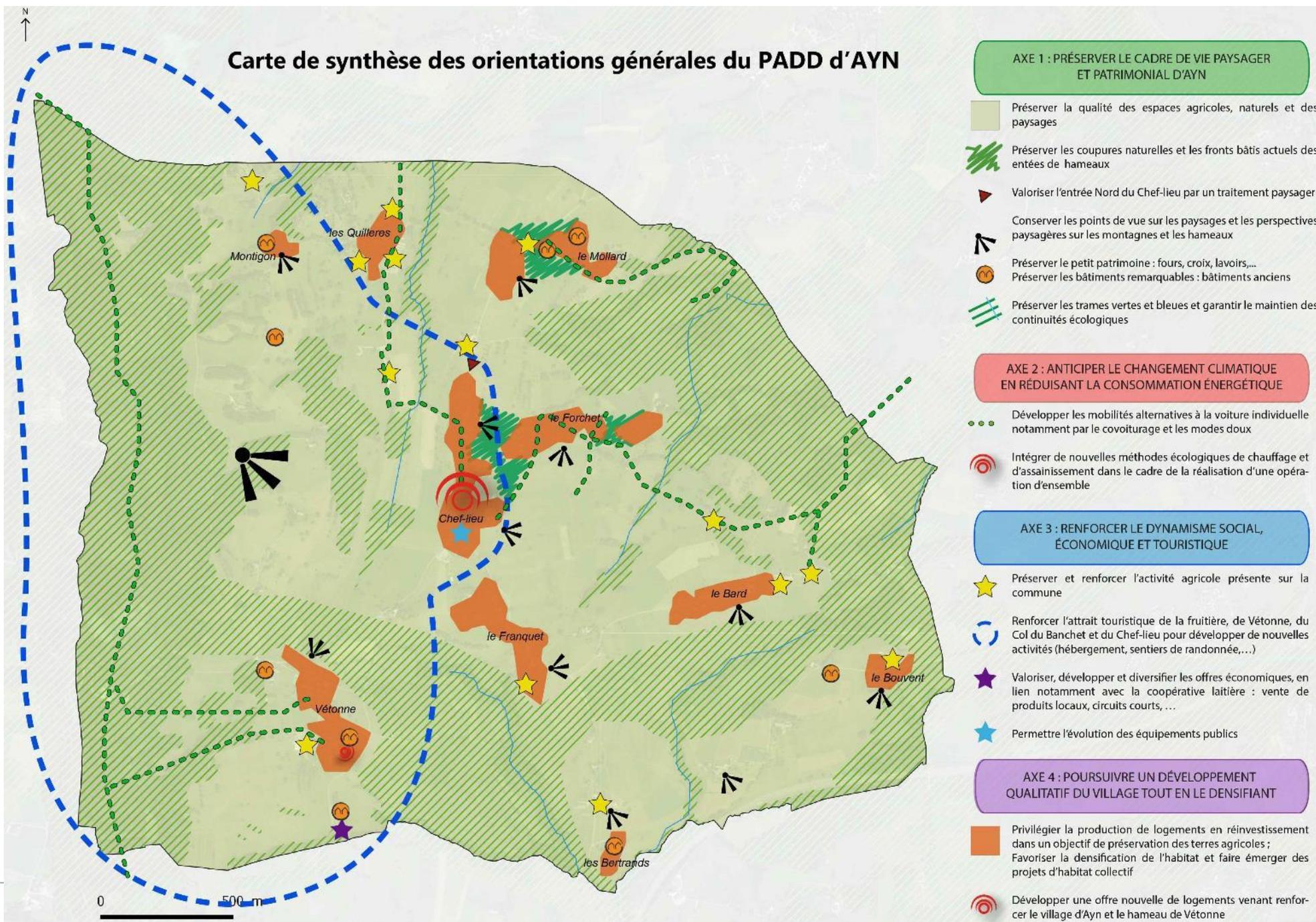
<i>Orientations</i>	<i>Justifications</i>
<p>Encourager les pratiques susceptibles de réduire la consommation énergétique (transport, matériaux pour les constructions, énergies renouvelables, etc.)</p> <p>Permettre toutes formes et techniques plus écologiques (matériaux, isolation intérieure et/ou extérieure) tout en respectant la qualité patrimoniale et architecturale du bâti environnant</p>	<p>La commune, au travers de la création d'un axe du PADD dédié au volet énergétique, souhaite mettre en œuvre les conditions d'un développement harmonieux de son territoire, en réduisant notamment l'empreinte environnementale des futurs projets. Ces orientations, qui encouragent les bâtiments (actuels et futurs) à intégrer des dispositifs de construction et des installations favorisant le développement des énergies renouvelables ainsi que les performances énergétique et écologique, s'inscrivent pleinement dans cet objectif.</p> <p>Les possibilités données à ce titre, au sein du règlement écrit, font l'objet de prescriptions y compris pour encadrer les futurs dispositifs mis en place et types de matériaux utilisés, de façon à assurer leur intégration dans la trame bâtie et paysagère environnante.</p>
<p>Développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle notamment par le covoiturage et les modes doux</p>	<p>Même si les difficultés de se déplacer à vélo à Ayn sont véritablement présentes au vu du relief important de la commune, nul n'est censé ignorer que de nouvelles techniques, telles que le vélo à assistance électrique par exemple, viennent grandement faciliter l'usage des modes de déplacements doux. Le projet traduit ainsi une volonté de favoriser les déplacements sur la commune autrement que par l'usage unique de la voiture automobile, notamment entre le Chef-Lieu et ses hameaux les plus proches, pour les déplacements quotidiens et loisirs.</p> <p>En outre, cette orientation concerne directement le volet touristique dont l'activité est bien présente sur la commune, à articuler avec les politiques du territoire intercommunal et en particulier celles des déplacements.</p>
<p>Intégrer de nouvelles méthodes écologiques de chauffage et d'assainissement dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble</p>	<p>La réalisation d'opérations d'ensemble, à vocation d'habitations, est l'occasion pour la commune de réfléchir à des techniques mutualisées de chauffage et d'assainissement tournées vers l'écologie. Cette orientation ne concerne donc pas l'ensemble des projets individuels à venir à l'échelle de la commune; elle cible plus précisément les futurs projets d'habitations faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation : les secteurs de développement du Chef-Lieu et du hameau de Vétonne, où ces techniques devront être proposées.</p>
<p>Favoriser le développement des communications numériques en vue de faciliter le travail à domicile</p>	<p>La capacité et l'efficacité des réseaux numériques existants constitue désormais un facteur essentiel d'attractivité pour une commune, et ce à plusieurs titres: résidentiel, économique, touristique. Cette orientation fait également le lien avec le projet en cours de développement du très haut débit à l'échelle du Département de la Savoie et dont la commune devrait pouvoir bénéficier ces prochaines années.</p>

AXE 3 : RENFORCER LE DYNAMISME SOCIAL, ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

<i>Orientations</i>	<i>Justifications</i>
Préserver et renforcer l'activité agricole présente sur la commune	L'activité agricole constitue une activité historique, très dynamique et pérenne, qui par ailleurs permet d'entretenir les paysages aynsards. Il est apparu primordial de proposer, en écho à cette orientation, les outils réglementaires favorisant son maintien et anticipant ses évolutions futures.
Permettre le changement de destination de bâtiments inoccupés pour développer des activités économiques (artisanat, tourisme, etc.)	La commune présente de nombreux bâtiments inoccupés y compris au sein du Chef-Lieu et des hameaux regroupés au sein des zones Ud et Uh du règlement graphique. Il est souhaité que ces bâtiments, compris dans les zones urbaines, puissent aussi évoluer vers des destinations tournées sur les activités économiques, dans un objectif de confortement des économies locales. Les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones agricoles et naturelles seront quant à eux affectés principalement à de l'habitation.
Accompagner le développement de l'offre d'accueil touristique (gîtes, etc.) Renforcer l'attrait touristique de la fruitière, de Vétonne, du Col du Banchet et du Chef-Lieu pour développer de nouvelles activités (hébergements, sentiers de randonnée, etc.)	Grâce notamment au Centre de vacances des Tilleuls et au site d'activités nature du Col du Banchet, l'activité touristique sur la commune revêt un caractère historique, qu'il convient de valoriser et de renforcer. En effet la commune présente un potentiel important de développement de lieux de vie, d'hébergements et de loisirs pouvant répondre à de nombreux besoins touristiques, mais également aux usages et pratiques des habitants. Cette orientation est à articuler avec les politiques du territoire intercommunal et en particulier celles relatives à l'équipement et à l'hébergement touristiques.
Valoriser, développer et diversifier les offres économiques, en lien notamment avec la coopérative laitière : vente de produits locaux, circuits courts, etc.	La commune est marquée par un taux assez important d'actifs résidents avec une prédominance autour des métiers agricoles. Dans un objectif de confortement des économies locales, le projet communal vise à continuer de rendre possible les installations nouvelles à vocation économique, adaptées aux sites habités environnants et ne venant pas contraindre l'usage des terres à vocation agricole. Le site privilégié pour accueillir un complément d'activités économiques est celui de l'actuelle fruitière d'Ayn-Dullin, située le long de la RD 37. Les activités accueillies seront comprises dans le secteur identifié au règlement graphique par la zone Aac et seront complémentaires à celles de la fruitière
Permettre l'évolution des équipements publics	Le maintien des équipements communaux est un enjeu prioritaire pour les communes rurales. La commune d'Ayn reste un commune attractive notamment pour les familles et jeunes ménages si bien que la question du maintien d'un équipement public telle que l'école communale constitue un atout de choix pour capter de nouveaux ménages composés de familles avec enfants. Le PADD traduit au sein des règlements graphique et écrit les possibilités d'évolution des équipements publics en fonction des besoins futurs.

AXE 4 : POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT QUALITATIF DU VILLAGE EN LE DENSIFIANT

<i>Orientations</i>	<i>Justifications</i>
<p>Privilégier la production de logements en réinvestissement dans un objectif de préservation des terres agricoles</p> <p>Favoriser la densification de l'habitat et faire émerger des projets d'habitat collectif</p>	<p>Le projet communal, fondé sur la mobilisation foncière au sein des enveloppes et non sur l'extension valorise d'autant plus le souhait des élus de préserver les caractéristiques urbaines du territoire. Le travail d'identification des opportunités de densification, l'application de la Loi Montagne viennent renforcer cette orientation. L'enjeu est aussi de permettre un meilleur usage des réseaux en misant davantage sur leur mutualisation dans les trames déjà bâties plutôt que sur leur extension</p>
<p>Diversifier l'offre de logements et les formes bâties</p>	<p>Le projet communal traduit une réalité selon laquelle les besoins en matière d'habitat ne sont plus seulement portés vers la maison individuelle sur un grand terrain. Le parcours résidentiel des habitants se traduit en effet par des besoins variés en logement en fonction de l'âge et de la situation familiale ; c'est en sens que le projet traduit ces besoins, et notamment par le biais des OAP.</p>
<p>Développer une offre nouvelle de logements venant renforcer le village d'Ayn et le hameau de Vétonne</p>	<p>Le hameau de Vétonne constitue, avec le Chef-Lieu, les principaux secteurs mobilisés pour accueillir des logements pour les dix prochaines années. Les sites de développement urbain identifiés s'inscrivent dans la continuité de l'orientation précédente dans la mesure où les terrains choisis permettront de renforcer les trames urbaines existantes tout en utilisant les réseaux déjà existants (voirie communale, réseaux électrique, d'eau potable, d'assainissement collectif). Les sites font l'objet d'une OAP dédiée détaillant les principes d'aménagements et les choix d'urbanisation.</p>



2. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

L'article L.151-6 du Code de l'urbanisme indique que *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*. En complément, l'article L.151-7 1° indique que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*.

Les effets de l'OAP sont décrits dans l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme : *les travaux ou opérations sont en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation*. Le Code de l'urbanisme instaure donc un lien de compatibilité entre les OAP et les travaux et aménagement qui seront réalisés sur les secteurs concernés. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

D'autre part, les OAP doivent être établies en cohérence avec le PADD. Elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

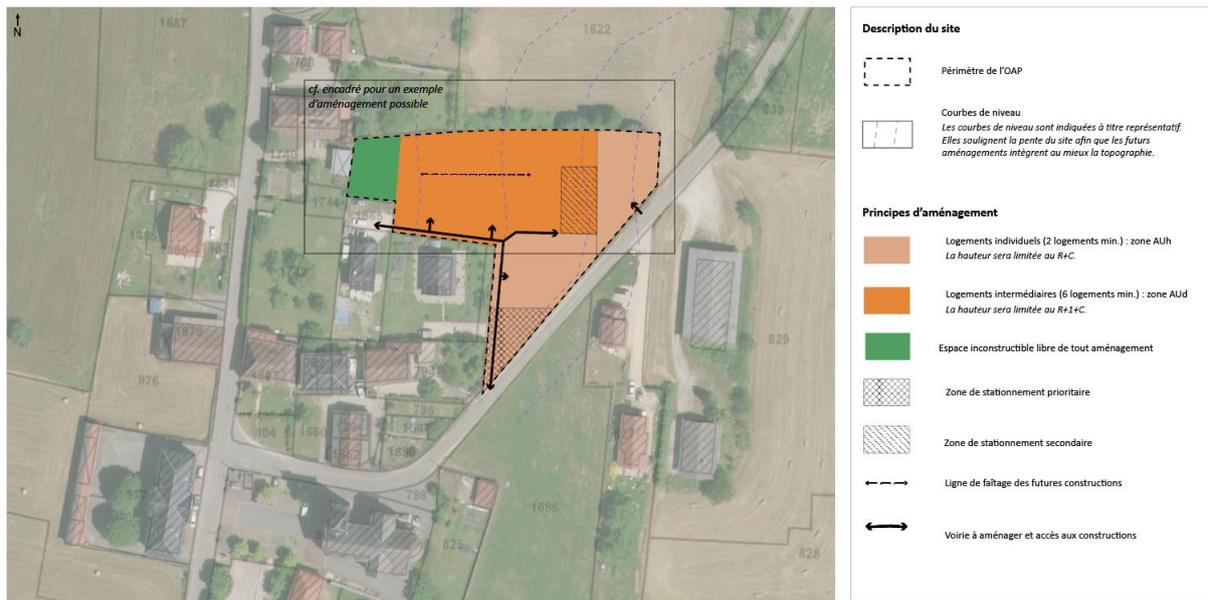
Ainsi, dans le secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être à la fois :

- Conforme aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du P.L.U. ;
- Compatible avec les O.A.P.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur le territoire d'Ayn :

- OAP n°1 du Chef-Lieu
- OAP n°2 de Vétonne

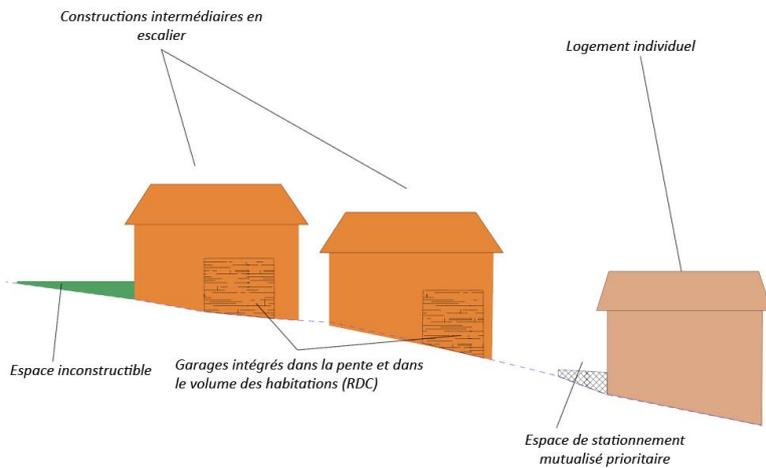
2.1. OAP N° 1 DU CHEF-LIEU



Exemples d'opérations similaires réalisées

Exemple d'aménagement possible

Ce schéma est joint à la présente OAP à titre d'exemple afin de guider l'aménagement du site. Il n'implique aucune obligation réglementaire.



Logements intermédiaires intégrés dans un site en pente, Montel (73)



Logements intermédiaires en coeur de village, Avressieux (73)



Autre exemple à Tallaires (74)

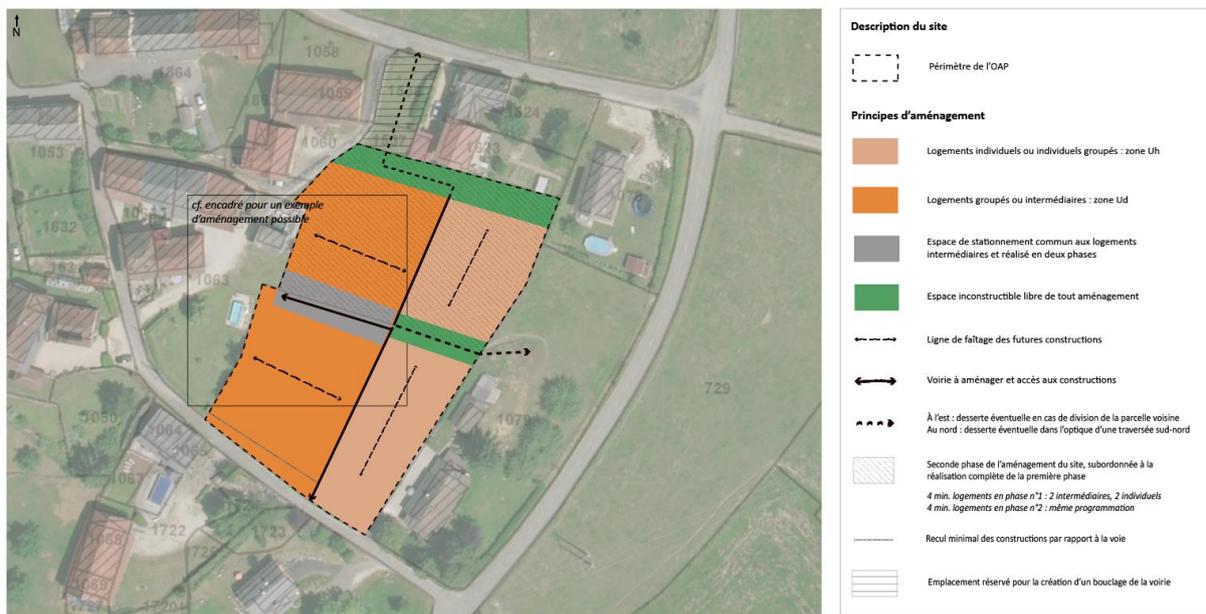


Thématiques	Choix et Justification
La desserte et stationnement	<p>L'accès aux futures constructions s'effectuera depuis la voirie existante perpendiculaire au chemin du Forchet, à l'exception de la maison individuelle située le plus à l'Est. Cette dernière pourra bénéficier d'un accès unique depuis le chemin du Forchet.</p> <p>Les futurs pétitionnaires devront prévoir 2 places minimum de stationnement par logement, réparties comme ci-après: au moins 50% des places afférentes aux logements intermédiaires, soit au moins 6 places, seront réalisées en garages situés au rez-de-chaussée du bâtiment ; les places restantes seront organisées en espace de stationnement mutualisé le long de la voie de desserte (cf. localisation indiquée au plan). Cet espace de stationnement mutualisé dit « prioritaire » a une double vocation : assurer le stationnement des véhicules des résidents (et des visiteurs) en palliant le manque de places en rez-de-chaussée d'une part ; compléter l'offre en stationnement existante du Chef-Lieu d'autre part.</p> <p>Un espace de stationnement mutualisé secondaire pourra être créé à l'ouest du site (cf. localisation indiquée au plan).</p>
La typologie de logements attendus	<p>Le site proposera deux types d'habitat complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> de l'habitat intermédiaire, soit 6 logements répartis dans un seul bâtiment avec une hauteur limitée à R+1+C ; <input type="checkbox"/> de l'habitat individuel, soit 2 logements, répartis dans deux constructions indépendantes, avec une hauteur limitée à R+C.
Phasage	L'OAP ne fait pas l'objet d'un phasage.
La densité et le nombre de logements	<p>Le site fait l'objet d'une règle de densité de 15 logements par hectare au minimum, en correspondance avec les prescriptions du SCoT de l'Avant-Pays Savoyard.</p> <p>Compte tenu du potentiel que représente le site au regard notamment de sa surface, de la topographie assez marquée qui toutefois ne contraint pas son aménagement et de la densité des constructions historiques du Chef-Lieu, 8 logements sont programmés au total.</p>
L'architecture et le paysage	<p>Les logements intermédiaires seront regroupés en un seul corps de bâtiment. Son sens de faitage sera Ouest-Est, à l'image des bâtiments historiques du Chef-Lieu. La topographie du site constitue un atout pour proposer une construction régaliée « en escalier ». Les logements individuels pourront adopter un sens de faitage Ouest-Est, ou Nord-Sud, à l'image des constructions les plus contemporaines du Chef-Lieu.</p> <p>Les bâtiments devront présenter une continuité évidente d'aspects et de teintes avec les constructions voisines. Les façades des bâtiments pourront présenter les aspects suivants : pierre ; enduit à pierre-vue dans les tons gris, jaunes ou beiges ; enduit type enduit à la chaux, pisé, etc. dans les tons gris, jaunes ou beige ; bardage bois vertical. Le cas échéant, la proportion en bardage bois vertical ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la façade et il sera laissé au naturel ou lasuré dans une teinte bois. Pour les constructions présentant des toits, ceux-ci devront présenter un minimum de 2 pans et un maximum de 4 pans, et une pente comprise entre 70 % et 100 %. En cas de toits-terrasses, ceux-ci devront être végétalisés et/ou pourvus d'un dispositif d'énergie renouvelable (ex. : panneaux solaires) intégré selon les dispositions de l'article 5 du règlement des zones concernées.</p> <p>La surface végétalisée des parcelles représentera au moins 30 % de la surface non bâtie sur le secteur de logements groupés et au moins 50 % sur celui des logements individuels. Les accès non routiers (cheminements, contre-allées, etc.) devront être perméables. Les aires de stationnement seront paysagées ; celles qui seront mutualisées ou collectives seront plantées d'au moins un arbre de haute-tige pour 5 places de stationnement.</p>
La transition énergétique	Plusieurs prescriptions et préconisations visent à encourager les futures constructions à prendre en compte les enjeux de la transition énergétique.

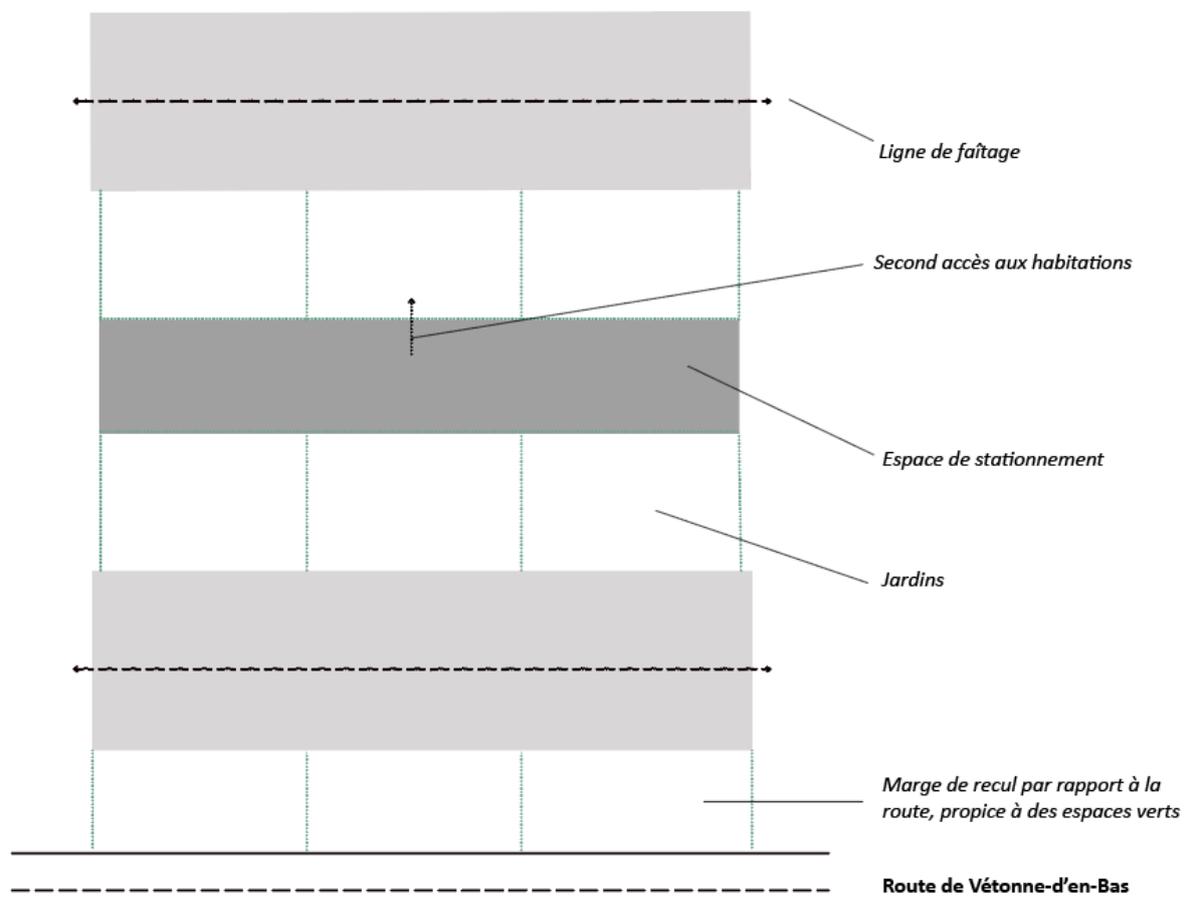
Il est exigé que les bâtiments respectent les normes BBC en vigueur et que leur conception générale (implantation, choix des matériaux...) soit pensée en termes d'économie d'énergie.

De plus, il est préconisé d'avoir recours à des systèmes de chauffage collectif et de récupération des eaux pluviales.

2.2. OAP N°2 DE VETONNE



Exemple d'aménagement possible



Thématiques	Choix et Justification
La desserte et stationnement	<p>L'accès aux futures constructions s'effectuera depuis la Route de Vétonne-d'en-Bas, au sud. La voie traversera le site et permettra de desservir un espace de stationnement commun aux deux phases d'aménagement. En phase n°2, elle sera prolongée vers le nord. Les espaces inconstructibles définis au nord et à l'est permettront d'une part d'envisager un bouclage entre la Route de Vétonne-d'en-Bas et la Route de Vétonne ; d'autre part, de desservir une possible construction à l'est en cas de division parcellaire.</p> <p>Les futurs pétitionnaires devront prévoir 2 places minimum de stationnement par logement, réparties comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Au moins 50% des places afférentes aux logements intermédiaires, soit au moins 6 places, seront réalisées en garages situés au rez-de-chaussée des bâtiments ; □ Les places restantes seront organisées en espace de stationnement réalisé en deux phases (cf. localisation indiquée au plan). Le stationnement des logements individuels pourra également faire l'objet d'une mutualisation, phase par phase.
La typologie de logements attendus	<p>Le site proposera deux types d'habitat complémentaires. La répartition des logements est la même pour les deux phases : 2 logements intermédiaires et 2 logements individuels, soit 4 logements par phase de réalisation. Les constructions auront une hauteur minimale de R+1 ou R+C et une hauteur maximale de R+1+C.</p>
Phasage	<p>L'OAP fait l'objet d'un phasage en deux temps : une première phase au sud verra la réalisation de 4 logements (2 logements individuels et 2 logements intermédiaire) et une seconde phase au nord, se voit attribuer la même programmation.</p> <p>À cela s'ajoute la volonté de la commune, sur le long terme, de réaliser un bouclage entre les voiries au nord et au sud. Un emplacement réservé a été créé à cet effet.</p>
La densité et le nombre de logements	<p>Le site fait l'objet d'une règle de densité de 15 logements par hectare au minimum, en correspondance avec les prescriptions du SCoT de l'Avant-Pays Savoyard. Compte tenu du potentiel que représente le site au regard notamment de sa surface, de la topographie peu marquée et de la densité des constructions historiques situées au nord-ouest, 8 logements sont programmés au total.</p> <p>L'aménagement se réalisera en deux phases successives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La première phase permettra la construction de 4 logements, la création d'une voie d'accès et d'un espace de stationnement ; - La seconde phase, fermée à l'urbanisation jusqu'à la réalisation de la première phase, permettra la construction de 4 logements, le prolongement de la voie d'accès vers le nord et l'achèvement de l'espace de stationnement mutualisé. <p>A long terme, l'aménagement d'une dernière phase pourra contribuer au bouclage de la voirie entre la Route de la Vétonne-d'en-Bas au sud et la Route de Vétonne au nord. Cette mise en œuvre est inhérente à la vente des terrains situés au nord du site (hors OAP), Route de Vétonne.</p>
L'architecture et le paysage	<p>Les logements intermédiaires seront regroupés en un seul corps de bâtiment, phase par phase. Son sens de faitage sera Ouest-Est, à l'image des bâtiments historiques du cœur de hameau. Les logements individuels adopteront un sens de faitage Nord-Sud, à l'image des constructions situées à l'Est du hameau.</p> <p>Les bâtiments devront présenter une continuité évidente d'aspects et de teintes avec les constructions voisines. Les façades des bâtiments pourront présenter les aspects</p>

	<p>suivants : pierre ; enduit a pierre-vue dans les tons gris, jaunes ou beiges ; enduit type enduit a la chaux, pise, etc. dans les tons gris, jaunes ou beige ; bardage bois vertical. Le cas échéant, la proportion en bardage bois vertical ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la façade et il sera laissé au naturel ou lasuré dans une teinte bois. Pour les constructions présentant des toits, ceux-ci devront présenter un minimum de 2 pans et un maximum de 4 pans, et une pente comprise entre 70 % et 100 %. En cas de toits-terrasses, ceux-ci devront être végétalisés et/ou pourvus d'un dispositif d'énergie renouvelable (ex. : panneaux solaires) intégré selon les dispositions de l'article 5 du règlement des zones concernées.</p> <p>La surface végétalisée des parcelles représentera au moins 30 % de la surface non bâtie sur le secteur de logements groupés et au moins 50 % sur celui des logements individuels. Les accès non routiers (cheminements, contre-allées, etc.) devront être perméables. Les aires de stationnement seront paysagées ; celles qui seront mutualisées ou collectives seront plantées d'au moins un arbre de haute-tige pour 5 places de stationnement.</p>
<p>La transition écologique</p>	<p>Plusieurs prescriptions et préconisation visent à encourager les futures constructions à prendre en compte les enjeux de la transition énergétique.</p> <p>Il est exigé que les bâtiments respectent les normes BBC en vigueur et que leur conception générale (implantation, choix des matériaux...) soit pensée en termes d'économie d'énergie.</p> <p>De plus, il est préconisé d'avoir recours à des systèmes de chauffage collectif et de récupération des eaux pluviales.</p>

3. LA DÉLIMITATION DES ZONES DANS LE PLU

Les dispositions règlementaires du PLU traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire communal.

L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

3.1. LES ZONES URBAINES (U)

La délimitation des zones urbaines (U) repose sur deux critères. Aussi, peuvent être classés en zone urbaine :

- Les secteurs déjà urbanisés de la commune (une zone déjà urbanisée est une zone disposant a priori des équipements suffisants) ;
- Les secteurs qui ne sont pas encore urbanisés mais qui disposent des équipements publics suffisants pour admettre des constructions.

Le PLU d'Ayn délimite 4 zones urbaines :

Ud : zone urbaine d'habitat historique dense du Chef-Lieu et de Vétonne

Le sous-secteur Ud est caractérisé par un bâti dense, à forte valeur historique et patrimoniale. Sa vocation principale est l'habitat et les équipements publics, mais il peut accueillir une diversité d'activités commerciales et artisanales.

Udt : zone urbaine d'habitat historique à vocation touristique

Attaché au sous-secteur Ud, le sous-secteur Udt correspond au site du centre de vacances des Tilleuls. Sa vocation principale est l'hébergement touristique.

Uh : zone urbaine correspondant aux hameaux

Le sous-secteur Uh correspond aux autres hameaux de la commune. Il se caractérise par une densité modérée et présente des formes d'urbanisation plus contemporaines. Sa vocation principale est l'habitat mais il peut accueillir – dans une moindre mesure que le sous-secteur Ud – une diversité de fonctions commerciales et artisanales.

Ueq : zone urbaine d'équipements publics

Le sous-secteur Ueq correspond à la centralité d'équipements publics présente au Chef-Lieu d'Ayn, ainsi qu'au cimetière communal.

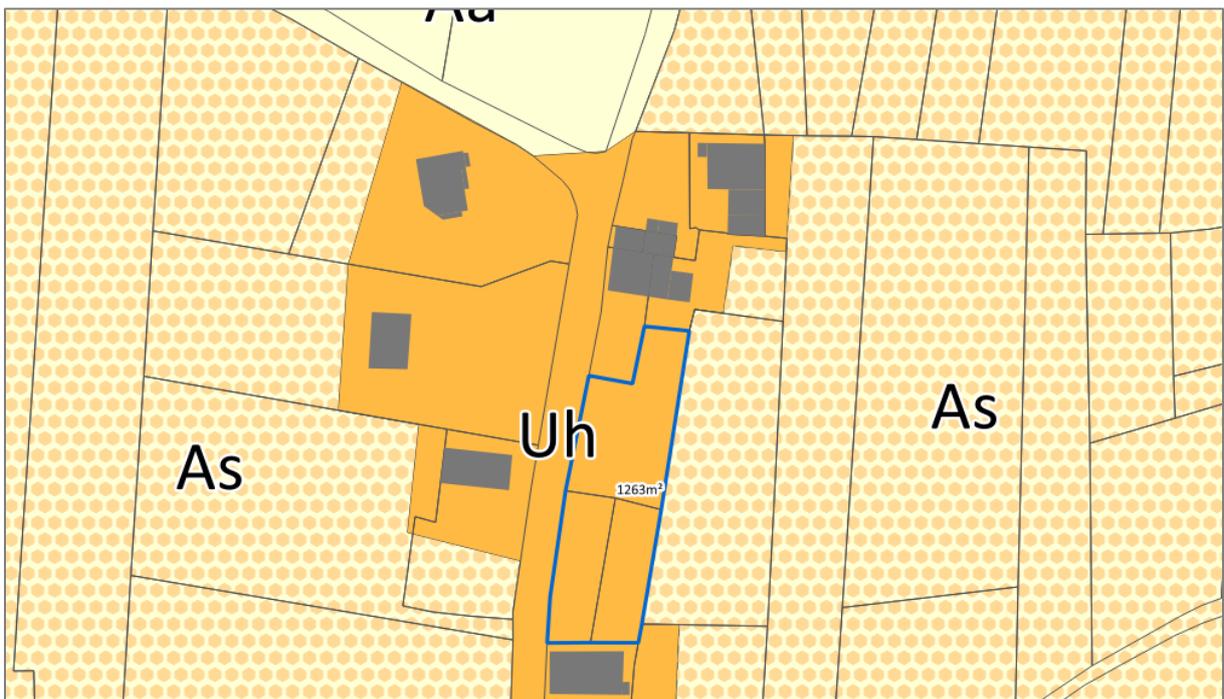
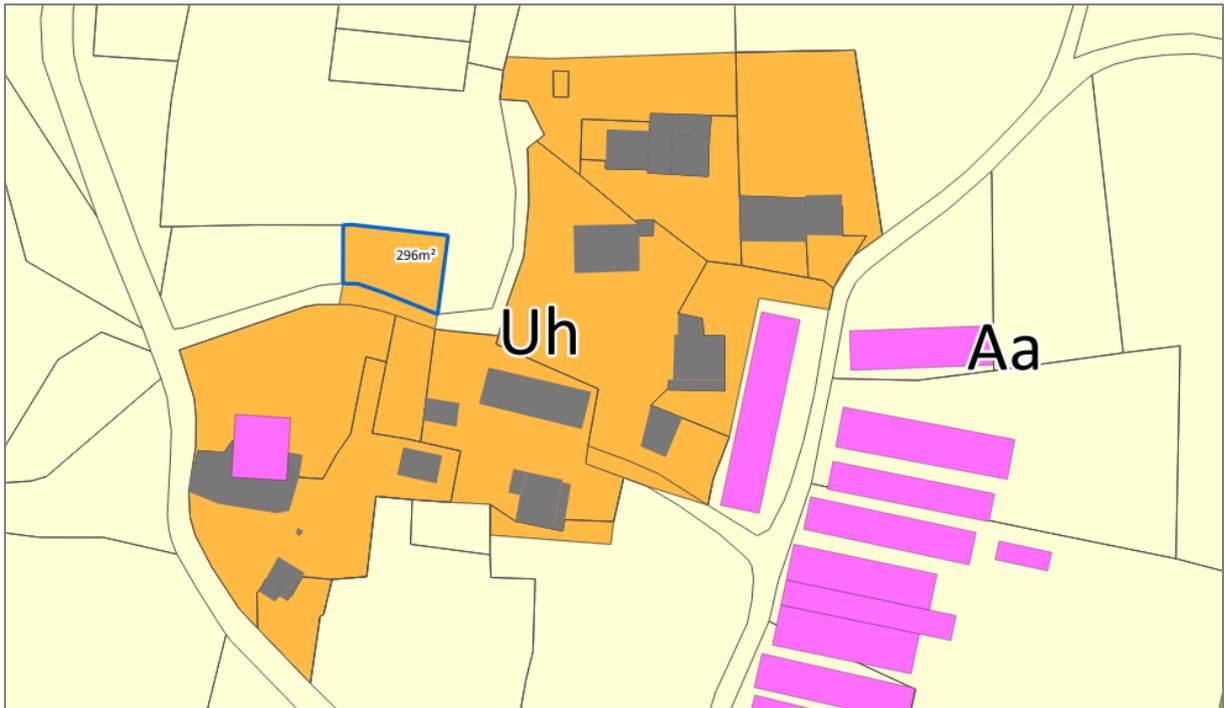
À cela s'ajoute **des parcelles non bâties, situées en extension et en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine** (donc ne relevant pas de la catégorie des dents creuses), dont la superficie est minime. Ces parcelles sont classées en zone urbaine (U) et peuvent accueillir un seul logement

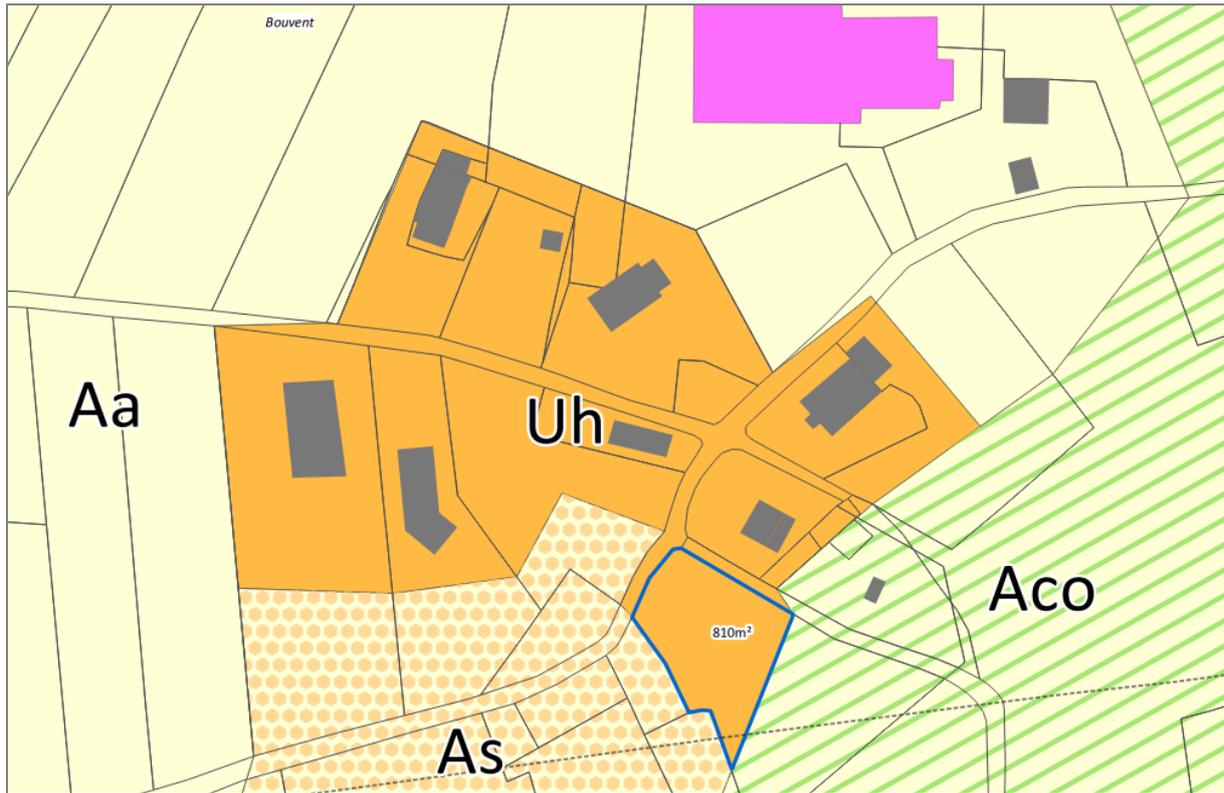
Elles sont au nombre de trois :

- Une parcelle de 296 m² située dans le hameau des Quillères
- Une parcelle de 1 263 m², située le long de la RD36 au nord du Chef-Lieu.

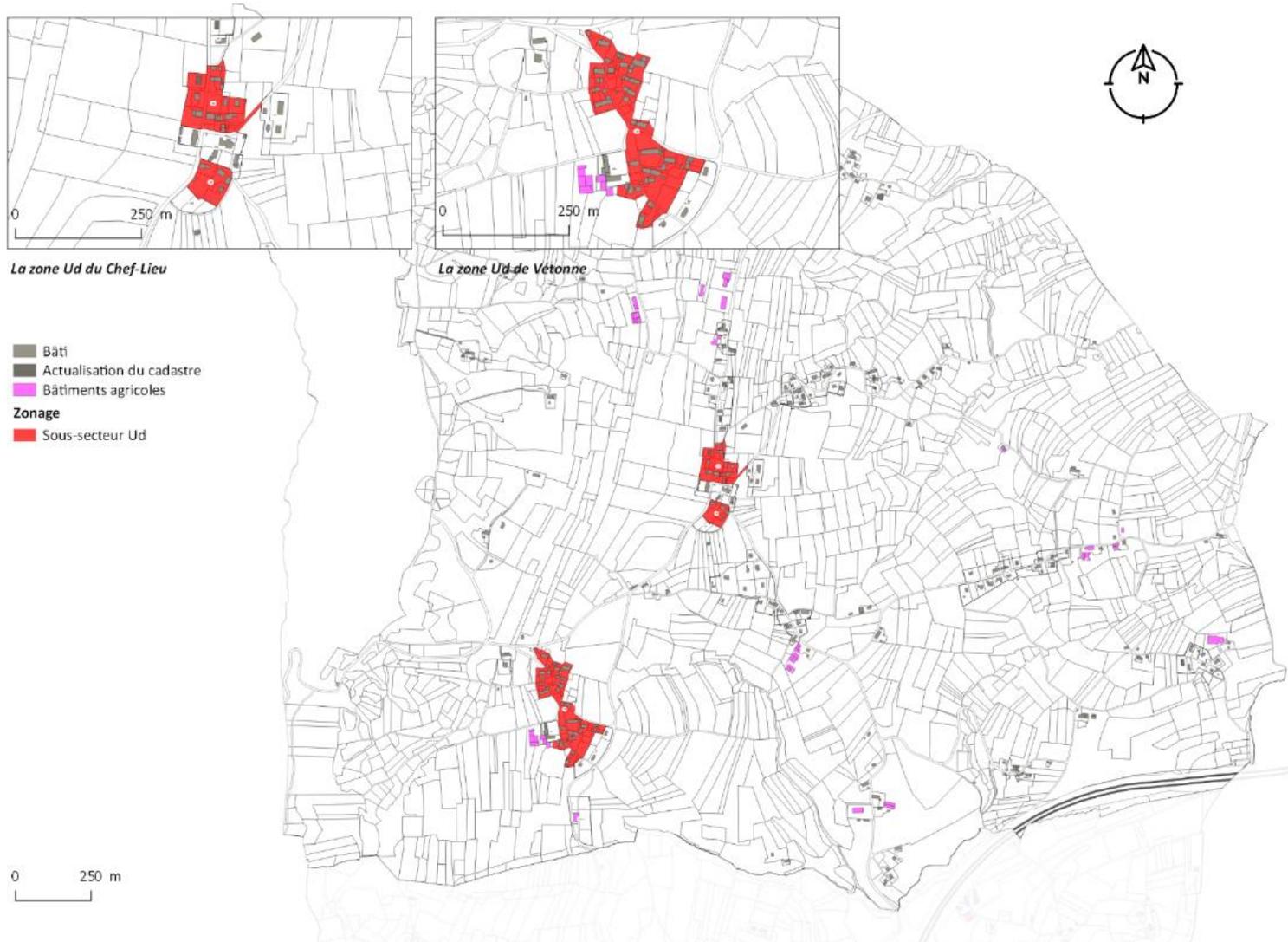
À noter que la profondeur de cette parcelle n'excède pas 20 mètres, qu'un recul minimum de 2 mètres est imposé vis-à-vis de la route départementale et que des prescriptions sur l'implantation des bâtiments s'appliquent sur ce site pour que les futures constructions soient en harmonie avec la trame urbaine historique du village.

- Une parcelle de 810 m² située au hameau de Bouvent.





3.1.1. LA ZONE UD



La zone Ud s'étend sur une superficie de 4,74 hectares.

✓ **Occupations et utilisations du sol**

Destinations	Sous-destinations	Ud
Exploitations agricoles et forestières	Nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles	■
	Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques, etc.)	■
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente, etc.)	■
	Hangars bâtis et constructions liés à l'activité forestières	■
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation	■
	Changement de destination	■
	Extensions	■
	Annexes	■
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Restauration	■
	Commerce de gros	■
	Activité de service et accueil d'une clientèle	■
	Hébergement hôtelier et touristique	■
	Cinéma	■
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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	■
	Salles d'art et de spectacle	■
	Équipements sportifs	■
	Autres équipements recevant du public	■
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôts	■
	Bureaux	■
	Centre de congrès ou d'exposition	■

■	Occupations du sol interdites
■	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
■	Occupations du sol autorisées sans conditions

3.1.2. LA ZONE UDT



La zone Udt s'étend sur une superficie de 0,35 hectare.

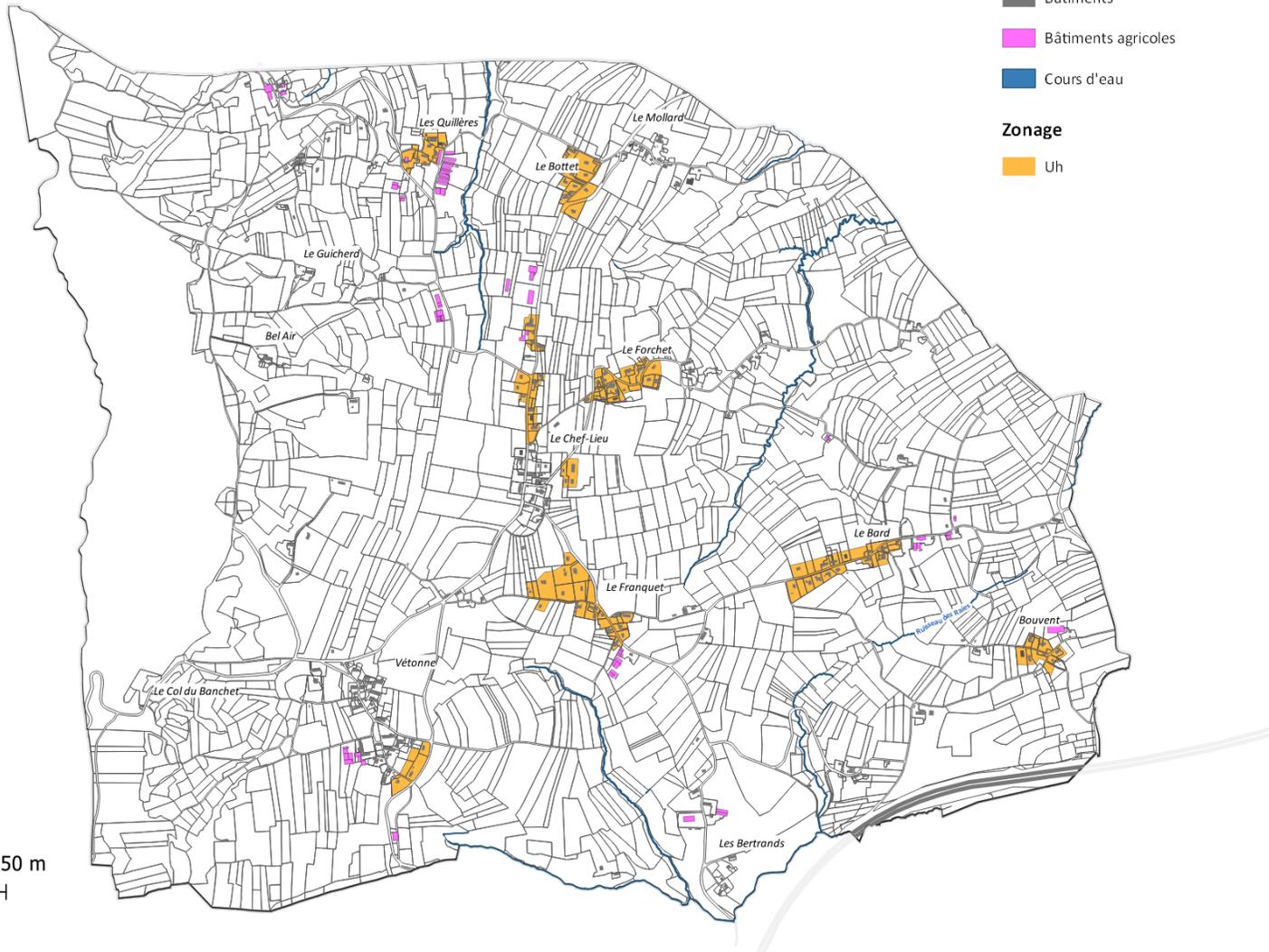
✓ **Occupations et utilisations du sol**

Destinations	Sous-destinations	Udt
Exploitations agricoles et forestières	Nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles	
	Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques, etc.)	
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente, etc.)	
	Hangars bâtis et constructions liés à l'activité forestières	
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation	
	Changement de destination	
	Extensions	
	Annexes	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service et accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Centre de congrès ou d'exposition	

	Occupations du sol interdites
	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
	Occupations du sol autorisées sans conditions



3.1.3. LA ZONE UH



La zone Uh s'étend sur une superficie de 14,59 hectares.

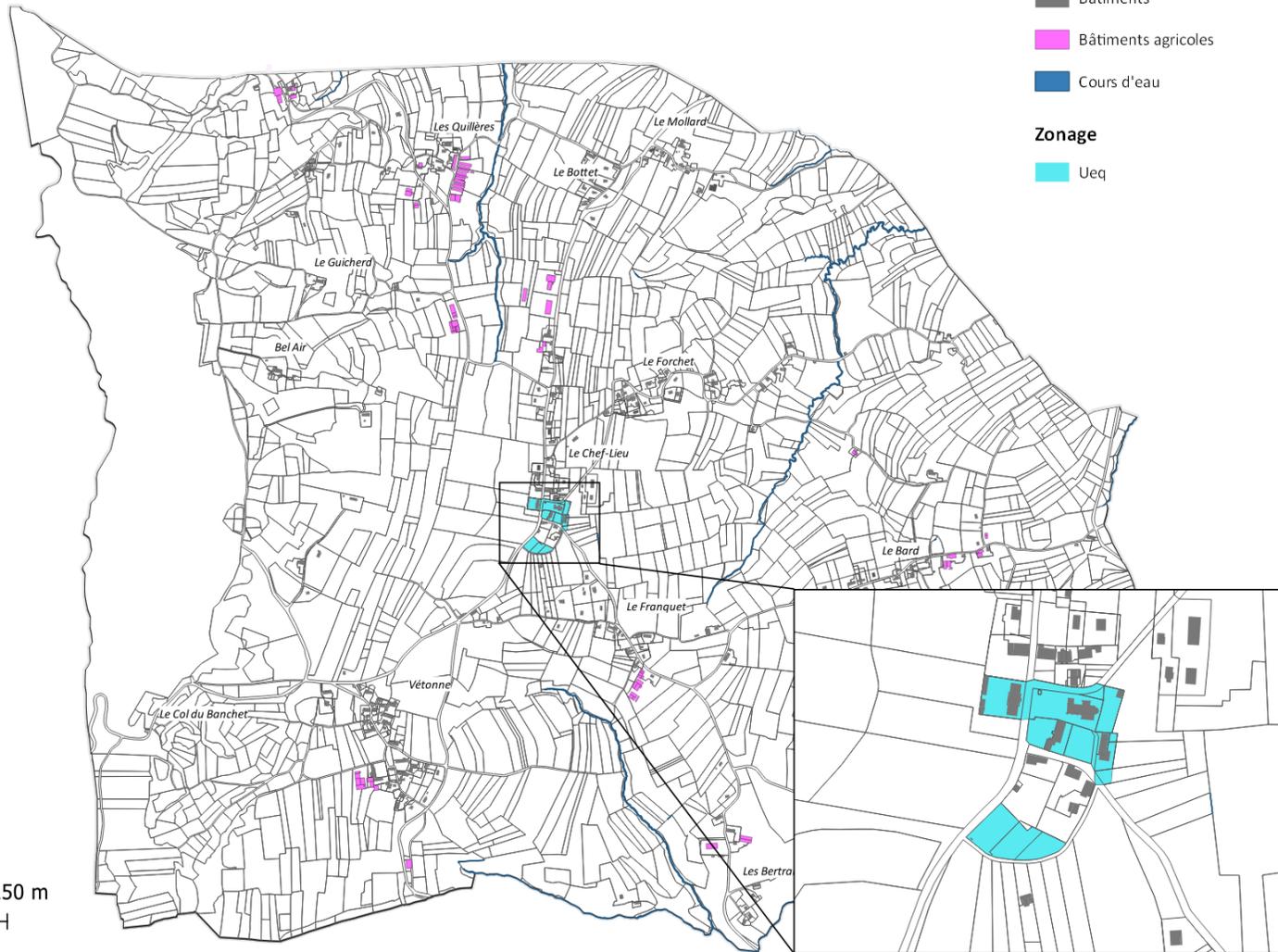
✓ **Occupations et utilisations du sol**

Destinations	Sous-destinations	Uh
Exploitations agricoles et forestières	Nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles	■
	Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques, etc.)	■
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente, etc.)	■
	Hangars bâtis et constructions liés à l'activité forestières	■
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation	■
	Changement de destination	■
	Extensions	■
	Annexes	■
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Restauration	■
	Commerce de gros	■
	Activité de service et accueil d'une clientèle	■
	Hébergement hôtelier et touristique	■
	Cinéma	■
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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	■
	Salles d'art et de spectacle	■
	Équipements sportifs	■
	Autres équipements recevant du public	■
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôts	■
	Bureaux	■
	Centre de congrès ou d'exposition	■

■	Occupations du sol interdites
■	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
■	Occupations du sol autorisées sans conditions



3.1.4. LA ZONE UEQ



La zone Ueq s'étend sur une superficie de 1,00 hectare.

✓ **Occupations et utilisations du sol**

Destinations	Sous-destinations	Ueq
Exploitations agricoles et forestières	Nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles	
	Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques, etc.)	
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente, etc.)	
	Hangars bâtis et constructions liés à l'activité forestières	
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation	
	Changement de destination	
	Extensions	
	Annexes	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service et accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Centre de congrès ou d'exposition	

	Occupations du sol interdites
	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
	Occupations du sol autorisées sans conditions

3.2. LES ZONES À URBANISER (AU) ET LES ZONES URBAINES NON BÂTIES EN EXTENSION

Les zones à urbaniser (AU) s'appliquent aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU d'Ayn délimite deux zones à urbaniser :

AUd : zone à urbaniser à court terme de densité élevée

La zone AUd s'inscrit au cœur du Chef-Lieu. Elle a vocation à accueillir une opération de logements dense, de type intermédiaires, dans la continuité du bâti historique du Chef-Lieu et de son architecture.

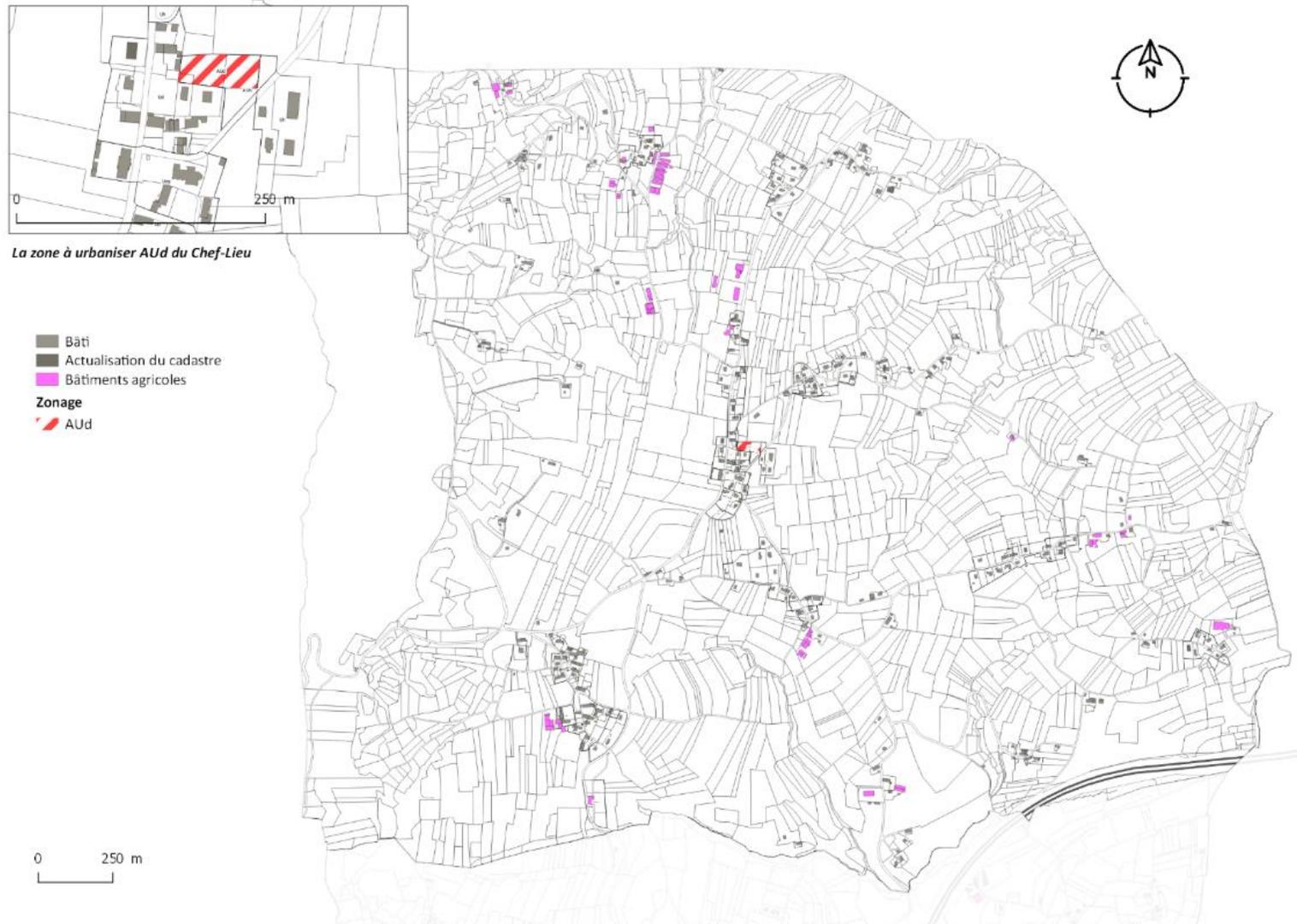
AUh : zone à urbaniser à court terme de densité modérée

La zone AUh s'inscrit au cœur du Chef-Lieu. Plus éloignée de la centralité que la zone AUd, elle a vocation à accueillir une opération de logements modérément dense, de type individuels, similaires au bâti existants dans les hameaux.

Elles s'inscrivent toutes les deux dans l'OAP n°1 du Chef-Lieu.



3.2.1. LA ZONE AUD



La zone AUd s'étend sur une superficie de 0,25 hectare.

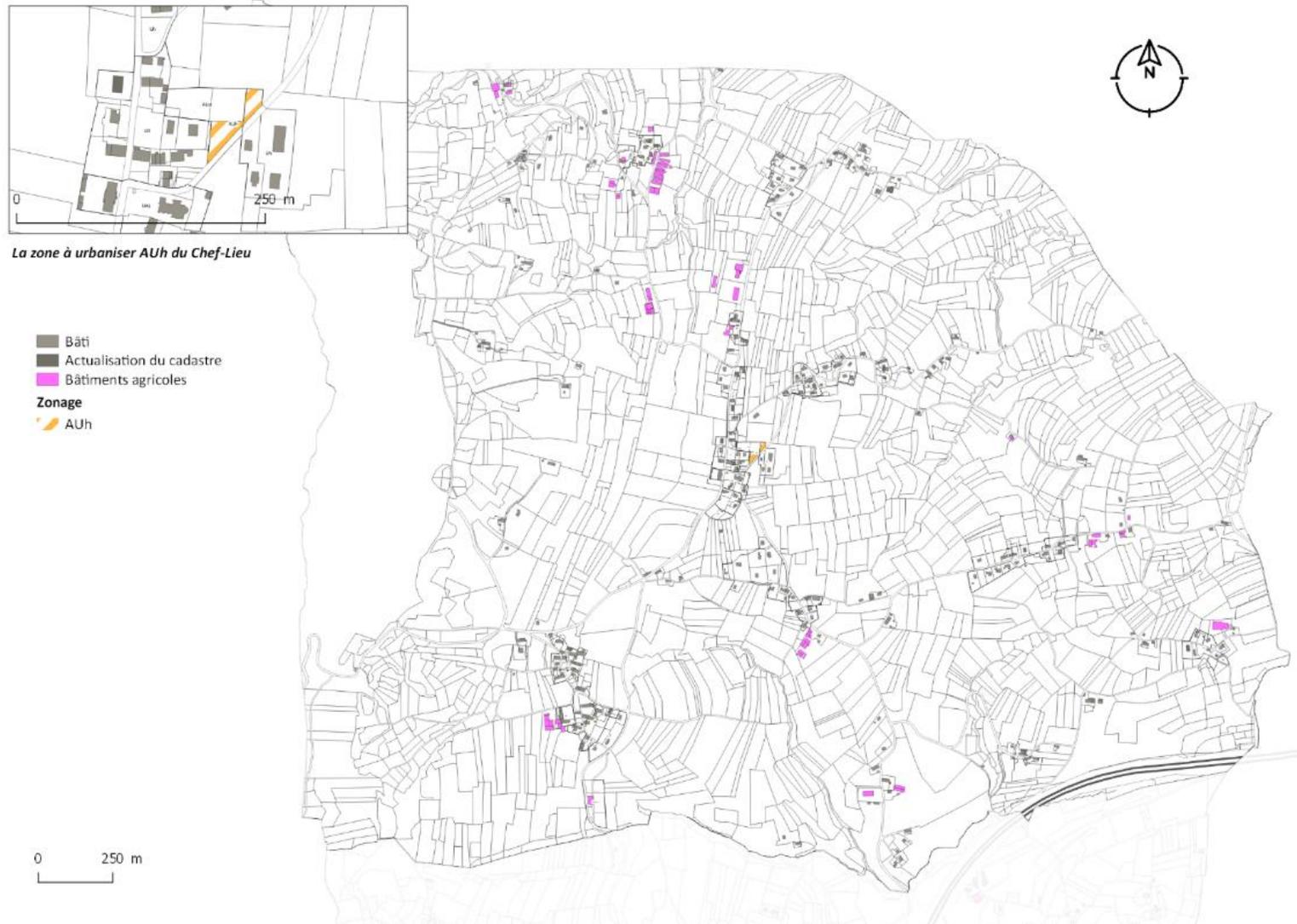
✓ **Occupations et utilisations du sol**

Destinations	Sous-destinations	AUd
Exploitations agricoles et forestières	Nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles	Interdites
	Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques, etc.)	Interdites
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente, etc.)	Interdites
	Hangars bâtis et constructions liés à l'activité forestières	Interdites
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation	Autorisées sans conditions
	Changement de destination	Autorisées sans conditions
	Extensions	Autorisées sans conditions
	Annexes	Autorisées sous conditions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisées sous conditions
	Restauration	Autorisées sous conditions
	Commerce de gros	Interdites
	Activité de service et accueil d'une clientèle	Interdites
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdites
	Cinéma	Interdites
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisées sans conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisées sans conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisées sans conditions
	Salles d'art et de spectacle	Autorisées sans conditions
	Équipements sportifs	Autorisées sans conditions
	Autres équipements recevant du public	Autorisées sans conditions
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Interdites
	Entrepôts	Interdites
	Bureaux	Autorisées sans conditions
	Centre de congrès ou d'exposition	Interdites

	Occupations du sol interdites
	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
	Occupations du sol autorisées sans conditions



3.2.2. LA ZONE AUH



La zone AUh s'étend sur une superficie de 0,12 hectare.

✓ **Occupations et utilisations du sol**

Destinations	Sous-destinations	AUh
Exploitations agricoles et forestières	Nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles	Red
	Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques, etc.)	Red
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente, etc.)	Red
	Hangars bâtis et constructions liés à l'activité forestières	Red
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation	Green
	Changement de destination	Green
	Extensions	Green
	Annexes	Yellow
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Yellow
	Restauration	Red
	Commerce de gros	Red
	Activité de service et accueil d'une clientèle	Red
	Hébergement hôtelier et touristique	Red
	Cinéma	Red
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Green
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Green
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Green
	Salles d'art et de spectacle	Green
	Équipements sportifs	Green
	Autres équipements recevant du public	Green
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Red
	Entrepôts	Yellow
	Bureaux	Yellow
	Centre de congrès ou d'exposition	Red

Red	Occupations du sol interdites
Yellow	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
Green	Occupations du sol autorisées sans conditions

3.3. LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles (indiquées « A ») correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Plus globalement, ces espaces contribuent à assurer l'équilibre indispensable entre l'aménagement et la protection des espaces naturels du territoire communal prescrit par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

Les zones agricoles et naturelles disposent de secteurs particuliers, et de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Le STECAL est identifié par l'indice spécifique « At ».

Le PLU d'Ayn délimite 4 zones agricoles :

Aa : zone agricole classique accueillant des exploitations

Le sous-secteur Aa correspond aux secteurs pouvant accueillir des bâtiments liés à l'activité agricole. Il permet, dans une certaine mesure, aux habitations isolées d'évoluer (extensions et annexes).

Aco : Zone agricole concernée par des enjeux liés aux corridors écologiques

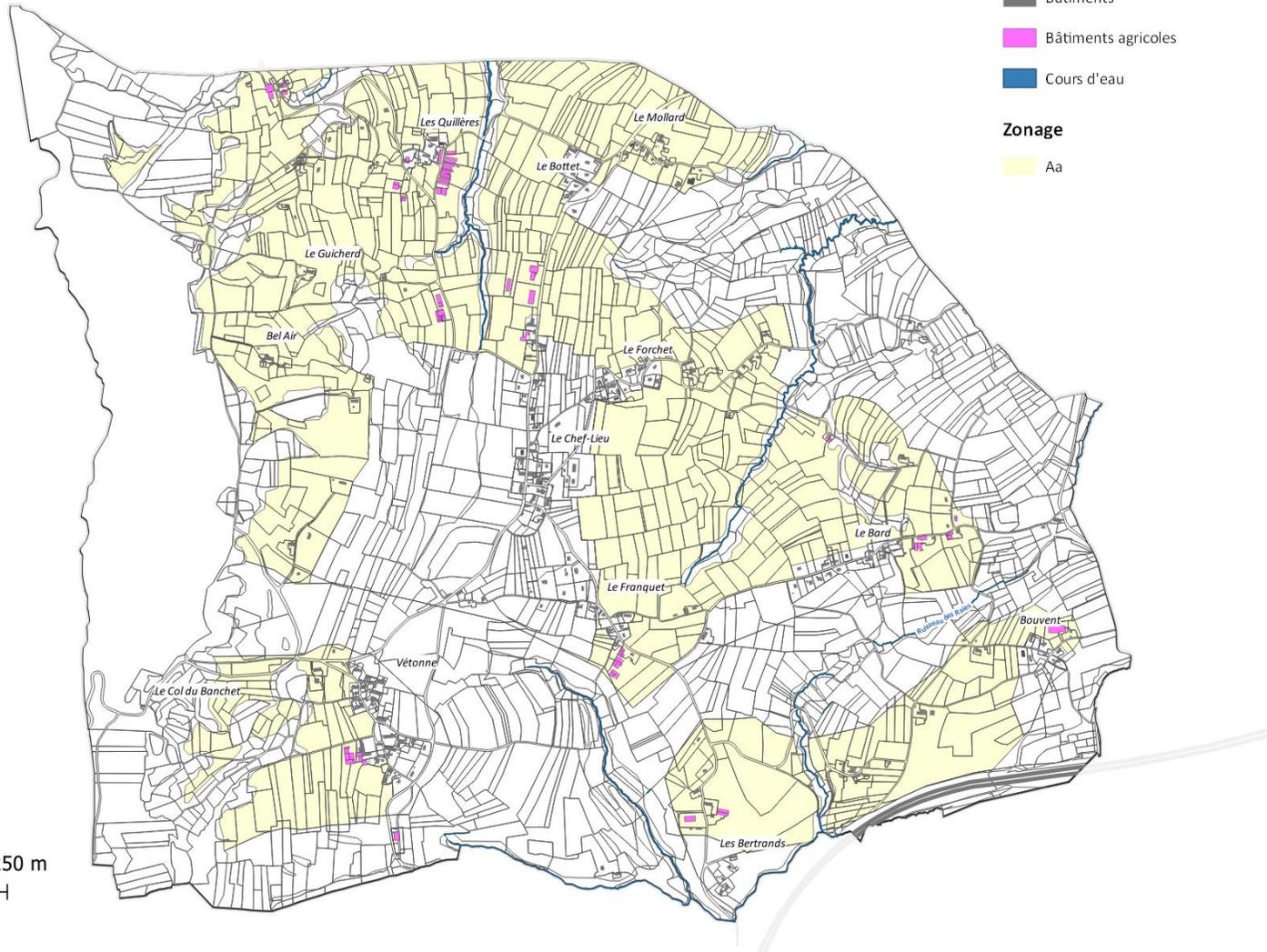
Le sous-secteur Aco correspond aux corridors écologiques qui traversent les zones agricoles de la commune. Il contient des règles plus strictes quant à l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi qu'au développement des constructions à vocation d'habitat.

As : Zone agricole de constructibilité limitée pour des raisons paysagères : Le sous-secteur As correspond aux terrains agricoles où l'implantation de nouvelles exploitations est interdite pour des raisons paysagères.

Aac : zone d'activités artisanales et commerciales de la Fruitière

Le sous-secteur Aac permet d'identifier l'activité économique de la Fruitière d'Ayn-Dullin et de permettre son développement futur.

3.3.1. LA ZONE AA



-  Bâtiments
-  Bâtiments agricoles
-  Cours d'eau
- Zonage**
-  Aa

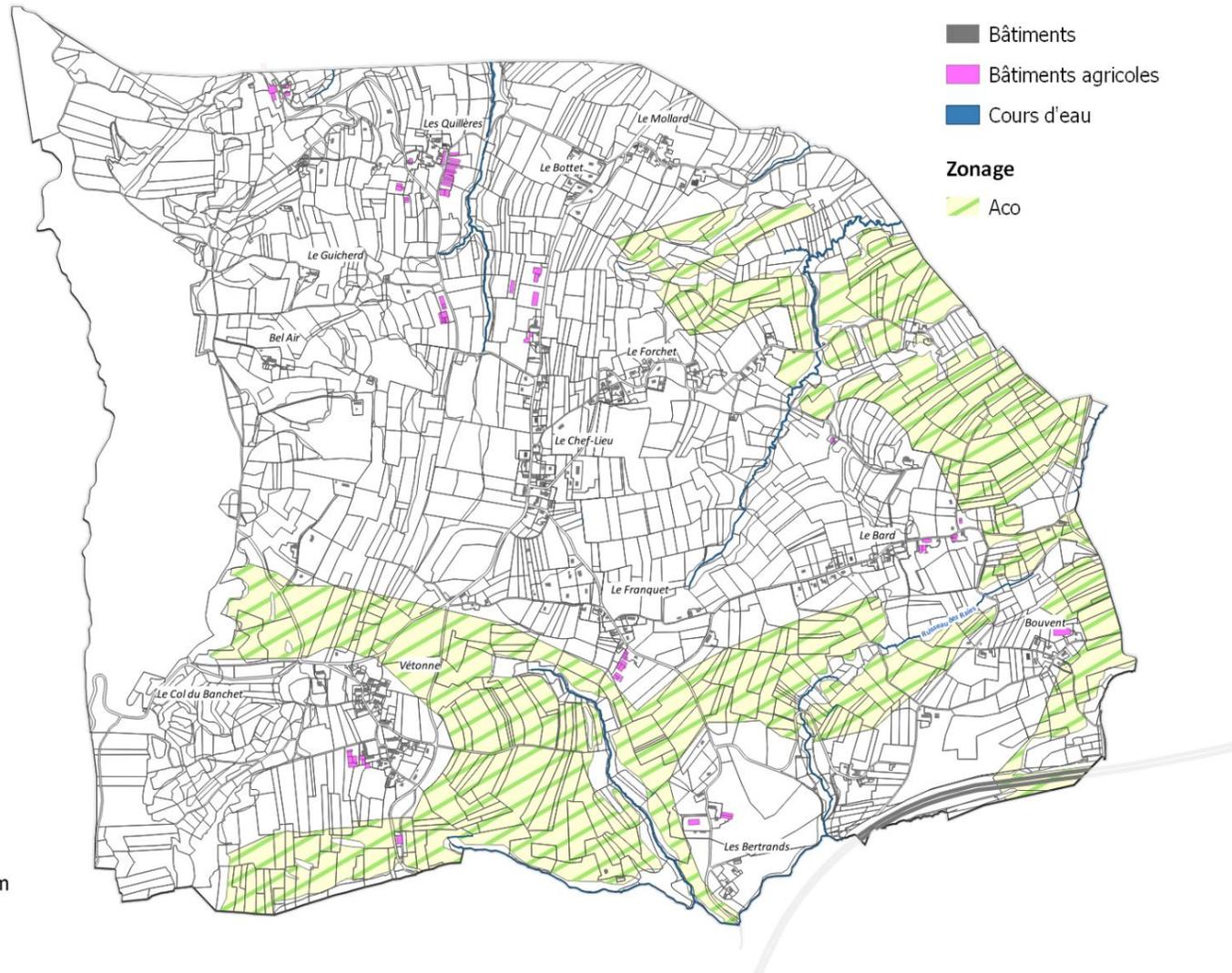
La zone Aa s'étend sur une superficie de 269,42 hectares.

✓ **Occupations et utilisations du sol**

Destinations	Sous-destinations	Aa
Exploitations agricoles et forestières	Nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles	
	Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques, etc.)	
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente, etc.)	
	Hangars bâtis et constructions liés à l'activité forestières	
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation	
	Changement de destination	
	Extensions	
	Annexes	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service et accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Centre de congrès ou d'exposition	

	Occupations du sol interdites
	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
	Occupations du sol autorisées sans conditions

3.3.2. LA ZONE ACO



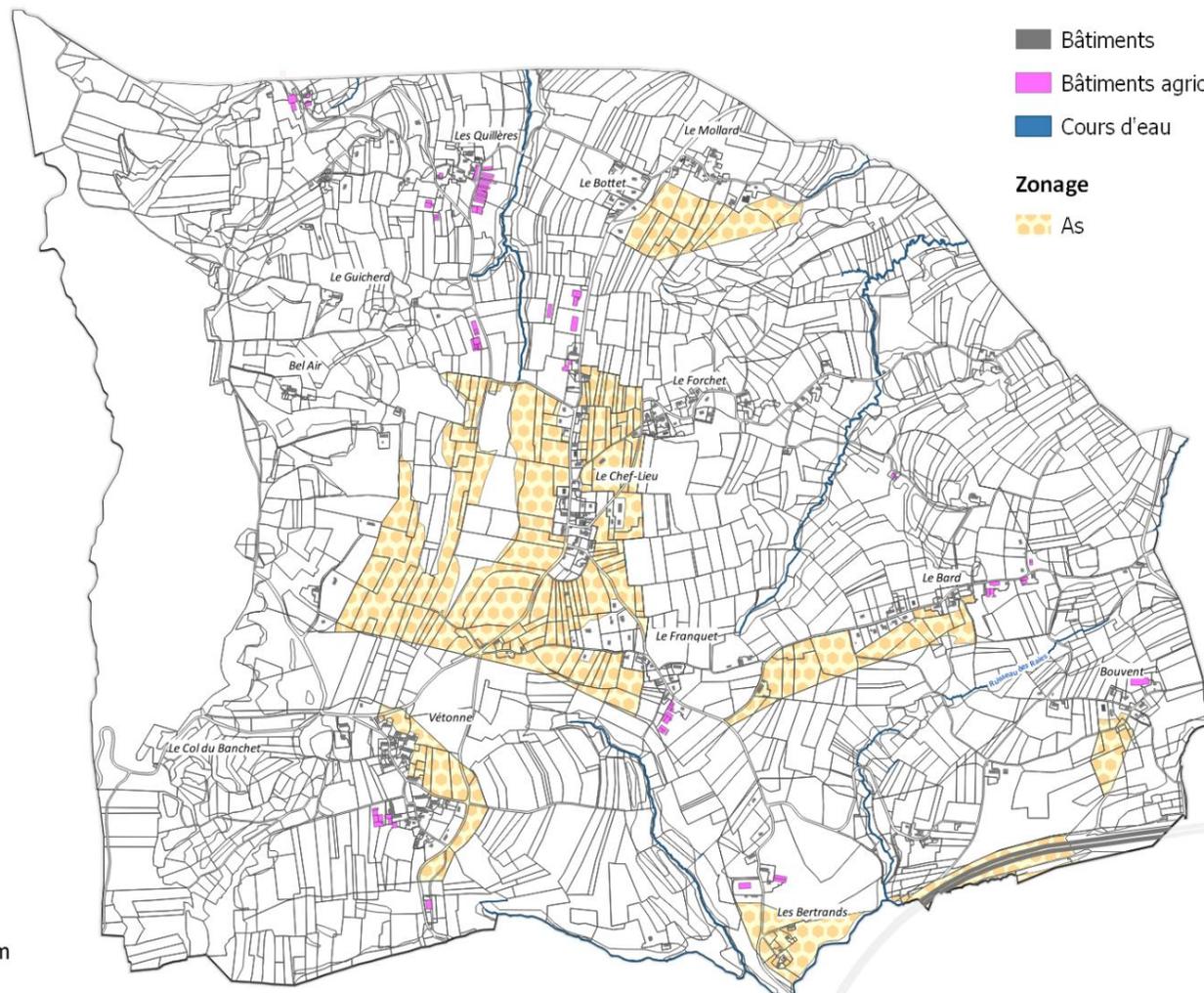
La zone Aco s'étend sur une superficie de 157,21 hectares.

✓ **Occupations et utilisations du sol**

Destinations	Sous-destinations	Aco
Exploitations agricoles et forestières	Nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles	
	Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques, etc.)	
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente, etc.)	
	Hangars bâtis et constructions liés à l'activité forestières	
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation	
	Changement de destination	
	Extensions	
	Annexes	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service et accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Centre de congrès ou d'exposition	

	Occupations du sol interdites
	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
	Occupations du sol autorisées sans conditions

3.3.3. LA ZONE AS



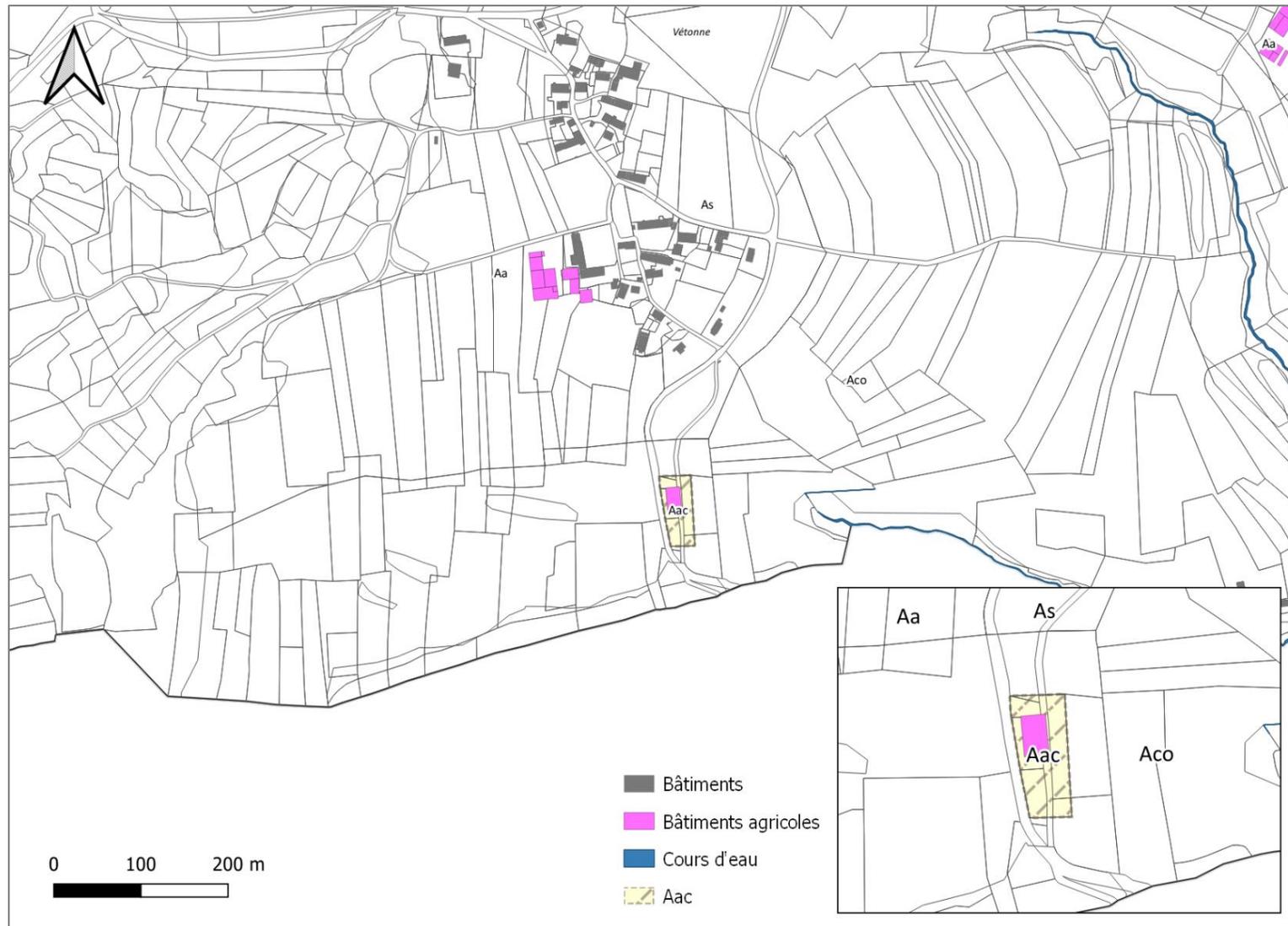
La zone As s'étend sur une superficie de 71,24 hectares.

✓ **Occupations et utilisations du sol**

Destinations	Sous-destinations	As
Exploitations agricoles et forestières	Nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles	■
	Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques, etc.)	■
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente, etc.)	■
	Hangars bâtis et constructions liés à l'activité forestières	■
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation	■
	Changement de destination	■
	Extensions	■
	Annexes	■
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Restauration	■
	Commerce de gros	■
	Activité de service et accueil d'une clientèle	■
	Hébergement hôtelier et touristique	■
	Cinéma	■
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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	■
	Salles d'art et de spectacle	■
	Équipements sportifs	■
	Autres équipements recevant du public	■
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôts	■
	Bureaux	■
	Centre de congrès ou d'exposition	■

■	Occupations du sol interdites
■	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
■	Occupations du sol autorisées sans conditions

3.3.4. LA ZONE AAC



La zone Aac s'étend sur une superficie de 0,26 hectare.

✓ **Occupations et utilisations du sol**

Destinations	Sous-destinations	Aac
Exploitations agricoles et forestières	Nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles	
	Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques, etc.)	
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente, etc.)	
	Hangars bâtis et constructions liés à l'activité forestières	
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation	
	Changement de destination	
	Extensions	
	Annexes	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service et accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Centre de congrès ou d'exposition	

	Occupations du sol interdites
	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
	Occupations du sol autorisées sans conditions

✓ Choix et justifications de la zone Aac

Le sous-secteur Aac correspond aux activités de transformation ou de commercialisation des productions agricoles locales cohérentes avec le magasin de vente de la coopérative laitière (fruitière d'Ayn-Dullin). **Ce sous-secteur vient renforcer l'activité économique existant en autorisant l'extension limitée des bâtiments présents sur le site.**

À noter que le choix de la commune s'est porté en premier lieu sur la création d'une zone urbaine (U) nommée Ucoop. Sa superficie et la constructibilité autorisées alors ont fait l'objet de réserve des Personnes Publiques Associées: le périmètre de ce sous-secteur (1 ha à l'origine) a été fortement réduit (0,26 ha aujourd'hui) et il s'agit désormais d'une zone agricole (A).

Toute construction est interdite sur le site, à l'exception de :

- L'extension et les annexes du bâtiment à destination de commerce de détail aux conditions cumulées
 - Que l'activité accueillie relève exclusivement de la transformation ou de la commercialisation directe de productions agricoles locales
 - Que l'emprise au sol des extensions et annexes, réalisées en une ou plusieurs fois, soit **d'au plus 100m²**
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- La réhabilitation et la reconstruction des bâtiments existants
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement aux conditions cumulées :
 - Qu'elles soient compatibles avec la destination de la zone
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

De plus, il est exigé qu'**au moins 10% de la surface du site soit végétalisée.**

Aussi, le complément bâti proposé par le biais de ce projet ne vient ni contraindre l'usage et les occupations actuelles du site existant, ni mettre en défaut le bon exercice des activités agricoles environnantes.

3.4. LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles et forestières (indicatif « N ») correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique (il s'agit alors des terrains les plus sensibles d'un point de vue environnemental).
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels (massifs boisés, cours d'eau, etc.).

Plus globalement, ces espaces contribuent à assurer l'équilibre indispensable entre l'aménagement et la protection des espaces naturels du territoire communal prescrit par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

Le PLU d'Ayn délimite 4 zones naturelles :

Nn : zone naturelle classique accueillant des exploitations forestières et/ou présentant un caractère naturel (massif forestier, cours d'eau, etc.)

Le sous-secteur Nn correspond aux secteurs naturels pouvant accueillir des bâtiments liés à l'activité sylvicole. Il n'empêche aucunement la culture ou le pâturage, et permet dans une certaine mesure, aux habitations isolées d'évoluer (extensions et annexes).

Nco : zone naturelle protégée pour des motifs environnementaux (corridors écologiques)

Le sous-secteur Nco correspond aux corridors écologiques qui traversent les zones naturelles de la commune. Il contient des règles plus strictes quant à l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi qu'au développement des constructions à vocation d'habitat.

Nre : réservoirs de biodiversité

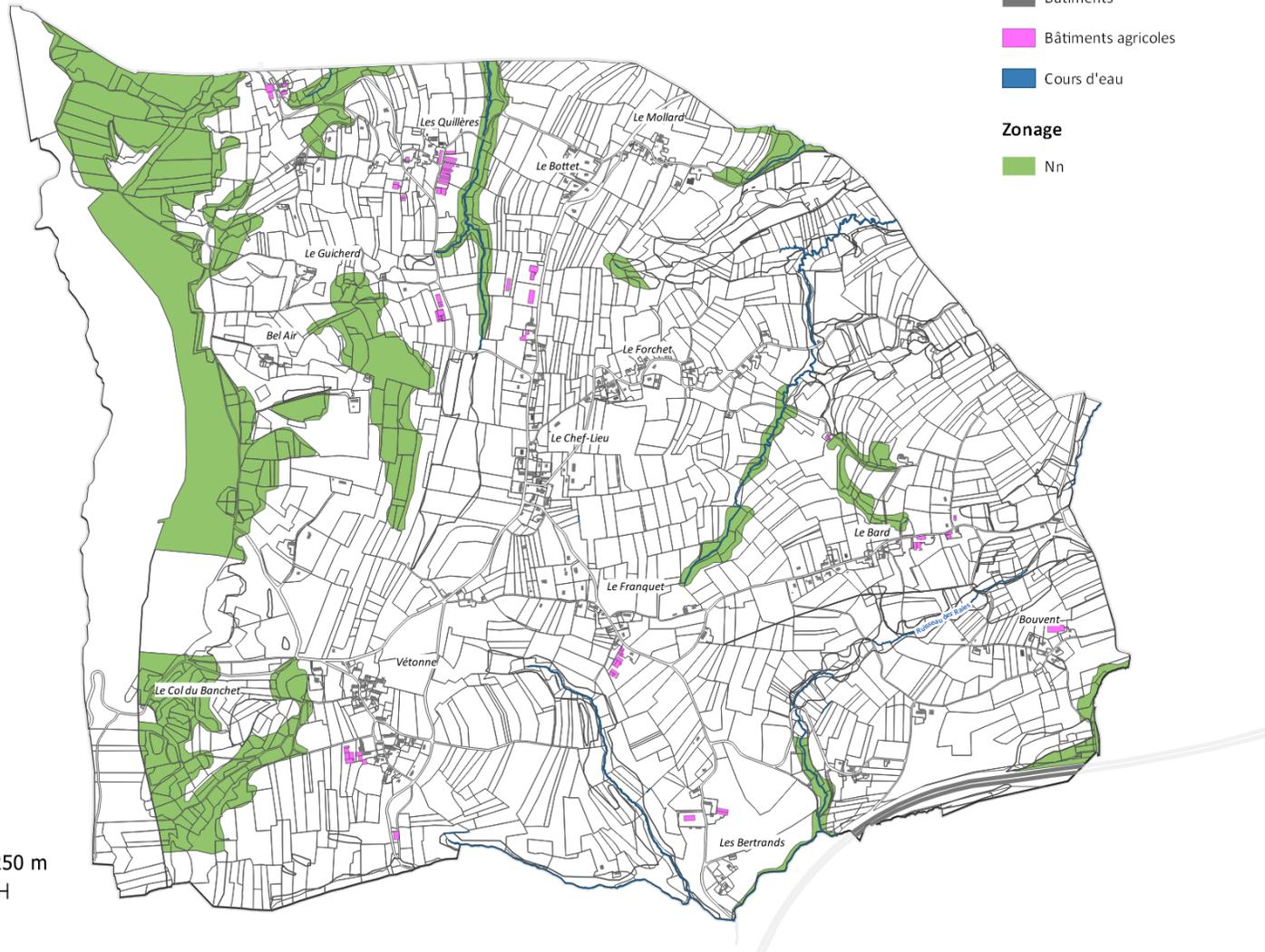
La zone Nre correspond aux réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT de l'Avant-Pays Savoyard (site Natura 2000, zones humides, etc.). Les secteurs classés en Nre interdisent toute constructibilité.

Nt : zone naturelle à vocation touristique

La zone Nt correspond au site du Col du Banchet. Identifié sur un périmètre restreint, il autorise une constructibilité très limitée ainsi que l'aménagement des aires de stationnement et de repos.



3.4.1. LA ZONE NN



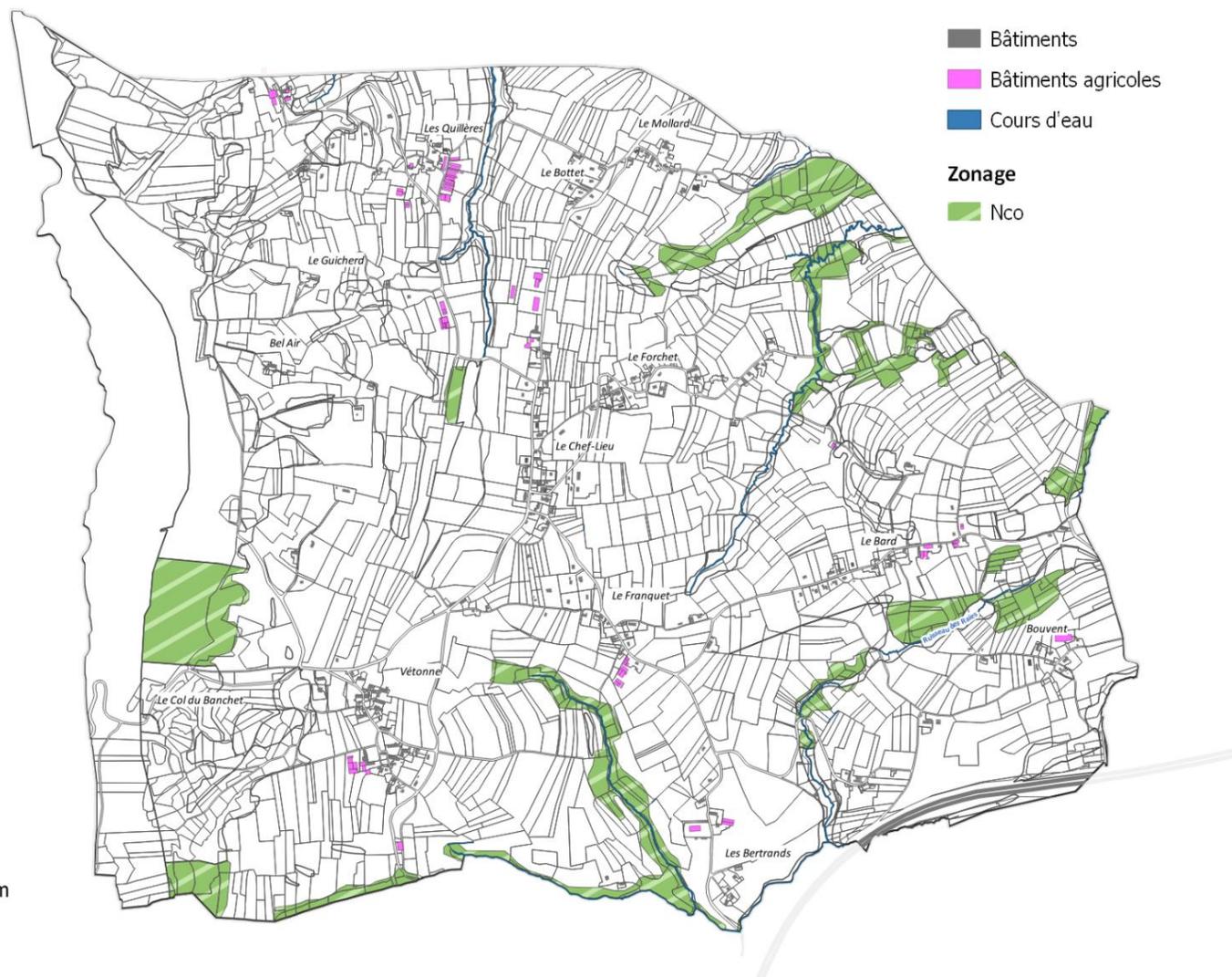
La zone Nn s'étend sur une superficie de 97,69 hectares.

✓ **Occupations et utilisations du sol**

Destinations	Sous-destinations	Nn
Exploitations agricoles et forestières	Nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles	■
	Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques, etc.)	■
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente, etc.)	■
	Hangars bâtis et constructions liés à l'activité forestières	■
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation	■
	Changement de destination	■
	Extensions	■
	Annexes	■
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Restauration	■
	Commerce de gros	■
	Activité de service et accueil d'une clientèle	■
	Hébergement hôtelier et touristique	■
	Cinéma	■
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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	■
	Salles d'art et de spectacle	■
	Équipements sportifs	■
	Autres équipements recevant du public	■
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôts	■
	Bureaux	■
	Centre de congrès ou d'exposition	■

■	Occupations du sol interdites
■	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
■	Occupations du sol autorisées sans conditions

3.4.2. LA ZONE Nco



La zone Nco s'étend sur une superficie de 45,12 hectares.

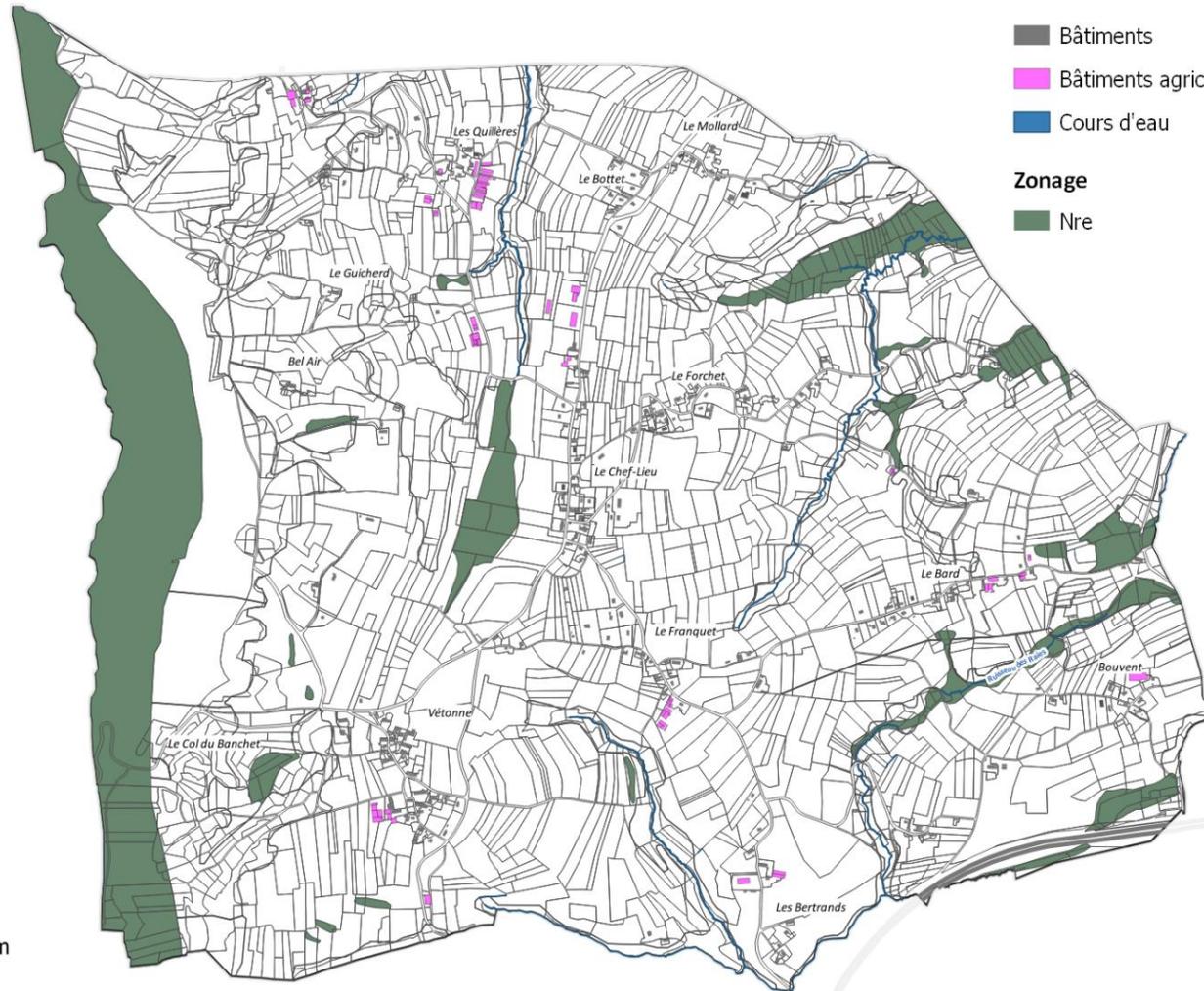
✓ **Occupations et utilisations du sol**

Destinations	Sous-destinations	Nco
Exploitations agricoles et forestières	Nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles	
	Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques, etc.)	
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente, etc.)	
	Hangars bâtis et constructions liés à l'activité forestières	
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation	
	Changement de destination	
	Extensions	
	Annexes	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service et accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Centre de congrès ou d'exposition	

	Occupations du sol interdites
	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
	Occupations du sol autorisées sans conditions



3.4.3. LA ZONE NRE



-  Bâtiments
-  Bâtiments agricoles
-  Cours d'eau
- Zonage**
-  Nre

0 250 m

La zone Nre s'étend sur une superficie de 80,29 hectares.

✓ **Occupations et utilisations du sol**

Destinations	Sous-destinations	Nre
Exploitations agricoles et forestières	Nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles	
	Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques, etc.)	
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente, etc.)	
	Hangars bâtis et constructions liés à l'activité forestières	
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation	
	Changement de destination	
	Extensions	
	Annexes	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service et accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Centre de congrès ou d'exposition	

	Occupations du sol interdites
	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
	Occupations du sol autorisées sans conditions

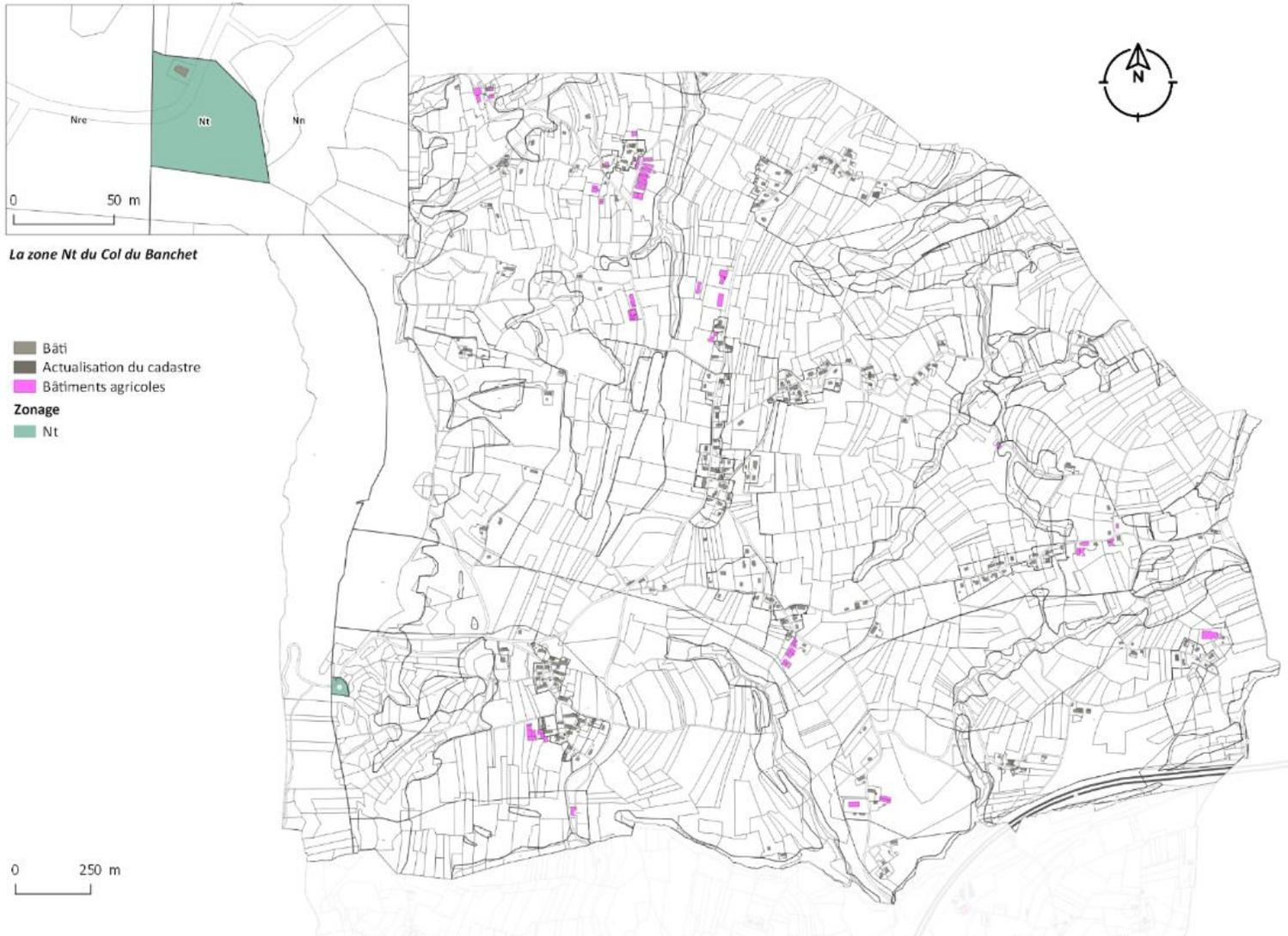
✓ **Aménagements**

Considérant l'activité touristique de certains sites classés en tant que réservoirs de biodiversité (ex : le Col du Banchet s'inscrit dans un site Natura 2000), La zone Nre permet également « *l'aménagement des équipements à vocation touristique et ludique existants (espaces de stationnement, sentiers, etc.) à condition de n'employer que des matériaux perméables* ».

Dans le secteur du col du Blanchet, elle autorise également « *l'installation d'équipements à usage de loisirs et de détente à condition d'être ponctuels, légers et démontables* » (ex : tables de pique-niques, sanitaires, food-truck, etc.)



3.4.4. LA ZONE NT



La zone Nt s'étend sur une superficie de 0,29 hectare.

✓ **Occupations et utilisations du sol**

Destinations	Sous-destinations	Nt
Exploitations agricoles et forestières	Nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles	
	Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques, etc.)	
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente, etc.)	
	Hangars bâtis et constructions liés à l'activité forestières	
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation	
	Changement de destination	
	Extensions	
	Annexes	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service et accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Centre de congrès ou d'exposition	

	Occupations du sol interdites
	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
	Occupations du sol autorisées sans conditions

✓ **Aménagements**

D'ores et déjà équipée, la zone Nt autorise « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement **aux conditions cumulées suivantes : ils doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ; ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; leur surface de plancher ne dépasse pas 30m² dans la totalité de la zone Nt** ».

3.5. BILAN DES SURFACES

Le tableau ci-dessous résume les superficies des zones inscrites au PLU d'Ayn.

Libellé de la zone	Type	Superficie (en ha)	Part de la zone par rapport à la superficie totale de la commune	Superficie par type de zone (en ha)	Part du type de zone par rapport à la superficie totale de la commune
Ud	U	4,74	0,64%	20,68	2,78%
Udt		0,35	0,05%		
Uh		14,59	1,96%		
Ueq		1,00	0,13%		
AUd	AU	0,25	0,03%	0,37	0,05%
AUh		0,12	0,02%		
Aa	A	269,42	36,28%	498,13	67,08%
Aco		157,21	21,17%		
As		71,24	9,59%		
Aac		0,26	0,04%		
Nn	N	97,69	13,16%	223,39	30,08%
Nco		45,12	6,08%		
Nre		80,29	10,81%		
Nt		0,29	0,04%		
Toutes zones confondues :		742,57	100%	742,57	100%

Les zones urbanisées et à urbaniser représentent un pourcentage minime des zones inscrites au Plan Local d'Urbanisme d'Ayn.

La vocation agricole revendiquée par la commune dans ses objectifs d'élaboration du PLU (cf. délibération de prescription) et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est affirmée par l'importance et la pluralité des zones agricoles inscrites dans le document d'urbanisme.

Les enjeux environnementaux se reflètent dans la part que représentent les zones naturelles à l'échelle du territoire (près d'un tiers des zones inscrites).

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET METTRE EN ŒUVRE LE PADD

4.1. LES GRANDS OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LA CONSTRUCTION DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

Le projet du territoire d'Ayn exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers du plan de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit. Les règles mises en œuvre dans ce dernier document doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle du territoire et à l'échelle de la parcelle.

4.1.1. LA PRISE EN COMPTE DE L'ÉVOLUTION DE LA LÉGISLATION

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (lois SRU, UH, Grenelle, ALUR, etc.) et ses incidences sur l'écriture du règlement.

4.1.2. LA CLARIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

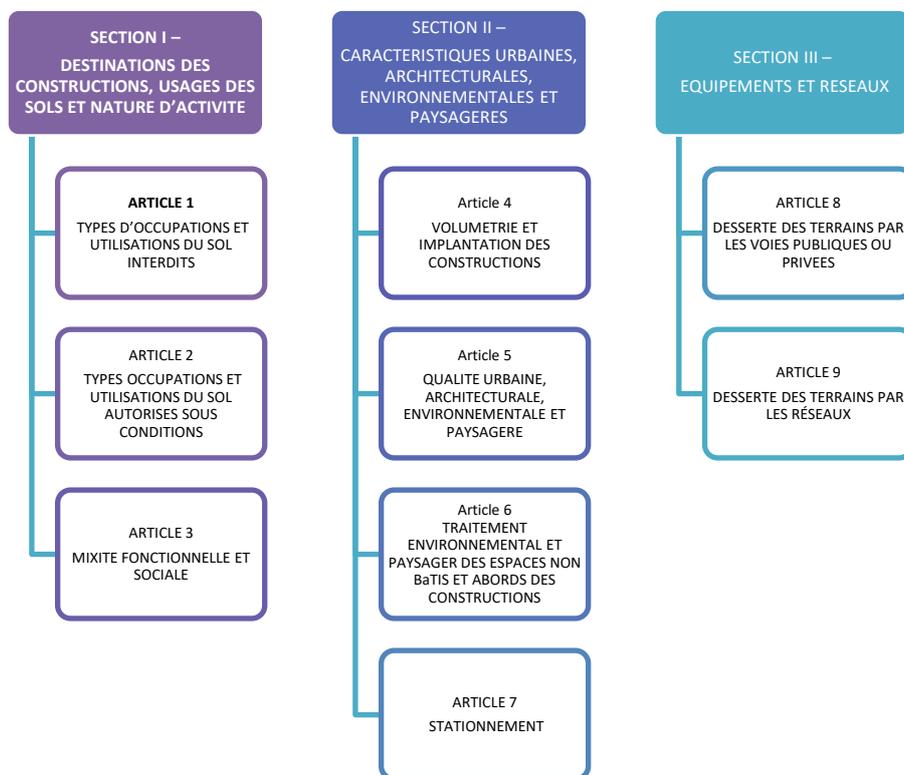
Le règlement du PLU a été rédigé en utilisant autant que possible des formulations simples et les plus explicites possibles afin de permettre la meilleure interprétation possible des dispositions réglementaires.

À ce titre, des précisions sont apportées dans certains articles par des illustrations afin d'en simplifier la lecture et la compréhension.

Certains règlements du POS renvoyaient directement à des articles du Code de l'Urbanisme. Au regard de sa constante évolutivité dans l'indexation des articles législatifs et réglementaires du code de l'urbanisme, les renvois désignent dans la mesure du possible des éléments et non plus ces mêmes éléments codifiés (exemple des « voies de circulation à conserver au titre de l'art. L123-1-5 6° du code de l'urbanisme en 2012, puis au L123-1-5 IV 1° du même code en 2015, puis L151-38 du même code en 2016 etc.).

Les notions de SHOB et SHON ont été supprimées et remplacées par la « surface de plancher ».

4.2. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES



4.2.1. LES OCCUPATIONS ET LES UTILISATIONS DU SOL (ARTICLES 1,2 ET 3)

Le règlement précise pour chaque zone :

- Les occupations et les utilisations du sol autorisées,
- Les occupations et les utilisations du sol interdites,
- Les occupations et les utilisations du sol autorisées sous conditions.

Aussi, les deux premiers articles précisent les règles concernant :

- Les destinations et les sous-destinations autorisées, partant du principe que toutes les destinations et sous-destinations non-interdites sont **de fait autorisées**. Par exemple, la destination « habitation » n'est pas précisée pour les zones urbaines (U) ;
- Les mouvements du sol (déblais et remblais) ;
- Les dépôts de déchet ou de véhicules ;
- L'aménagement, le réaménagement et la reconstruction après démolition.

Les tableaux récapitulatifs pour chaque zone sont présentés dans la partie « 3. Délimitation des zones dans le PLU ».

L'article 3 « mixité sociale et fonctionnelle », introduit par la loi ALUR en 2014, n'a pas fait l'objet de règles particulières dans ce Plan Local d'Urbanisme.

4.2.2. LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (ARTICLES 4, 5, 6 ET 7)

De nombreuses règles traitant de la qualité architecturale, urbaine et paysagère des futures constructions et aménagements sont communes à plusieurs zones.

Alors que la commune d'Ayn se définit elle-même comme un village rural caractérisé par un bâti ancien et traditionnel conservé, il est apparu pertinent d'uniformiser les règles d'aspect sur l'ensemble du territoire.

Ces règles sont réunies au début du document dans la partie « *Dispositions applicables à l'ensemble des zones* ».

Section R. II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères				
R.4 – Volumétrie et implantation des bâtiments	R.4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques	R.4.1.1. Implantation des bâtiments principaux	Dans l'objectif d' encourager les rénovations énergétiques et les dispositifs d'énergie renouvelable sur la commune, une tolérance est admise dans le cadre de certains travaux (ex : isolation par l'extérieur).	
		R.4.1.2. Implantation des annexes	Pour plus de cohérence, les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles que les bâtiments principaux.	
		R.4.1.3. Implantation des clôtures	Le retrait des clôtures permet de conserver une meilleure visibilité aux abords des voies de circulation.	
		R.4.1.4. Implantation des portails	Le retrait des portails permet de faciliter le stationnement ponctuel et de libérer les voies de circulation. Il permet également de conserver une meilleure visibilité lors des sorties de véhicules.	
	R.4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain	R.4.2.1. Cas du bâti continu	La règle du « bâti continu/discontinu » permet de conserver la trame bâtie historique dans certains secteurs de la commune.	
		R.4.2.2. Cas du bâti discontinu	La tolérance pour les débords de toiture est particulièrement pertinente en territoire de montagne puisque la pente et la forme des toits participent sont des composantes majeures de l'architecture savoyarde.	
		R.4.2.3. Construction en limite séparative	Cette règle permet une certaine « souplesse » en cas de construction simultanée (ex : maisons jumelées) et encourage une densification douce.	
	R.4.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé.		
	R.4.4. Emprise au sol des constructions	Cette règle est spécifique pour chaque zone. À titre d'exemple, la zone Ud (zone historique dense) affiche un coefficient d'emprise au sol plus important que celui de la zone Uh (zone		

			d'urbanisation modérément dense).
	R.4.5. Hauteur maximale des constructions	R.4.5.1. Bâtiment principal	De la même façon que l'emprise au sol, la hauteur participe à la distinction entre des zones historiques denses (et généralement plus « hautes ») et des zones contemporaines modérément denses (maisons d'un seul étage, de plein pied, etc.)
		R.4.5.2. Extensions et annexes	Pour plus de cohérence, les extensions sont soumises aux mêmes règles que les bâtiments principaux. En revanche, les bâtiments annexes voient leur hauteur fortement contrainte pour des raisons d'insertion paysagère et d'harmonie avec la construction principale.
		R.4.5.3. Clôtures	La hauteur limitée des clôtures et des portails permet de limiter la fermeture des paysages sur la commune et de conserver une bonne visibilité le long des axes de circulation. Le règlement met l'accent sur l'intégration des équipements comme les coffrets électriques ou les boîtes aux lettres qui peuvent parfois s'avérer disgracieux le long des constructions.
		R.4.5.4. Portails et équipements divers	
R.5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	R.5.1. – Aspect des constructions	R.5.1.1. Bâtiment principal	Le règlement rappelle l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : <i>le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments [...] sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> Cette mention permet aux services instructeurs d'anticiper les interprétations éventuelles des règles du Plan Local d'Urbanisme par les pétitionnaires qui seraient contraires à l'économie globale du projet. Le règlement prescrit des aspects et des teintes qui rappellent l'architecture historique de la région : pierre, pisé, teintes beiges, etc. pour les façades, tuile écaillée pour les toitures. Au vu de la modernité architecturale de certaines constructions, le règlement autorise le bardage en bois mais limite son utilisation en termes de pourcentage de façade. Les toitures des maisons savoyardes présentent des pentes de toits très importantes, une règle spécifique a été inscrite

			dans le PLU (70% à 100% de pente).
		R.5.1.2. Extensions et annexes	Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect cohérent avec la construction principale.
		R.5.1.3. Clôtures	Dans un objectif de préservation du caractère villageois de la commune, les clôtures de type PVC ou les larges coupe-vue sont interdits. Les haies vives sont encouragées car elles participent au cadre naturel du village.
		R.5.1.4. Portails, volets et équipements divers	Le règlement encourage l'installation ou la préservation des volets à battant, notamment sur les bâtis anciens. Dans la mesure où les volets roulants représente une solution pratique pour de nombreux ménages, le PLU prévoit une règle pour harmoniser ces équipements souvent disgracieux avec l'architecture générale de la construction et des constructions voisines.
	R.5.2. – Implantation des constructions par rapport au terrain		Certains sites peuvent présenter des pentes ou des talus importants. Dans une commune de montagne, l'intégration des constructions à la topographie naturelle des terrains est un enjeu primordial pour la préservation des paysages.
	R.5.3. – Restaurations		Une règle spécifique a été rédigée sur la restauration des bâtiments historiques et traditionnels afin de permettre aux pétitionnaires de recréer l'existant en dépit des règles précisées ci-avant.
	R.5.4. – Intégration des dispositifs d'énergie renouvelable		La commune souhaite encourager le développement des énergies renouvelables sur son territoire, sans pour autant porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère. Aussi, sont réglementés différents dispositifs pour assurer une intégration harmonieuse.
R.6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	R.6.1. – Traitement des surfaces	R.6.1.1 – Végétalisation	La végétalisation s'exprime en pourcentage d'espace non bâti dédiée aux espaces verts de pleine terre. Cette part est différente selon les zones (moins importante dans les zones denses, elle peut prendre des proportions plus grandes dans les zones d'urbanisation plus lâches).
		R.6.1.2 – Imperméabilisation	Une règle commune à l'ensemble des zones interdit l'imperméabilisation des espaces non bâtis en dehors d'un impératif technique.
	R.6.2. – Plantations		Pour tout projet d'aménagement, il est préconisé d'utiliser des plantations d'accompagnement en grand nombre.

	R.6.3. – Aires de stationnement		Dans un objectif de réduction de l'imperméabilisation des sols et d'intégration paysagère des infrastructures, les aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.
R.7 – Stationnement des véhicules	R.7.1. – Nombre de places à réaliser	R.7.1.1. – Constructions à usage de logement	La gestion du stationnement permet d'améliorer la qualité paysagère des secteurs urbanisés et de désengorger les espaces denses de la place omniprésente de la voiture.
		R.7.1.2. – Autres constructions	Aujourd'hui, chaque projet d'aménagement doit prévoir l'espace suffisant au stationnement en fonction de sa vocation (habitat, commerce, bureaux).
	R.7.2. – Prescriptions en matière de stationnement pour les cycles		L'évolution des législations sur le thème des déplacements doux encourage les communes à disposer de règles sur le stationnement des cycles.
	R.7.3 – Stationnement des véhicules hybrides ou rechargeables		Cette règle s'articule également avec une politique intercommunale de développement des déplacements doux sur la CCLA. De la même façon, les opérations actuelles doivent prévoir des stationnements équipés de bornes pour les véhicules hybrides et électriques.
R.7.4 – Rappels techniques		Les règles énoncées participent au maintien de la sécurité routière sur le territoire communal.	

4.2.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (ARTICLES 8 ET 9)

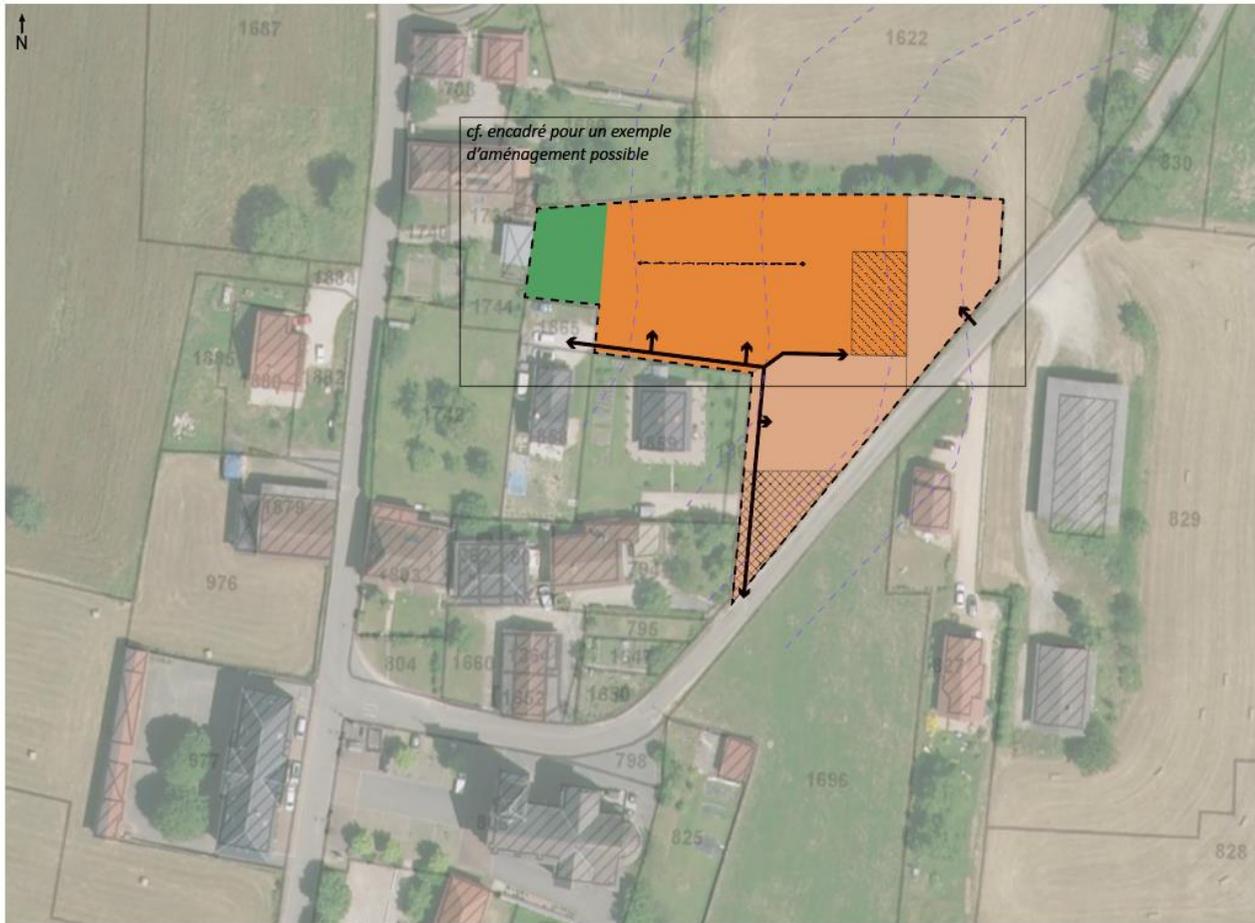
Les règles édictées dans ce chapitre constituent essentiellement **des rappels sur les thèmes de la sécurité civile et des affaires sanitaires**.

Aussi, il est rappelé que toute construction donnant sur une route départementale ou communale doit adresser une demande d'accès à l'autorité gestionnaire. De même, les voiries et les accès doivent être dimensionnés de façon à faciliter les déplacements d'une part, et à encourager les autres modes de déplacements (piétons et cycles) en leur réservant un espace suffisant d'autre part.

Il est également rappelé que **les dispositifs d'assainissement doivent être conformes avec le schéma d'assainissement en vigueur sur la commune**. Une étude des sols est demandée lors du dépôt de projet.

4.3. COMPLÉMENTARITÉ DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE AVEC LES OAP

Le Plan Local d'Urbanisme d'Ayn comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat, localisées dans les centralités que constituent le Chef-Lieu et Vétonne.



Description du site

-  Périimètre de l'OAP
-  Courbes de niveau
 Les courbes de niveau sont indiquées à titre représentatif.
 Elles soulignent la pente du site afin que les futurs aménagements intègrent au mieux la topographie.

Principes d'aménagement

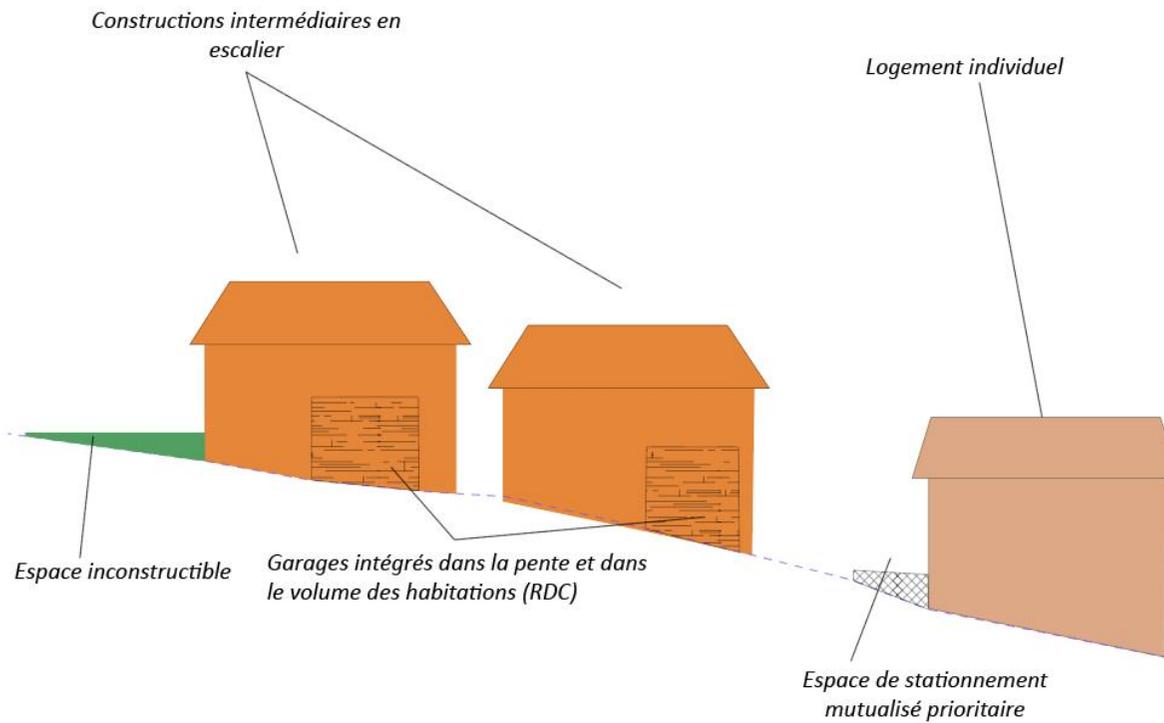
-  Logements individuels (2 logements min.) : zone AUH
 La hauteur sera limitée au R+C.
-  Logements intermédiaires (6 logements min.) : zone AUD
 La hauteur sera limitée au R+1+C.
-  Espace inconstructible libre de tout aménagement
-  Zone de stationnement prioritaire
-  Zone de stationnement secondaire
-  Ligne de faitage des futures constructions
-  Voirie à aménager et accès aux constructions



Exemples d'opérations similaires réalisées

Exemple d'aménagement possible

Ce schéma est joint à la présente OAP à titre d'exemple afin de guider l'aménagement du site. Il n'implique aucune obligation réglementaire.



Logements intermédiaires intégrés dans un site en pente, Montcel (73)



Logements intermédiaires en coeur de village, Avressieux (73)



Autre exemple à Talloires (74)



SITUATION

Le site d'OAP est localisé au coeur du Chef-Lieu d'Ayn.

D'une superficie d'environ 3 100 m², le site est encadré au sud et à l'ouest par le bâti traditionnel du village d'Ayn et plus globalement de l'Avant-Pays Savoyard (pierres apparentes, tuiles brunes, lignes de faitage ouest-est, etc.) Au nord et à l'est, le site s'ouvre sur des paysages agricoles et des vues remarquables jusqu'au hameau du Forchet. La topographie relativement prononcée du terrain offre des perspectives lointaines sur le Col de l'Épine.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

La densité et le nombre de logements

Le site fait l'objet d'une règle de densité de 15 logements par hectare au minimum, en correspondance avec les prescriptions du SCoT de l'Avant-Pays Savoyard. Compte tenu du potentiel que représente le site au regard notamment de sa surface, de la topographie assez marquée qui toutefois ne contraint pas son aménagement et de la densité des constructions historiques du Chef-Lieu, 8 minimum logements sont programmés au total.

La typologie de logements attendus

Le site proposera deux types d'habitat complémentaires :

- de l'habitat intermédiaire, soit 6 logements répartis dans un seul bâtiment avec une hauteur limitée à R+1+C soit 12,00 mètres au plus haut de la construction ;
- de l'habitat individuel, soit 2 logements, répartis dans deux constructions indépendantes, avec une hauteur limitée à R+C, soit 9,00 mètres au plus haut de la construction.

Sur le bâtiment intermédiaire, il est attendu une pluralité des

types de logements du studio au T5.

Le site peut être aménagé en plusieurs temps (notamment en distinguant les constructions individuelles des constructions intermédiaires) à condition que tous les aménagements réalisés ne compromettent pas l'intégrité du projet dans son ensemble.

La desserte et le stationnement

L'accès aux futures constructions s'effectuera depuis la voirie existante perpendiculaire au chemin du Forchet.

Les futurs pétitionnaires devront prévoir 2 places minimum de stationnement par logement, réparties comme suit :

- Au moins 50% des places afférentes aux logements intermédiaires, soit au moins 6 places, seront réalisées en garages situés au rez-de-chaussée du bâtiment ;
- Les places restantes seront organisées en espace de stationnement mutualisé le long de la voie de desserte (cf. localisation indiquée au plan). Cet espace de stationnement mutualisé dit « prioritaire » a une double vocation : assurer le stationnement des véhicules des résidents (et des visiteurs) en palliant le manque de places en rez-de-chaussée d'une part ; compléter l'offre en stationnement existante du Chef-Lieu d'autre part.

Un espace de stationnement mutualisé secondaire pourra être créé à l'est des bâtiments intermédiaires (cf. localisation indiquée au plan).

L'architecture et le paysage

Les logements intermédiaires seront regroupés en un ou deux corps de bâtiment. Leur sens de faitage sera ouest-est, à l'image des bâtiments historiques du Chef-Lieu. La topographie du site constitue un atout pour proposer une construction régalée « en

escalier ».

Les logements individuels adopteront un sens de faitage ouest-est, ou nord-sud, à l'image des constructions les plus contemporaines du Chef-Lieu.

Les bâtiments devront présenter une continuité évidente d'aspects et de teintes avec les constructions voisines.

Les caractéristiques architecturales et paysagères des futurs aménagements devront se conformer au règlement des zones AUd et AUh du Plan Local d'Urbanisme.

La transition énergétique

L'orientation et l'implantation des constructions permettront - tout en respectant les formes urbaines du Chef-Lieu - de maximiser les apports solaires en hiver (*ex : avec des ouvertures principalement réalisées sur la façade sud*).

Les matériaux et les teintes des toits et des façades concourront à améliorer le confort thermique des futures constructions.

Il est préconisé, pour les constructions intermédiaires, d'avoir recours à des systèmes de chauffage collectif et de récupération des eaux pluviales.

Les nouvelles constructions devront respecter les normes des Bâtiments Basse Consommation (BBC) en vigueur au moment du dépôt de permis.

L'emploi de système d'énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie, etc.) est fortement encouragé.



Description du site

 Périmètre de l'OAP

Principes d'aménagement

 Logements individuels ou individuels groupés : zone Uh

 Logements groupés ou intermédiaires : zone Ud

 Espace de stationnement commun aux logements intermédiaires et réalisé en deux phases

 Espace inconstructible libre de tout aménagement

 Ligne de faitage des futures constructions

 Voirie à aménager et accès aux constructions

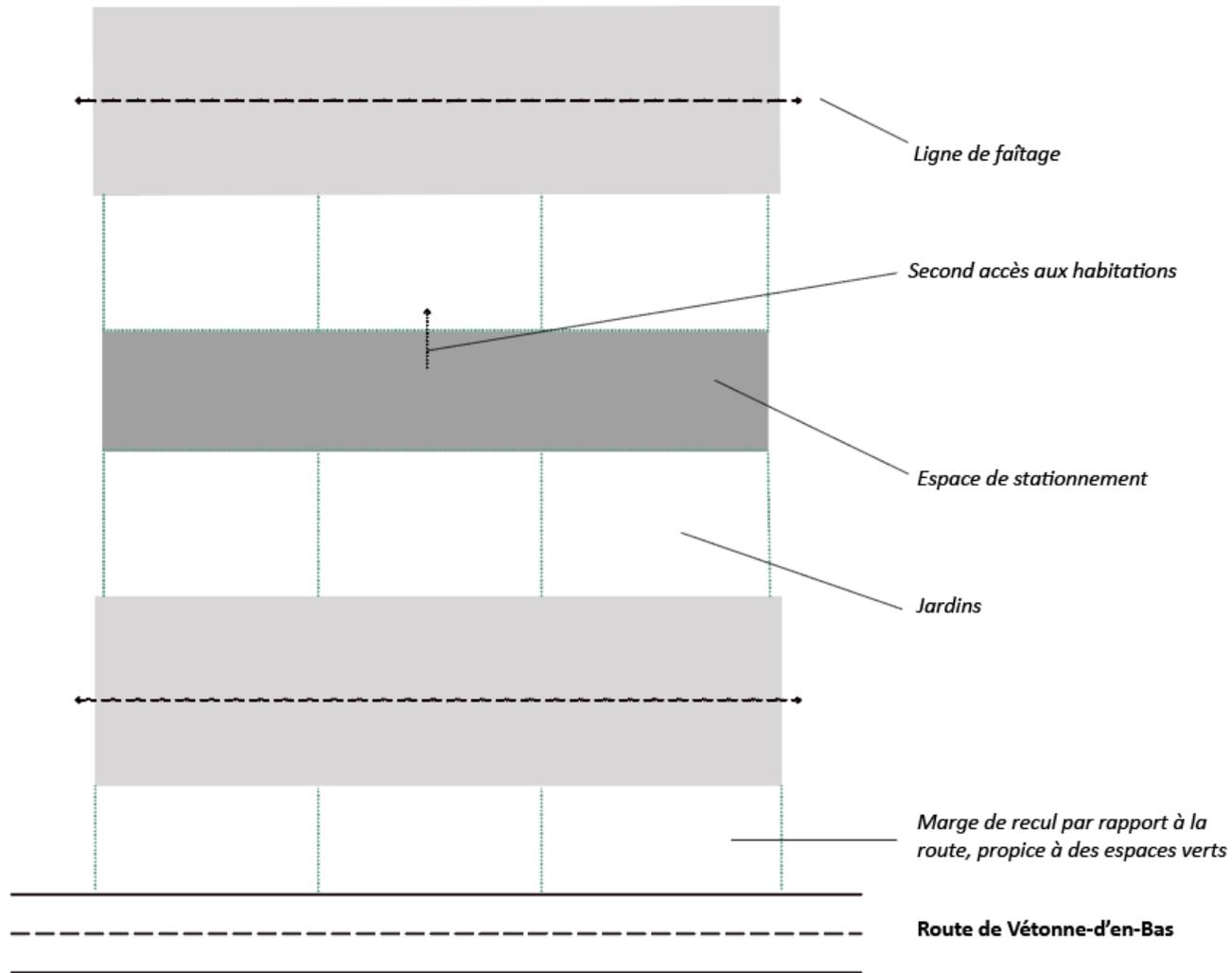
 À l'est : desserte éventuelle en cas de division de la parcelle voisine
 Au nord : desserte éventuelle dans l'optique d'une traversée sud-nord

 Seconde phase de l'aménagement du site, subordonnée à la réalisation complète de la première phase
 4 min. logements en phase n°1 : 2 intermédiaires, 2 individuels
 4 min. logements en phase n°2 : même programmation

 Recul minimal des constructions par rapport à la voie

 Emplacement réservé pour la création d'un bouclage de la voirie

Exemple d'aménagement possible



SITUATION

Le site d'OAP est localisé au coeur du hameau de Vétonne, au sud-ouest de la commune d'Ayn.

D'une superficie d'environ 4 850 m², le site constitue un grand tènement non urbanisé au centre d'une trame urbaine déjà constituée. Son aménagement soulève des enjeux forts autour de la recomposition de trames viaire et bâtie cohérentes à l'échelle du hameau.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

La densité et le nombre de logements

Le site fait l'objet d'une règle de densité de 15 logements par hectare au minimum, en correspondance avec les prescriptions du SCoT de l'Avant-Pays Savoyard. Compte tenu du potentiel que représente le site au regard notamment de sa surface, de la topographie peu marquée et de la densité des constructions historiques situées au nord-ouest, 8 logements minimum sont programmés au total.

L'aménagement se réalisera en deux phases successives :

- La première phase permettra la construction de 4 logements, la création d'une voie d'accès et d'un espace de stationnement ;
- La seconde phase, fermée à l'urbanisation jusqu'à la réalisation de la première phase, permettra la construction de 4 logements, le prolongement de la voie d'accès vers le nord et l'achèvement de l'espace de stationnement mutualisé.

À long terme, l'aménagement d'une dernière phase pourra contribuer au bouclage de la voirie entre la Route de Vétonne-d'en-Bas au sud et la Route de Vétonne au nord. Cette mise en œuvre est inhérente à la vente des terrains situés au nord du site (hors OAP), Route de Vétonne.

La typologie de logements attendus

Le site proposera deux types d'habitat complémentaires. La

répartition des logements est la même pour les deux phases : 2 logements intermédiaires ou individuels groupés, et 2 logements individuels ou individuels groupés, soit 4 logements par phase de réalisation. Les constructions auront une hauteur minimale de R+1 ou R+C et une hauteur maximale de R+1+C dans les limites métriques posées par le règlement des zones Uh et Uc.

Le site peut être aménagé en plusieurs temps (notamment en distinguant les constructions individuelles des constructions intermédiaires) à condition que tous les aménagements réalisés ne compromettent pas l'intégrité du projet dans son ensemble.

La desserte et le stationnement

L'accès aux futures constructions s'effectuera depuis la Route de Vétonne-d'en-Bas au sud. La voie traversera le site et permettra de desservir un espace de stationnement commun aux deux phases d'aménagement. En phase n°2, elle sera prolongée vers le nord. Les espaces inconstructibles définis au nord et à l'est permettront d'une part d'envisager un bouclage entre la Route de Vétonne-d'en-Bas et la Route de Vétonne ; d'autre part, de desservir une possible construction à l'est en cas de division parcellaire.

Les futurs pétitionnaires devront prévoir 2 places minimum de stationnement par logement, réparties comme suit :

- Au moins 50% des places afférentes aux logements intermédiaires, soit au moins 6 places, seront réalisées en garages situés au rez-de-chaussée des bâtiments ;
- Les places restantes seront organisées en espace de stationnement réalisé en deux phases (cf. localisation indiquée au plan).

Le stationnement des logements individuels pourra également faire l'objet d'une mutualisation, phase par phase.

L'architecture et le paysage

Les logements intermédiaires seront regroupés en un seul corps de bâtiment, phase par phase. Son sens de faitage sera

ouest-est, à l'image des bâtiments historiques de Vétonne.

Les logements individuels adopteront un sens de faitage nord-sud, à l'image des constructions situées à l'est du hameau.

Les bâtiments devront présenter une continuité évidente d'aspects et de teintes avec les constructions voisines.

Les caractéristiques architecturales et paysagères des futurs aménagements devront se conformer au règlement des zones Ud et Uh du Plan Local d'Urbanisme.

La transition énergétique

L'orientation et l'implantation des constructions permettront - tout en respectant les formes urbaines du Chef-Lieu - de maximiser les apports solaires en hiver (ex : avec des ouvertures principalement réalisées sur la façade sud).

Les matériaux et les teintes des toits et des façades concourront à améliorer le confort thermique des futures constructions.

Il est préconisé, pour les constructions intermédiaires, d'avoir recours à des systèmes de chauffage collectif et de récupération des eaux pluviales.

Les nouvelles constructions devront respecter les normes des Bâtiments Basse Consommation (BBC) en vigueur au moment du dépôt de permis.

L'emploi de système d'énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie, etc.) est fortement encouragé.

L'articulation entre les OAP et le règlement s'opère sur les points suivants :

- **Les densités et les formes urbaines :** les zones denses (en orange) et modérément denses (en beige) identifiées sur les OAP renvoient aux zones AUd, AUh, Ud et Uh. Aussi, la gestion de la densité, de l'aspect des constructions et des abords repose essentiellement sur le règlement associé.
- **Le stationnement :** la construction de logements intermédiaires implique une gestion collective du stationnement. Ses modalités sont précisées dans le texte réglementaire accompagnant les OAP et dans l'article 7 du règlement.
- **Le traitement des abords et l'intégration de l'environnement :** l'emprise au sol, le pourcentage d'espaces verts de pleine terre, la végétalisation des espaces de stationnement, etc. sont entièrement gérés par le biais du règlement. L'OAP rappelle les règles d'imperméabilisation qui s'appliquent sur les sites de projet.

5. JUSTIFICATIONS DES SERVITUDES INSTAURÉES

5.1. LES SERVITUDES INSTAURÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Sur la commune d'Ayn, trois emplacements réservés ont été définis.

Un premier emplacement réservé, situé dans le hameau de Vétonne, permet d'anticiper le futur développement de la zone (constructions à prévoir dans le cadre de l'OAP). Il offre la possibilité de compléter la voirie qui desservira le site.

Un second emplacement réservé, situé au sud de la salle communale, a été défini pour permettre son agrandissement futur.

Un troisième emplacement réservé, situé dans le hameau de Vétonne, a été défini pour sécuriser le croisement entre la route de la Fruitière et la RD37. Les conditions de visibilité réduites en sortie ont déjà conduit à l'installation d'un miroir. Dans le cadre du développement attendu sur le site d'OAP n°2, l'emplacement réservé doit permettre l'amélioration de la visibilité pour ensuite, à terme, supprimer le miroir.

Numéro	Bénéficiaire	Objet	Superficie (en m ²)
ER n°1	Commune d'Ayn	Elargissement de la voie	108
ER n°2	Commune d'Ayn	Agrandissement de la salle communale	180
ER n°3	Commune d'Ayn	Sécurisation d'un carrefour	105

5.2. AUTRES DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

5.2.1. LES SECTEURS AVEC INTERDICTION OU CONDITIONS SPÉCIALES DE CONSTRUCTIBILITÉ POUR DES RAISONS ENVIRONNEMENTALES, DE RISQUES ET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

La bande d'inconstructibilité des 100 mètres (R.151-31 2° du code de l'urbanisme)

L'article L.111-6 stipule que : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

L'autoroute A43 située au sud de la commune implique un périmètre de 100 mètres de part et d'autre de ses axes de circulation à l'intérieur desquels **toute construction est interdite**.

Ce secteur est reporté sur le plan de zonage avec le figuré suivant :



L'isolation acoustique des bâtiments (R.151-34 1° du code de l'urbanisme)

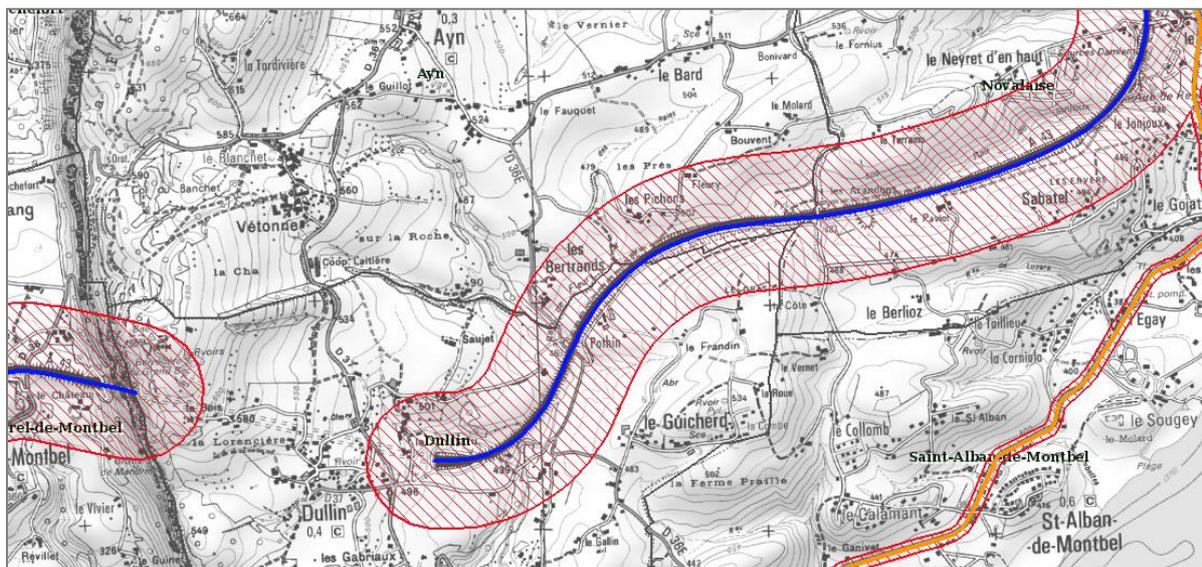
Le développement du trafic routier et ferroviaire et l'urbanisation aux abords des infrastructures de transports terrestres ont créé des situations de fortes expositions au bruit. Dans chaque département, le préfet est chargé de recenser, puis de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et du trafic (articles L 571-10 et R 571-43 du code de l'environnement) pour identifier les secteurs exposés à la nuisance sonore terrestre.

La détermination de la catégorie sonore de l'infrastructure est définie à partir du niveau de bruit calculé selon une méthode réglementaire. Le calcul s'appuie notamment sur les données fournies par les gestionnaires routiers : les caractéristiques de la voie, le trafic, la part des poids lourds, les revêtements de la chaussée, la vitesse autorisée.

Les principales infrastructures de transports terrestres sont classées de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5. **L'autoroute A43 est classée en catégorie 5, induisant une bande d'isolation acoustique de 300 mètres de part et d'autre de ses voies de circulation.**

AYN

Infrastructure	Nom de la voie	Nom tronçon	Débutant	Finissant	Catégorie	Largeur	Tissu
Autoroute	A43	A43-Ayn	Limite commune Dullin	Limite commune Novalaise	1	300	Tissu ouvert



L'obligation d'isolation phonique vis-à-vis de la nuisance sonore extérieure existante concerne **les bâtiments nouveaux ou travaux qui créent de nouvelles surfaces situés à proximité d'une voie classée existante ou future** : bâtiments d'habitation, établissement d'enseignement, bâtiments de santé de soins et d'action sociale, bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Le classement n'engendre pas d'inconstructibilité. Il a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction nouvelle située dans un secteur identifié de classement sonore.

Ce secteur est reporté sur le plan de zonage avec le figuré suivant :



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme – Commune d'AYN

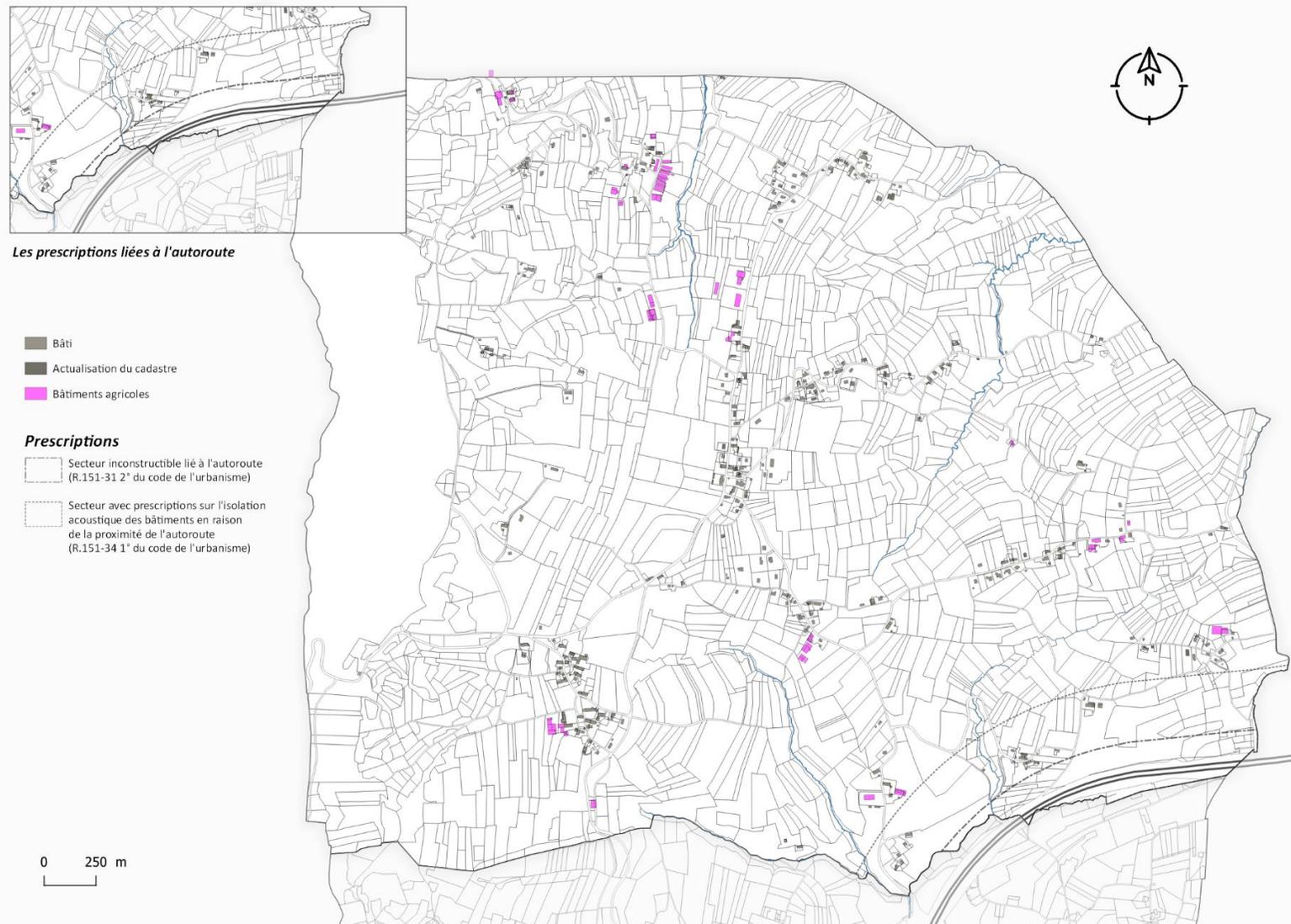
Envoyé en préfecture le 27/02/2020

Reçu en préfecture le 27/02/2020

Affiché le



ID : 073-217300276-20200225-20200225002-AU



Les prescriptions liées à l'autoroute

Source : Verdi

5.2.2. PATRIMOINE BÂTI, PAYSAGER OU ÉLÉMENTS DE PAYSAGES À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE, ARCHITECTURAL OU ÉCOLOGIQUE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion d'identifier le patrimoine bâti et naturel de la commune, et de contribuer à leur préservation.

L'identification a reposé sur un travail de terrain, sur un repérage ortho-photographique et surtout, sur le retour des élus et des habitants lors d'ateliers dédiés à cette question.

Au total, ont été identifiés sur la commune :

- **20 éléments ponctuels de patrimoine bâti (fontaine, lavoir, four, croix, etc.)**
- **2 ensembles patrimoniaux paysagers au Mollard**
- **1 ensemble patrimonial bâti aux Bertrands**
- **1 règle d'implantation des constructions pour respecter le sens des lignes de faitage au Chef-Lieu**

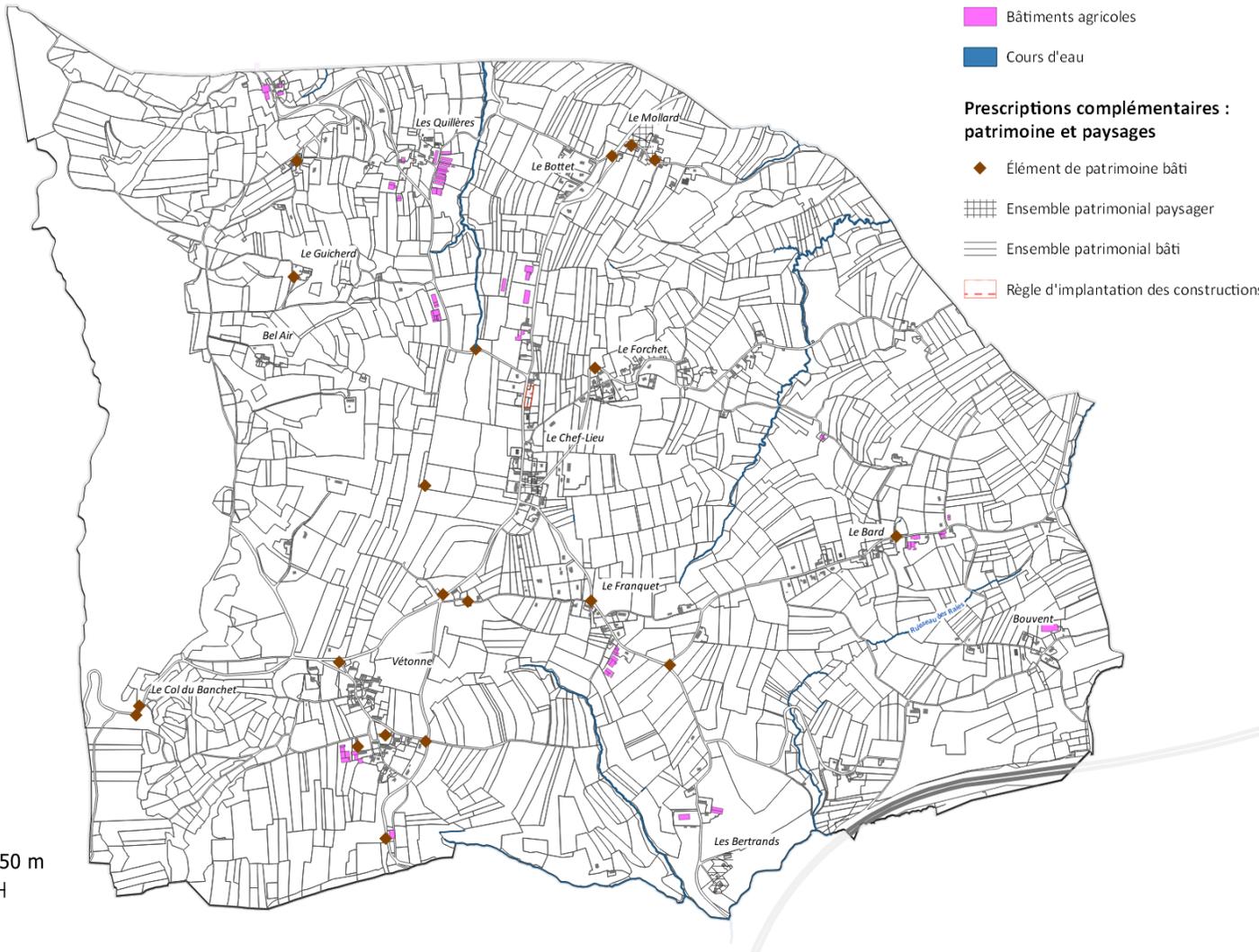


A titre d'exemple (voir ci-dessus), le hameau du Mollard a fait l'objet de plusieurs identifications au titre du patrimoine et du paysage :

- Des éléments de **patrimoine paysager** à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (verger et potager) ;
- Des éléments de **patrimoine bâti** à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (bâtisses traditionnelles)

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme – Commune d'AYN

Envoyé en préfecture le 27/02/2020
Reçu en préfecture le 27/02/2020
Affiché le
ID : 073-217300276-20200225-20200225002-AU



- Bâtiments
 - Bâtiments agricoles
 - Cours d'eau
- Prescriptions complémentaires : patrimoine et paysages**
- ◆ Élément de patrimoine bâti
 - ▣ Ensemble patrimonial paysager
 - ▣ Ensemble patrimonial bâti
 - ▭ Règle d'implantation des constructions

Prescriptions complémentaires : patrimoine et paysages

Source : VERDI

5.2.3. BÂTIMENT SUSCEPTIBLE DE CHANGER DE DESTINATION

La commune d'Ayn comprend des bâtiments agricoles traditionnels dont la destination pourrait évoluer vers de l'habitat.

Le changement de destination fait par ailleurs l'objet d'un cadrage spécifique au sein du règlement des zones A et N rappelant entre autre la nécessité de l'avis conforme de la CDPENAF ou CDNPS pour être autorisé.

Au total, 12 bâtiments ont été retenus sur l'ensemble de la commune.

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme – Commune d'AYN

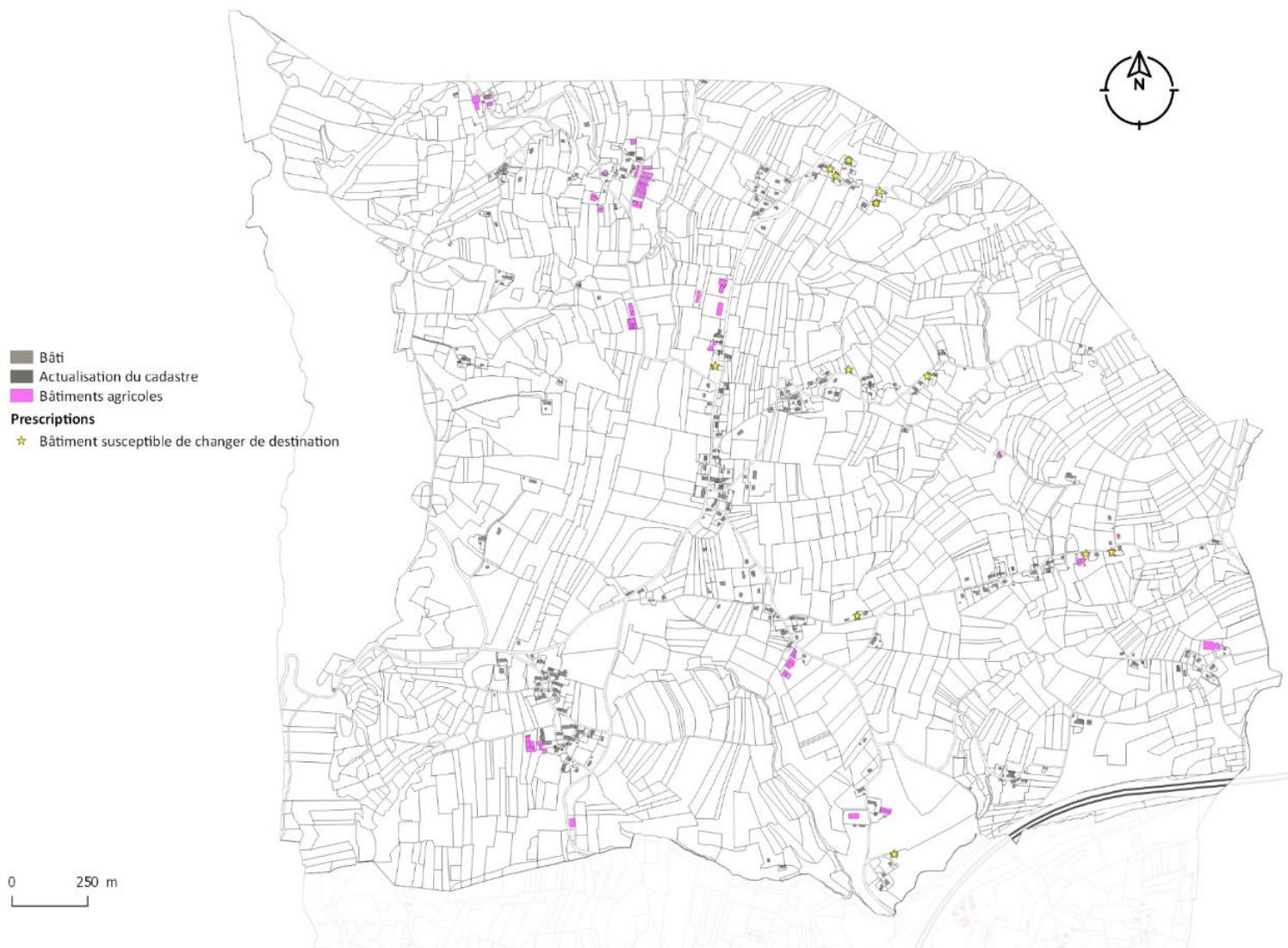
Envoyé en préfecture le 27/02/2020

Reçu en préfecture le 27/02/2020

Affiché le



ID : 073-217300276-20200225-20200225002-AU



Carte des changements de destination

Source : VERDI

5.2.5. VOIES ET CHEMINS À CONSERVER, ET LIAISONS DOUCES À CRÉER

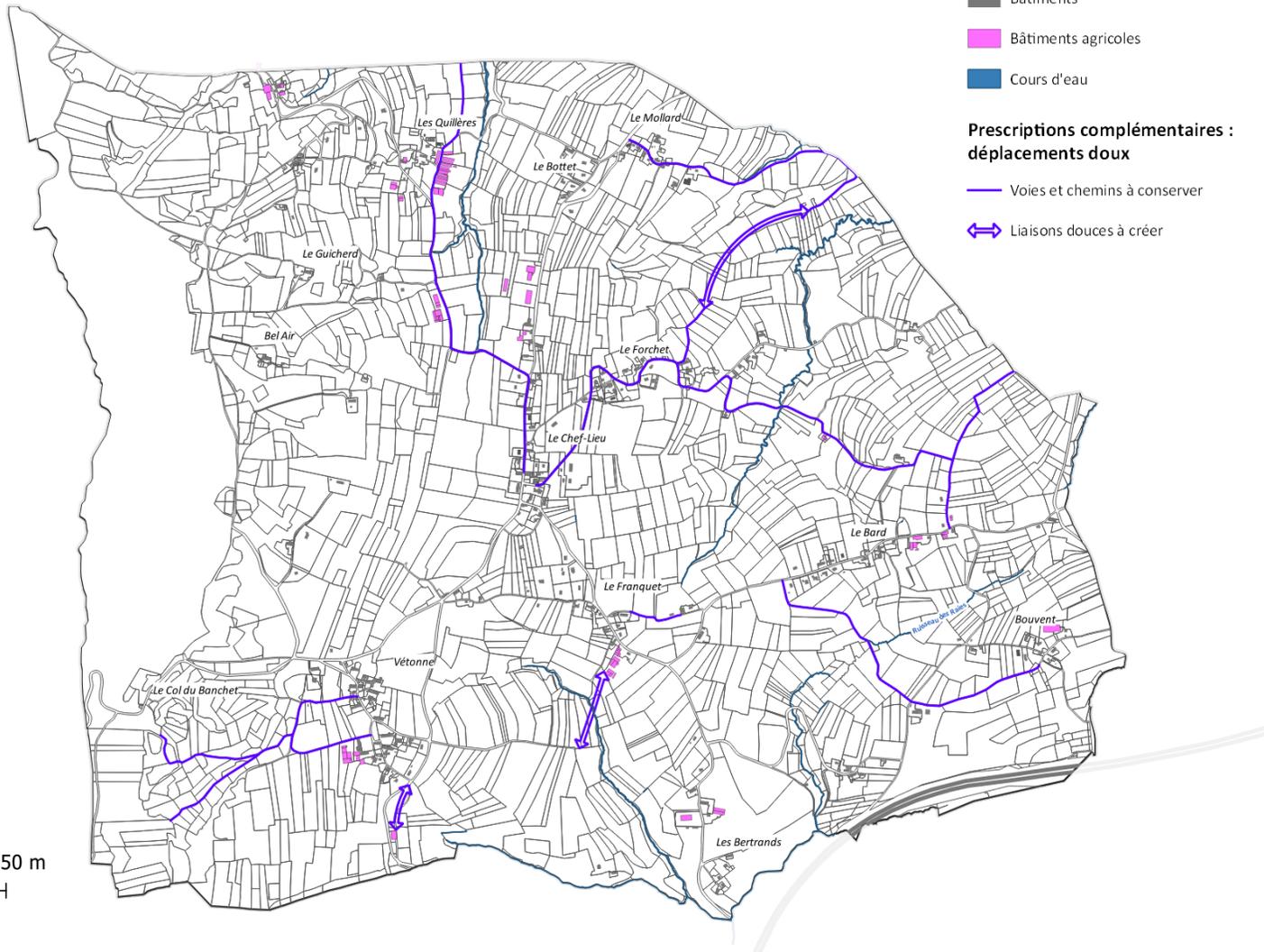
L'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme permet au règlement *de préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.*

Ces voies sont majoritairement situées dans les zones naturelles. Leur identification répond à plusieurs enjeux :

- Le confortement de circulations pédestres et cyclables aux alentours des espaces urbanisés et au cœur des villages, et la promotion des **déplacements doux** ;
- Le développement d'un réseau pédestre et cyclable adapté à l'**ambition touristique** du territoire.

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme – Commune d'AYN

Envoyé en préfecture le 27/02/2020
Reçu en préfecture le 27/02/2020
Affiché le 
ID : 073-217300276-20200225-20200225002-AU



- Bâtiments
- Bâtiments agricoles
- Cours d'eau

Prescriptions complémentaires : déplacements doux

- Voies et chemins à conserver
- ↔ Liaisons douces à créer

Prescriptions complémentaires : déplacements doux

Source : VERDI

6. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES OU FORESTIERS

L'élaboration du PLU d'Ayn a été menée dans le cadre d'un contexte réglementaire portant les exigences de limitation de la consommation foncière.

Que ce soit les Lois Grenelle, ALUR ou la mise en œuvre des prescriptions du SCoT, l'ensemble des règles et principes ont guidé les choix lors de l'élaboration.

De façon non exhaustive, on peut lister les éléments ci-dessous.

<p>Dispositions d'ordre général et inscrites dans le PADD</p>	<p>Définition d'un projet fondé principalement sur la mobilisation au sein des enveloppes urbaines.</p> <p>Redéfinition des zones urbaines au regard de l'application de la Loi Montagne suivant la doctrine de la DDT.</p>
<p>Dispositions issues des OAP</p>	<p>Une OAP à vocation résidentielle a été définie sous la forme d'une zone d'extension au sein du hameau de Vétonne, mais celle-ci vient en réalité combler un grand espace libre cerné par l'urbanisation.</p> <p>Une OAP relative au développement d'une petite offre d'habitat en extension du Chef-Lieu a été proposée. Cette OAP développe des principes de densification dans le respect des formes bâties historiques du village et vise ainsi, au-delà de la réponse apportée en matière d'intensification urbaine, à proposer un projet harmonieux à tous points de vue : urbain, architectural, paysager, écologique.</p>
<p>Dispositions issues du règlement</p>	<p>Les enveloppes urbaines ont été redéfinies au regard de la Loi Montagne et du potentiel foncier identifié en densification.</p> <p>Les périmètres des zones ont été redéfinis au regard des continuités écologiques présentes sur le territoire. Des continuums ont par ailleurs été proposés via l'inscription d'un certain nombre de tènements en zone As.</p> <p>Implantation à l'alignement favorisé en zone Ud. D'une manière générale les retraits ont été simplifiés et réduits notamment par rapport aux voiries communales.</p> <p>Emprise importante en zone Ud, de même qu'en zone Uh, favorisant la mobilisation des tènements fonciers y compris par division parcellaire.</p>

7. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a renforcé certaines dispositions réglementaires relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification. Elle vise à généraliser des mesures que certaines collectivités, pionnières dans leur approche de la modération foncière, mettent déjà en œuvre.

Les PLU doivent à présent intégrer systématiquement l'analyse de « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis* ». L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

7.1. DONNÉES DE RÉFÉRENCE

Les données de référence s'appuient sur les bases de données de l'Insee et de Sitadel. Elles peuvent comporter des imprécisions : les analyses prospectives proposées plus bas sont des hypothèses de travail.

	Population municipale	Parc total	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Nb moyen hab / log
1982	255	165	94	57%	55	33,3%	16	9,7%	2,7
1982-1990	+33	-3	+7	+5,4%	+3	+2,5%	-13	-7,8%	
1990	288	162	101	62,3%	58	35,8%	3	1,9%	2,9
1990-1999	-10	+2	+9	+4,7%	-8	-5,3%	+1	+0,6%	
1999	278	164	110	67,1%	50	30,5%	4	2,4%	2,5
1999-2009	+70	+11	+26	+10,6%	-15	-10,5%	0	-0,2%	
2009	348	175	136	77,7%	35	20%	4	2,3%	2,6
2009-2014	+8	+21	+11	-2,7%	+3	-0,6%	+7	+3,3%	
2014	356	196	147	75%	38	19,4%	11	5,6%	2,4

Les données de référence présentées dans le diagnostic territorial montrent qu'entre 2009 et 2019, environ 28 logements ont été construits sur la commune.

À raison d'une moyenne de 2,4 personnes par ménage, la commune d'Ayn aurait accueilli environ 70 habitants sur la même période, soit une augmentation de 20% par rapport à la population municipale de 2009.

Les objectifs attribués par le SCoT de l'Avant-Pays Savoyard fixent un taux de croissance annuel moyen de 1%, soit une population estimée en 2029 d'environ 460 personnes (représentant une croissance démographique de l'ordre de 9%).

7.2. ANALYSE COMPARÉE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

7.2.1. LA RÉPARTITION DES ZONES URBAINES, À URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Le bilan des surfaces montre que le Plan Local d'Urbanisme accorde une place prépondérante aux zones agricoles (plus de 60% des zones inscrites) et aux zones naturelles (près de 30% des zones inscrites). Les zones d'ores et déjà urbanisées représentent seulement 3% du territoire et les zones à urbaniser, moins de 1%.

7.2.2. DES RÈGLES FAVORISANT LA DENSIFICATION

Développé plus haut (cf. *Justifications des choix retenus pour établir le règlement écrit et mettre en œuvre le PADD*), le règlement permet d'accompagner la densification du territoire :

- **Par des emprises aux sols élevées dans les zones urbaines denses (Chef-Lieu et Vétonne) ;**
- **Par un dimensionnement des constructions** (hauteur, implantation, retraits, etc.) qui permet d'envisager des projets denses.

7.2.3. LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme comporte deux projets d'aménagement majeurs :

- Un projet de réinvestissement urbain situé à Vétonne ;
- Un projet d'extension du Chef-Lieu.

Ce dernier projet d'extension repose sur une consommation raisonnée des espaces naturels et agricoles sur plusieurs aspects :

- **La faible superficie des surfaces d'extension** : 0,36 hectares, dont 0,31 hectares réellement urbanisables (puisque une partie du tènement est occupée par un chemin d'accès existant), soit une consommation d'espace beaucoup moins importante que celle comptabilisée par le SCoT entre 2015 et 2019 (0,53 ha) ;
- **Le projet d'aménagement propose des formes bâties denses** (logement intermédiaire) ;
- **Le règlement émet des prescriptions afin de limiter l'imperméabilisation des sols.**

Au regard de la consommation foncière des dix dernières années, le projet d'aménagement de la commune s'appuie sur une démarche volontaire et vertueuse de réduction de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

8. DISPOSITIF DE SUIVI DU PLU

Les articles L153-27 et R151-4 du code de l'urbanisme mettent en place des dispositions selon lesquelles l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale doit préciser les indicateurs, qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan local d'urbanisme intercommunal. Cette évaluation s'effectue 9 ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du PLU.

Par ailleurs, l'article R151-3, relatif au contenu du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale, indique également que le rapport doit :

6° Définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Ainsi, il n'est proposé que les indicateurs présentés dans le rapport relatif à l'évaluation environnementale servent également à l'évaluation du plan (L153-27) ainsi qu'au suivi de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Les critères, indicateurs et modalités sont donc présentés dans le rapport de l'évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 27/02/2020

Reçu en préfecture le 27/02/2020



Affiché le

ID : 073-217300276-20200225-20200225002-AU