



Commune de Villaroger

Modification simplifiée n°1 du PLU

Pièce n°1 LE RAPPORT DE PRESENTATION Novembre 2019

Elaboration approuvée le :
14 Septembre 2016

Modification simplifiée n°1, approuvée le :
27 FEV. 2020

Le Maire,
Alain EMPRIN



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
Document d’urbanisme en vigueur	3
Objectifs poursuivis.....	3
- Etablir la cohérence du PLU de Villaroger avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Tarentaise, adopté le 14/12/2017 concernant la thématique agricole.....	3
- Permettre la relocalisation de la ferme du Planay.....	3
- Affiner quelques points du règlement qui ont posé des difficultés dans l’instruction des autorisations d’urbanisme.	3
Procédure de modification simplifiée du PLU.....	3
Rappel des orientations du PADD	5
LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU.....	8
Les modifications en lien avec la cohérence avec le SCoT concernant la thématique agricole .	8
Les modifications en lien avec la cohérence avec le SCoT concernant les activités économiques et touristiques	14
Zone 1AUt.....	14
Zone 1AUx	15
La modification en lien avec la relocalisation de la ferme du Planay	16
Evolution de rédaction du règlement écrit / compléments	19
CONCLUSION	24

PREAMBULE

Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Villaroger est couverte par un PLU, approuvé le 14 septembre 2016 par le conseil municipal.

Afin d'adapter quelques éléments qui se sont avérés complexes ou inadaptés à l'usage du PLU depuis son approbation, le conseil municipal a décidé de modifier son PLU, cela également afin de prendre en compte l'évolution de projet agricole et la compatibilité avec le SCoT sur la thématique agricole.

Objectifs poursuivis

Les évolutions souhaitées pour le PLU visent principalement à :

- Etablir la cohérence du PLU de Villaroger avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Tarentaise, adopté le 14/12/2017 concernant la thématique agricole.
- Permettre la relocalisation de la ferme du Planay.
- Rendre cohérent le zonage naturel avec l'emprise du domaine skiable
- Affiner quelques points du règlement qui ont posé des difficultés dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Procédure de modification simplifiée du PLU

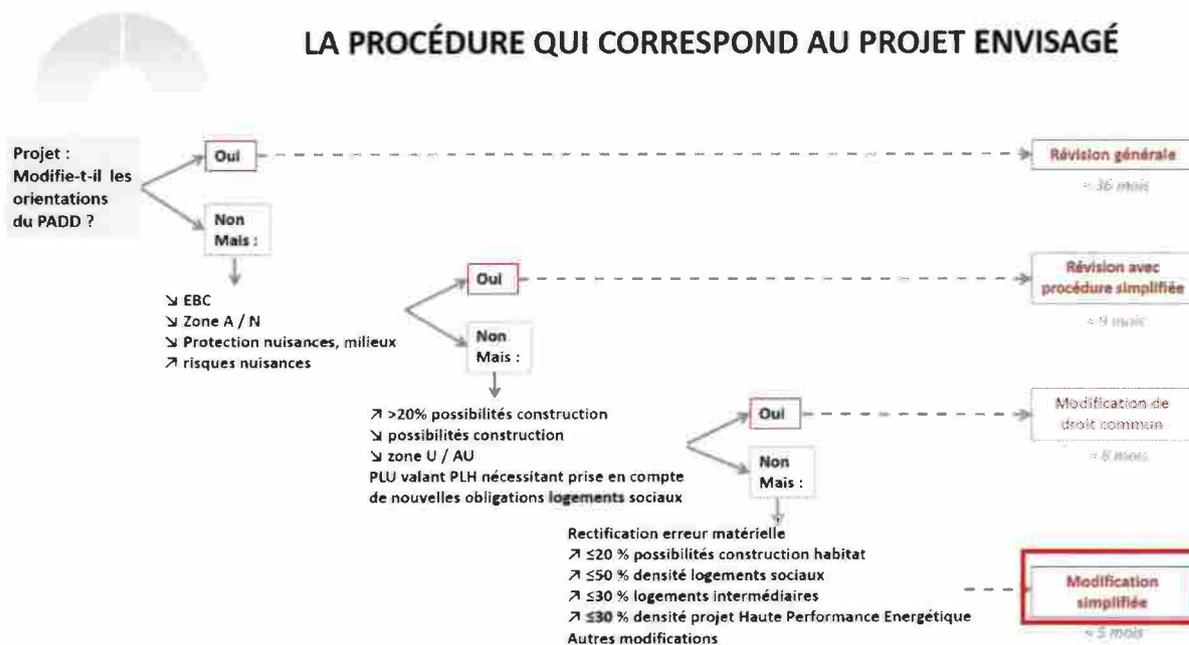
Les évolutions souhaitées :

- Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De ce fait, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision.

C'est pourquoi, la procédure de modification est adaptée afin de faire évoluer le PLU. En effet, le code de l'urbanisme indique que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » (article L153-36 du code de l'urbanisme). C'est la procédure de modification simplifiée qui est menée, régie par les articles L153-45 à L153-48. En effet, le projet n'a pas pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; ni de diminuer ces possibilités de

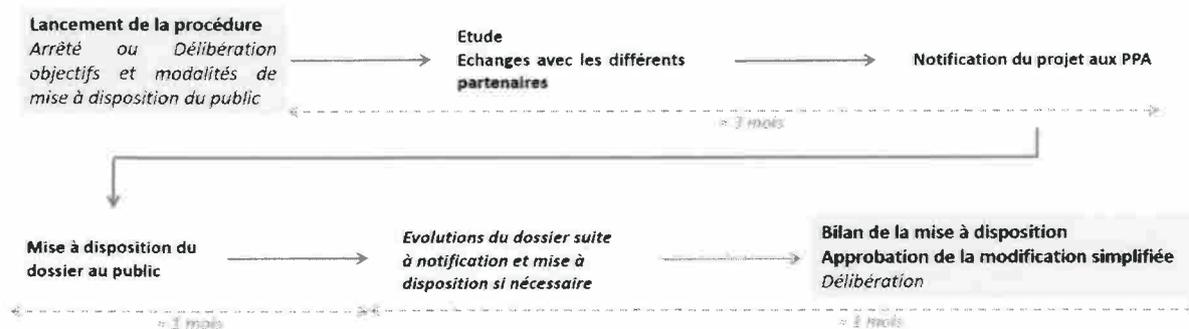
construire ; ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; ni d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.



Graphique illustrant le raisonnement suivi pour choisir la bonne procédure

Le dossier de modification a été notifié, avant la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

La mise à disposition du public s'est déroulée du XXXX.



Graphique illustrant le déroulé de la procédure de modification simplifiée

Par ailleurs, la présente procédure a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, qui a conclu que la modification simplifiée du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale (Décision n°2019-ARA-KKU-1583).

Rappel des orientations du PADD

Orientation n°1

Organiser le développement communal autour d'un tourisme porteur d'une économie locale

- Objectif n°1** *Accompagner le développement du projet touristique du Pré*
- Objectif n°2** *Conforter le développement touristique par des aménagements adaptés*
- Objectif n°3** *Donner les conditions favorables à la création d'un tissu économique local (artisanats, services) porté par l'économie touristique nouvellement créée.*
- Objectif n°4** *Permettre un développement agro-touristique et patrimonial à l'échelle du territoire communal*

Orientation n°2

Maîtriser et organiser le développement urbain sur le territoire de Villaroger en l'adaptant aux caractéristiques des hameaux.

- Objectif n°1** *Maîtriser la croissance démographique de la commune.*
- Objectif n°2** *Adapter le développement de la commune en fonction des contraintes des hameaux.*
- Objectif n°3** *Donner une dimension de centre village au Chef Lieu.*
- Objectif n°4** *Privilégier l'urbanisation des dents creuses* en recomposant un paysage ouvert et relié afin de maintenir l'identité des hameaux. Modérer la consommation foncière.*
- Objectif n°5** *Agir en faveur de l'équilibre social et intergénérationnel en proposant une offre en logements adaptée aux besoins.*
- Objectif n°6** *Favoriser la réhabilitation.*
- Objectif n°7** *Donner un cadre favorable aux développements des communications numériques.*

Orientation n°3

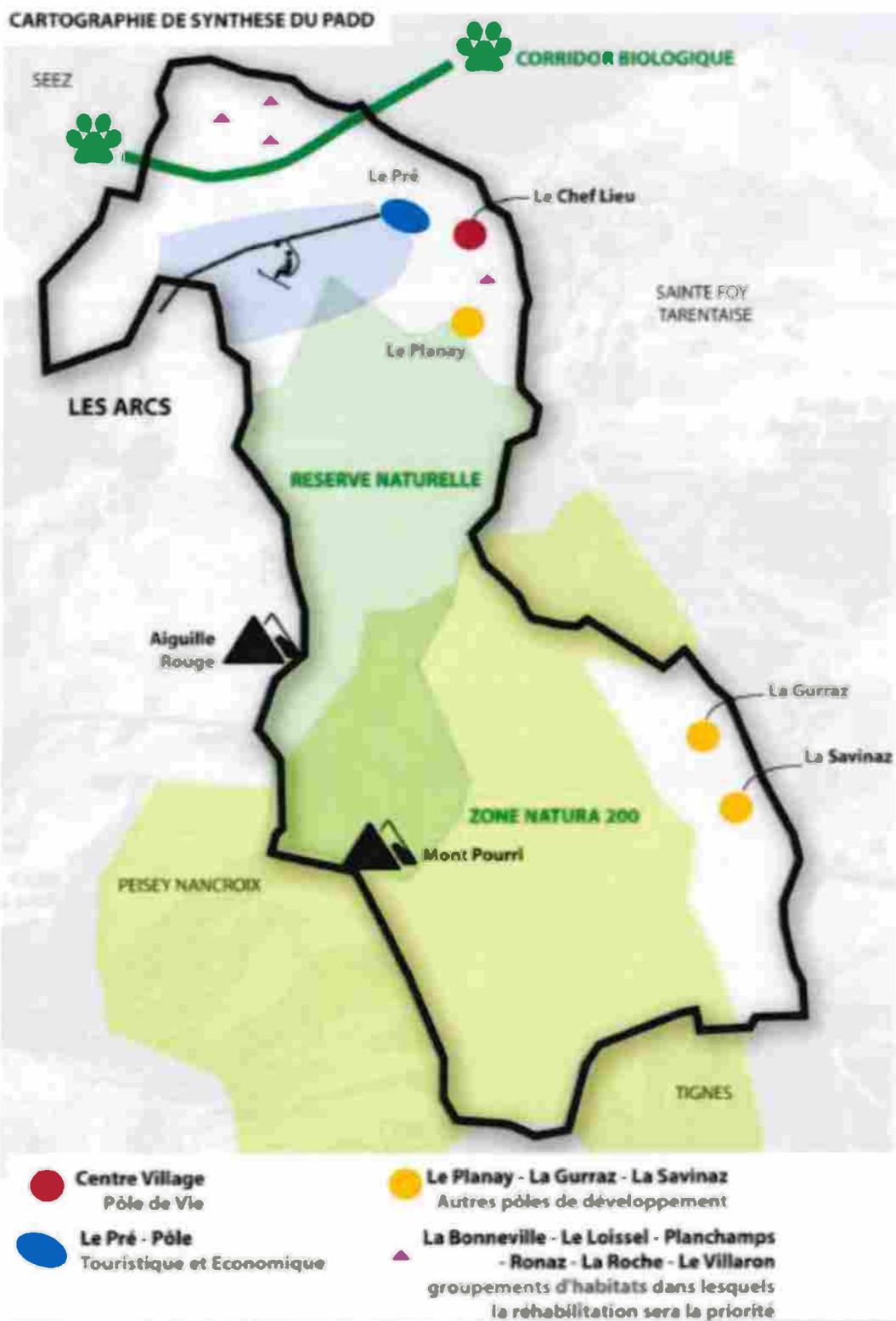
Pérenniser les terres et les activités agricoles pour leurs rôles, agronomiques, économiques et paysagers.

- Objectif n°1** *Pérenniser les activités agricoles existantes en fixant des limites claires à l'urbanisation.*
- Objectif n°2** *Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations agricoles en anticipant sur les localisations les plus favorables.*
- Objectif n°3** *Protéger les terres agricoles.*
- Objectif n°4** *Donner les conditions favorables à une agriculture qui façonne les paysages en évitant les friches et le développement forestier non maîtrisé.*
- Objectif n°5** *Intégrer la problématique des déplacements agricoles.*
- Objectif n°6** *Créer des emplois directs ou indirects à travers le renforcement de l'agriculture, en lien avec le tourisme.*

Orientation n°4

Valoriser la richesse patrimoniale naturelle et bâtie et préserver la qualité paysagère de Villaroger.

- Objectif n°1** *Valoriser les cours d'eaux, en développant un entretien adapté des cordons boisés, véritable coupure verte spécifique du paysage.*
- Objectif n°2** *Préserver les trames bleues et les trames vertes existantes pour leurs rôles de biotopes et leurs rôles paysager.*
- Objectif n°3** *Mener une réflexion paysagère dans le développement de l'habitat.*
- Objectif n°4** *Préserver les vergers et les potagers dans, et autour de l'enveloppe des hameaux.*
- Objectif n°5** *Intégrer dans tous projets de développement les risques existants sur le territoire communal. (PPRN)*



LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Les modifications en lien avec la cohérence avec le SCoT concernant la thématique agricole

Contexte et justifications

L'activité agricole représente une thématique essentielle et indissociable du territoire communal. Le souci de sa préservation a été traduit par une orientation dédiée au PADD du PLU, l'orientation n°3 « pérenniser les terres et les activités agricoles pour leurs rôles agronomiques, économiques et paysagers. »

C'est notamment à travers l'objectif n°3 de l'orientation n°3 du PADD que le PLU se donne pour objectif de « protéger les terres à fortes valeurs paysagères et agronomiques ».

Dans le PLU approuvé, la zone agricole se répartie comme suit :

ZONE A	Description	Détail
Zone A	Zone Agricole	Elle correspond aux secteurs agricoles destinés à la pratique de l'agriculture. Ces secteurs intègrent également les activités agricoles existantes et à venir.
Zone Ah	Zone Agricole habitée	Elle correspond aux secteurs situés en zone agricole mais ne présentant plus d'enjeux agricoles. Ces secteurs aujourd'hui « habités » sont soumis à des règles particulières en termes d'évolution.
Zone As	Zone Agricole – secteur dédié aux activités et aux équipements touristiques (toutes saisons)	Elle correspond aux secteurs concernés par la présence du domaine skiable et des infrastructures liées à ce dernier.
Zone Aco	Zone Agricole concernée par la présence d'un corridor écologique	Elle correspond aux secteurs concernés par un ou plusieurs corridors. La pratique de l'activité agricole reste possible, mais cette zone reste inconstructible.
Zone Azh	Zone Agricole humide	Elle correspond aux secteurs humides inventoriés par le conservatoire des espaces naturels.
Zone Aa	Zone agricole de projet	Elle correspond à un secteur agricole de proximité permettant l'accueil de nouvelles exploitations agricoles.

L'objectif via la modification simplifiée, est de conforter l'objectif de préservation en tenant compte des études complémentaires réalisées dans le cadre du SCoT qui a été approuvé postérieurement à l'approbation du PLU. Il s'agit de renforcer la préservation de ces secteurs stratégiques en limitant fortement leur constructibilité, même à des fins agricoles.

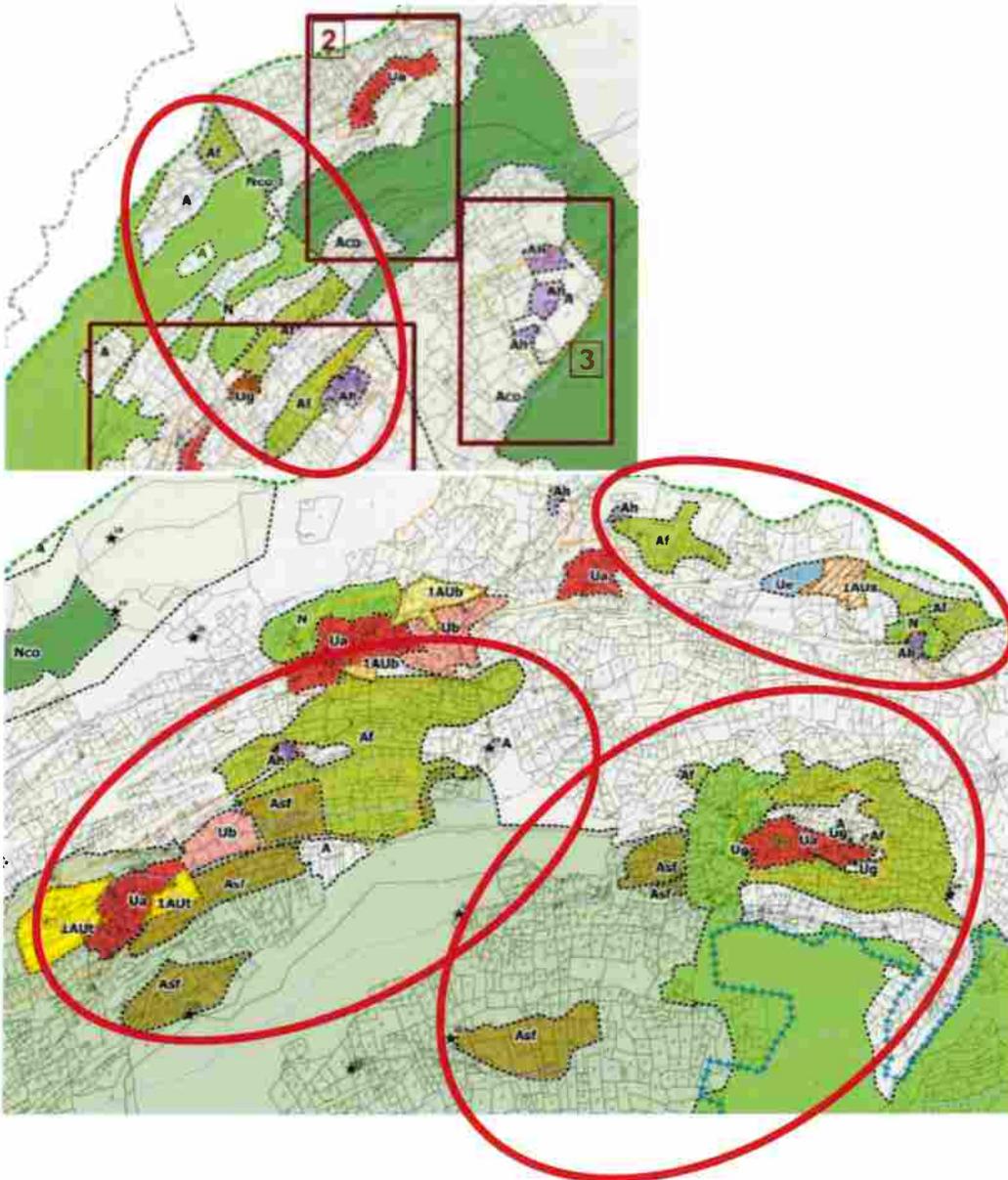
Par ailleurs, le SCoT encadre la possibilité de logement de gardiennage, il doit être strictement nécessaire à l'activité agricole et doit être intégré dans le volume du bâtiment agricole principal et ne représenter qu'une taille limitée de l'ordre de 40 m².

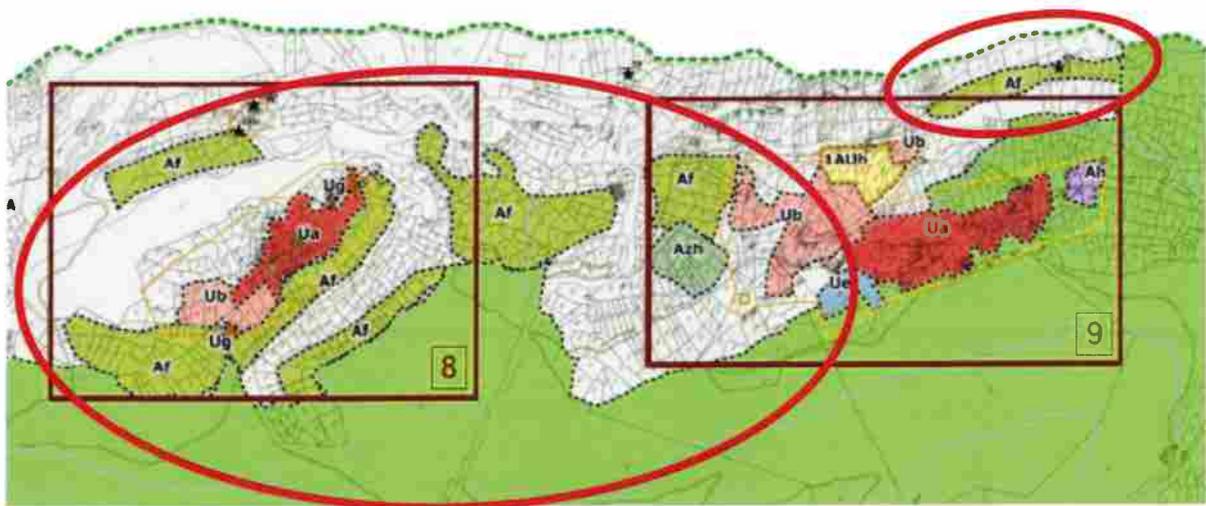
Dans ce contexte, la modification porte sur :

- La création de 2 secteurs agricoles spécifiques au plan de zonage et au règlement écrit :
 - Af : zone agricole forte
 - Asf : zone agricole forte accueillant les pistes de ski
- La suppression du secteur Aa, le projet envisagé se réalisera en zone A
- La limitation des logements de fonction à 40 m² au lieu de 50 m²

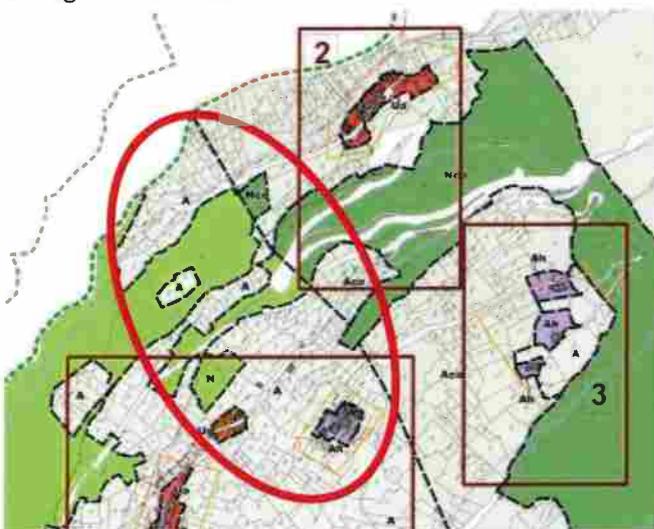
Effets – extraits zonage

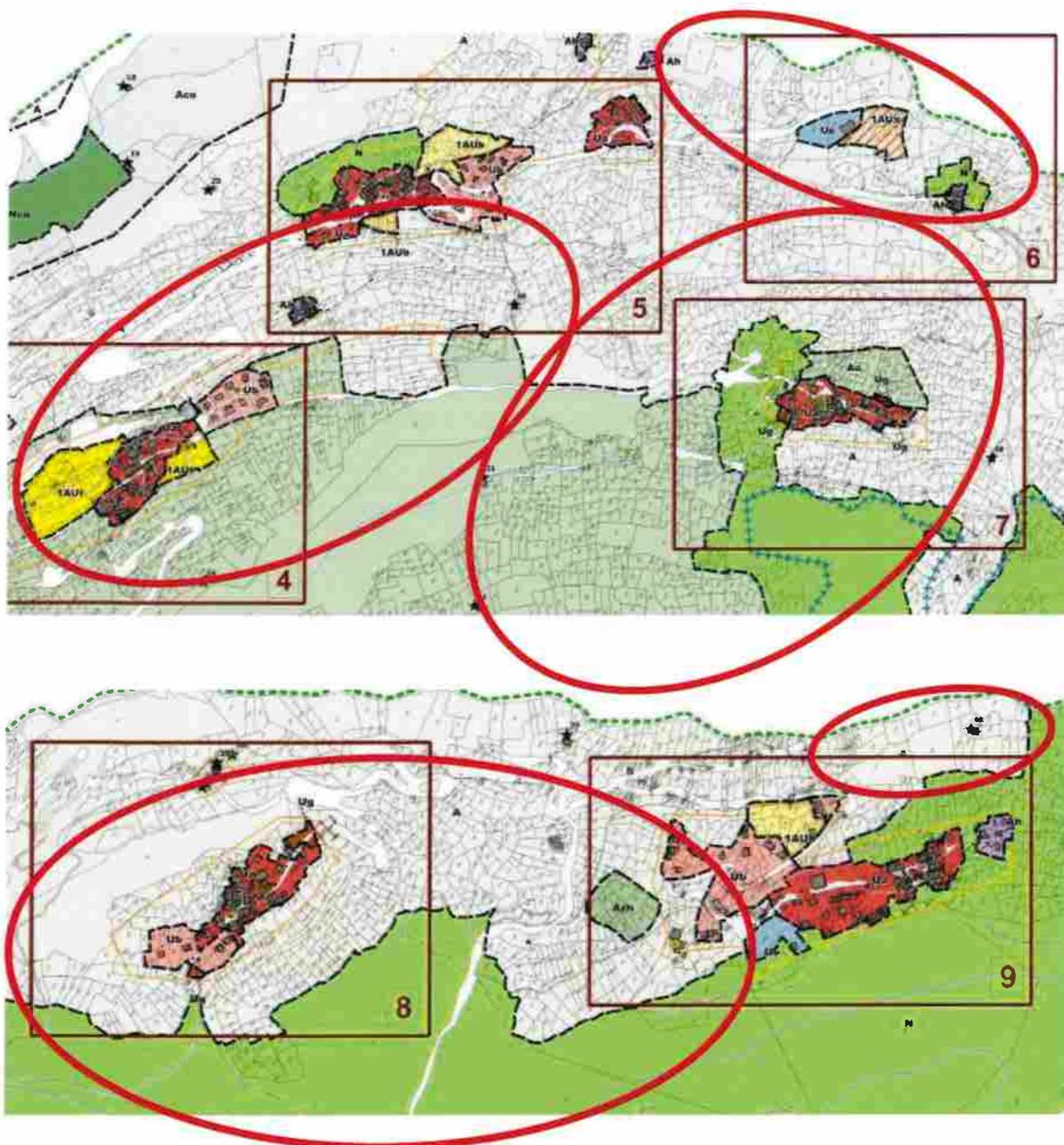
Zonage après modification





Zonage avant modification





Effets – règlement

Article PLU	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments
Article 1	► En zone A et Aa sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none"> – Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article A 2, – Les constructions et installations à usage commercial, industriel, d'entrepôt, artisanal et de bureaux, – Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier, – L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières, – Les décharges privées, dépôts de matériaux privés et de véhicules hors d'usage, – Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des

	<p>constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement,</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes. <p>► <u>Dans les secteurs Af sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Toutes les constructions et occupation hormis celles mentionnées à l'article A2 <p>► <u>Dans les secteurs Ah sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Les constructions et installations à usage commercial, industriel, d'entrepôt, artisanal et de bureaux, – Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier, – L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières, – Les décharges privées, dépôts de matériaux privés et de véhicules hors d'usage, – Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement, – Les dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes. <p>► <u>Dans les secteurs As sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Les constructions à usage d'habitation – Les constructions et installations à usage industriel, artisanal et de bureaux, – Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier, – L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières, – Les décharges privées, dépôts de matériaux privés et de véhicules hors d'usage, – Les dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes. <p>► <u>Dans les secteurs Asf sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Toutes les constructions et occupation hormis celles mentionnées à l'article A2 <p>► <u>Dans les secteurs Aco et Azh sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Toutes les constructions sont interdites
<p>Article 2</p>	<p>► <u>Dans la zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial. – Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole, si elles sont situées sur le même terrain, attenantes et accolées au bâtiment d'exploitation. Ce logement de fonction ne doit pas dépasser 50 40 m² de SURFACE DE PLANCHER. – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. <p>► <u>Dans les secteurs Af :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles sous

réserve d'avoir épuisé les autres solutions de localisation en zone A, crédibles techniquement et financièrement

– Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

► Dans la zone Ah :

– Les constructions à usage d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'extension de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER maximum.

– Les constructions nouvelles destinées à du logement sont autorisées uniquement si elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du milieu naturel.

– Les annexes légères sont autorisées.

– Les changements de destination sont autorisés s'ils respectent le caractère de la zone.

► Dans la zone As :

– Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à l'aménagement du domaine skiable et aux activités touristiques multi-saisons.

– Les constructions et équipements publics nécessaires au bon fonctionnement de la station (stockage de matériels, véhicules, vélos, équipements liés aux pratiques touristiques et de loisirs).

► Dans les secteurs Asf :

– Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à l'aménagement du domaine skiable et aux activités touristiques multi-saisons.

– Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

► Dans la zone Aa :

~~– Les exploitations agricoles nouvelles sous réserve qu'elles respectent les distances de réciprocité vis à vis des habitations.~~

~~– A l'intérieur de ces constructions agricoles nouvelles, et à destination des exploitants agricoles, une partie habitation sera tolérée pour un logement et jusqu'à 140 m² de surface de plancher.~~

Les modifications en lien avec la cohérence avec le SCoT concernant les activités économiques et touristiques

Contexte et justifications

Le SCoT précise que le nombre des saisonniers a augmenté d'environ 9 500 au cours des 15 dernières années. Au cours des quinze prochaines années, la croissance du parc d'hébergement sera moins rapide mais plus orientée vers l'hôtellerie et la parahôtellerie largement pourvoyeuses d'emplois saisonniers : une croissance de 10 000 saisonniers supplémentaires est prévisible.

Afin de participer à la production de logements saisonniers, la commune souhaite favoriser leur création au sein des nouvelles opérations hôtelières/para hôtelières.

Cela est en lien direct avec l'orientation n°1 du PADD du PLU « organiser le développement communal autour d'un tourisme porteur d'une économie locale ».

Le SCoT organise également le développement économique et commercial. Les activités commerciales sont à localiser de façon préférentielle dans les zones d'activités commerciales et dans les centralités. Elles ne sont pas prévues dans les zones d'activités non identifiées dans le DAAC comme zone préférentielle d'implantation commerciale. Afin de rendre le PLU cohérence avec ces orientations, le PLU doit interdire l'implantation des activités commerciales dans la zone d'activités projetées 1AUX. Par ailleurs, il est également prévu d'interdire les activités à usage principal de stockage seul.

Cela ne remet pas en cause l'orientation n°1 du PADD du PLU « organiser le développement communal autour d'un tourisme porteur d'une économie locale », et son objectif 3 « donner les conditions favorables à la création d'un tissu économique local (artisanats, services) porté par l'économie touristique nouvellement créée ». En effet, la création d'une micro-zone artisanale cible l'artisanat plus conséquent et ne vise pas les activités de commerces.

Dans ce contexte, la modification porte sur :

- Des compléments au règlement de la zone 1AUt afin d'imposer un pourcentage de lits dédiés aux saisonniers
- Des compléments au règlement de la zone 1AUX afin d'interdire les commerces et les activités à usage seul de stockage

Effets - règlement

Zone 1AUt

Article PLU	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments
Article 2	– En zone 1AUt, dans les opérations hôtelières ou para hôtelières de plus de 5 000m ² de surface de plancher, le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10% du nombre de lits touristiques créés (avec un ratio de 10m ² de SDP par lit affecté au logement saisonnier)

Zone 1AUx

Article PLU	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments
Article 1	<ul style="list-style-type: none">– Les constructions à usage d'industrie– Les constructions à usage d'habitat– Les constructions à usage de commerce– Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, sauf celles citées à l'article AU 2.– Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation.– les constructions à usage d'hébergement hôtelier.– Les activités de stockage si elles ne sont pas liées à une activité principale citée ci-dessus.

La modification en lien avec la relocalisation de la ferme du Planay

Contexte et justifications

Le PLU de Villaroger accorde une grande importance au maintien et au développement de l'agriculture, conforme à son histoire, et déterminante à l'avenir pour l'entretien de son territoire, qu'il soit formellement protégé (Parc National de la Vanoise et Réserve Nationale des Hauts de Villaroger) ou autre, et pour son essor touristique.

Cela se traduit par une orientation spécifique dans le PADD du PLU approuvé : l'orientation n°3 « pérenniser les terres et les activités agricoles pour leurs rôles agronomiques, économiques et paysagers. »

L'agriculture pastorale de Villaroger s'appuie sur l'implantation de deux fermes sédentaires, à la Savine et au Planay et sur une activité pastorale de transhumance, de mai à octobre, localisée sur les hauts alpages. L'addition de ces activités permet un entretien régulier et efficace des zones agricoles stratégiques, contribue à une lutte contre les risques naturels par une pratique régulière de la fauche et du pâturage. Cette activité agricole contribue à renforcer en été l'attractivité touristique de la commune.

Dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé, la commune avait anticipé la création d'une ferme « hors les murs » du village du Planay, pour répondre à une triple préoccupation :

- limiter les nuisances d'exploitation au cœur même du village et permettre l'augmentation du cheptel de l'exploitant;
- permettre une exploitation plus rationnelle et plus salubre dans un bâti nouveau intégrant l'ensemble des nouvelles normes ;
- permettre une implantation en liaison directe et facile avec l'exploitation d'estive au Plan de l'Aiguille.

La prise en compte de l'ensemble de ces facteurs et le souci d'être respectueux du village d'implantation historique de la ferme, le Planay, se traduit par la création d'une zone Aa, aux alentours du Planay, qui autorise la construction d'une ferme nouvelle, qui intègre, dans un seul et même bâti, les surfaces d'exploitation et les surfaces d'habitation.

Trois facteurs amènent aujourd'hui la commune à modifier cette implantation initiale, sans dévier de l'objectif premier de création d'une ferme nouvelle. Le premier est le rappel de l'impératif d'identifier une zone éloignée des villages. La seconde est la volonté de propriétaires de ne pas céder le foncier nécessaire à la création de la ferme. Le troisième facteur est lié au coût plus élevé que prévu de la voirie nouvelle à créer, et à sa difficulté d'ouverture sur la saison hivernale.

Dès lors, le Conseil Municipal a travaillé à l'identification d'alternatives à cette zone, en s'efforçant de respecter au plus près les contraintes objectives d'exploitation. Deux zones ont été étudiées :

- Le secteur aval du village du Planchamp, sur un plateau de 20 000m². Cette localisation présente trois avantages majeurs, qui vont de la proximité de la voirie, de la facilité de terrassement pour un nouveau bâti, à la possibilité de pâture à l'immédiate proximité de la ferme. Malgré ses avantages objectifs, ce secteur n'a pas été retenu compte tenu d'une trop grande proximité de la ferme construite avec le village du Planchamp, de la difficulté d'accès pour les camions de livraison, et surtout de son

éloignement des propriétés sous bail agricole de l'exploitant et du lieu de l'activité d'estive, incluant une section routière de 5kms qui complique la migration du troupeau.

- Le secteur du Biollay, entre le Pré et le Planay. Ce secteur est en immédiate proximité de route et de piste forestière, qui permet un acheminement facile du troupeau vers les propriétés de l'exploitant et sur l'alpage. Il est à proximité du village touristique du Pré, ce qui donne à l'exploitation chevrrière une belle visibilité commerciale. En outre, les propriétaires fonciers concernés par le projet ont tous émis un avis a priori favorable pour céder leur terrain au porteur du projet, y compris la commune. Enfin, cette zone reste à des distances modérées d'accès aux différents réseaux.

Cette zone dite du Biollay retenue amène à prendre en considération quatre points règlementaires particuliers :

- L'anticipation du Plan de Prévention des Risques de Villaroger en cours de révision avec la DDT. En amont de la zone concernée, a été identifié un risque de chute de pierres dont la limite aval est matérialisée par une ligne rouge sur la carte des aléas. Le plan d'implantation de la ferme est hors cette zone critique.
- Sur le plan agricole Il est pris en compte trois données importantes :
 - La zone du Biollay qui accueille la ferme annule et remplace la zone du Planay classée Aa et occupe une surface moindre (6194m² au Biollay, contre 17317m² en proximité du Planay). Ce projet, en raisonnant sur les destinations foncières de l'ensemble du territoire de Villaroger, ne vise donc pas à diminuer les terres à vocation agricole.
 - La zone retenue pour la ferme se trouve limitrophe mais hors la Zone Agricole Stratégique. Elle ne remet pas en cause par son implantation les conditions d'exploitation du reste de la zone. Les zones Agricoles Stratégiques, au-delà de leur classification administrative, n'ont de sens que si elles sont effectivement exploitées. La ferme est une réponse à cette capacité d'exploitation.
 - La classification actuelle du secteur en zone Agricole Domaine Skiable, selon les termes du PLU de Villaroger n'est pas perturbée dès lors que l'implantation ne perturbe pas le flux sur les pistes de ski. Il y a par contre nécessité d'implanter une enclave en zone A sur l'emplacement de la ferme pour permettre la réalisation du projet.
- La prise en compte des enjeux environnementaux documentée par l'Observatoire environnemental du domaine skiable et l'étude d'impact globale réalisée en 2015. Il en ressort :
 - Que l'implantation de la ferme s'inscrit hors les périmètres rapprochés ou éloignés de captage d'eau.
 - Que l'implantation de la ferme, selon les résultats de l'étude d'impact réalisée en 2015 en vue du déploiement de la neige de culture se situe sur une zone où n'ont été référencées aucune espèce animale, aucune espèce végétale, aucun habitat sensibles. Cette étude a été effectuée par ADS, délégataire du domaine skiable, en 2015 et déposée à la DREAL en décembre de la même année.
 - Que l'Observatoire de l'Environnement, mis en place par le délégataire, selon les modalités de recensement qui lui sont propres, confirme les conclusions de l'étude d'impact.
 - Que le projet ne concerne aucunement des zones classées de protection environnementale présentes sur la commune (Parc de la Vanoise, Réserve naturelle, Forêts de protection ou Zones humides). Par contre, il faut rappeler l'importance primordiale de la pérennité de cette exploitation agricole présente en été dans la Réserve naturelle des Hauts de Villaroger qui favorise l'entretien des biotopes favorables au Tétrasylyre.

Telles sont les raisons opérationnelles et règlementaires pour lesquelles ce secteur a été retenu.

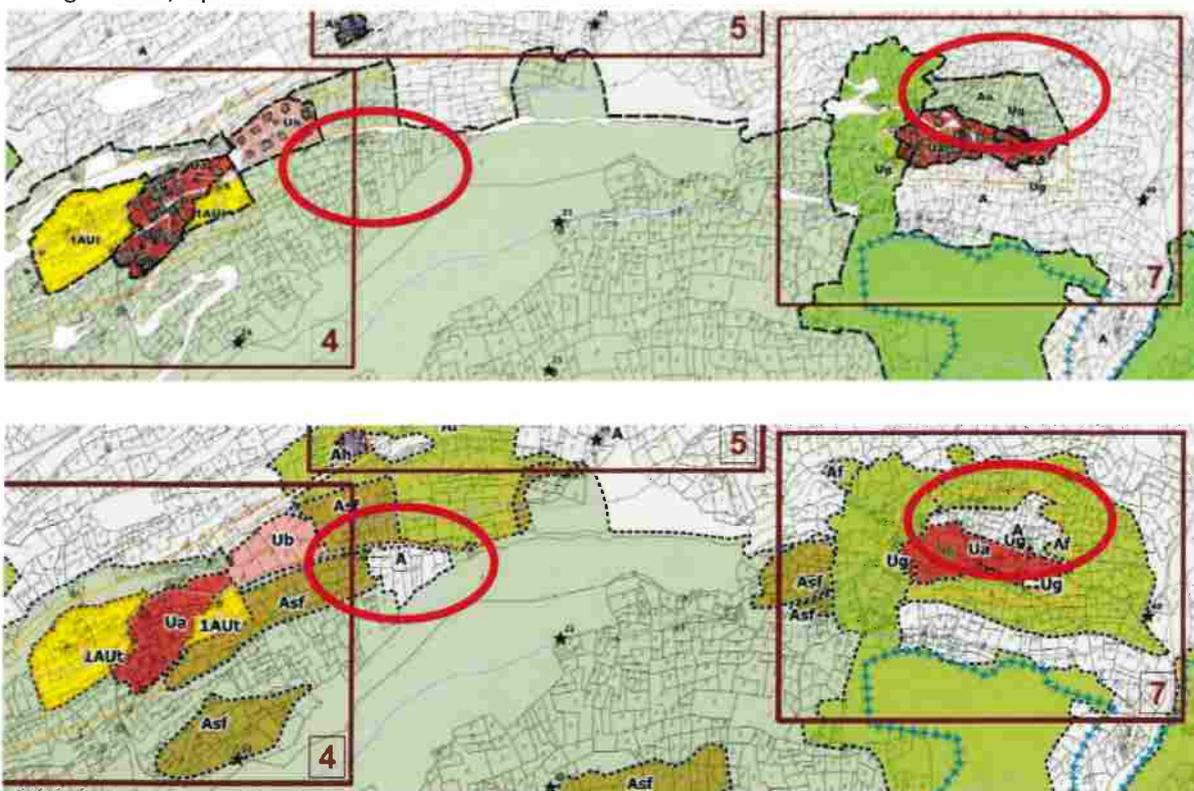
Il ne s'agit pas de créer une zone agricole constructible supplémentaire, mais de déplacer celle envisagée dans le cadre du PLU approuvé, en raison de l'évolution du contexte tel que décrit ci-avant.

Dans ce contexte, la modification porte sur :

- rebasculer la zone Aa du Planay en zone A
- redéfinir la zone de projet A sur le site du Biollay, au sein de la zone As existante.

Effets – zonage

Zonage avant / après



La modification en lien avec la prise en compte de l’emprise du domaine skiable en zone naturelle

Contexte et justifications

La Commune a pu se rendre compte que, par erreur, des portions du domaine skiable existant se trouvaient dans des zonages ne permettant pas d'assurer leur entretien. Pour remédier à cette situation, il est proposé de créer une zone Ns reprenant ces secteurs et dont le règlement permettrait la pérennité de ces équipements.

Effets

Création d’une zone Ns « Zone Naturelle – secteur dédié aux activités et aux équipements touristiques (toutes saisons) », elle correspond aux secteurs concernés par la présence du domaine skiable et des infrastructures liées à ce dernier.

Zonage

Les modifications de zonage portent sur les secteurs suivants :

Avant / Après



Règlement

Un règlement spécifique est créé :

Article PLU	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu’approuvé En orange : compléments
Article 2	► <u>Dans toutes les zones N :</u> Les constructions isolées en zone naturelle doivent obligatoirement faire l’objet d’un passage en commissions des sites pour tous projets concernant une intervention/changement de destination du bâtiment. <i>Les constructions isolées sur</i>

<p>les alpages sont inventoriées dans le recensement annexé au présent PLU.</p> <p>La reconstruction et la rénovation des chalets d'alpages ou bâtiments d'estives isolés existants est autorisée, ainsi que leur changement de destination à condition de pouvoir justifier d'un intérêt patrimonial conformément à l'article L.122-1 et suivants du code de l'urbanisme. Une servitude d'usage dans le temps devra être établie.</p> <p>L'extension limitée des chalets d'alpage ou bâtiments d'estive existants est autorisée à condition que la destination soit liée à une activité agricole professionnelle saisonnière. Ces constructions sont inventoriées dans le recensement annexé au présent PLU.</p> <p>Tout projet de construction située en dehors des secteurs d'études du PPRn doit faire l'objet d'une étude d'évaluation et de prise en compte des risques naturels.</p> <p>► <u>Dans la zone N :</u></p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Les abris légers, de taille limitée, strictement nécessaires à l'activité pastorale et forestière sont autorisées. Une seule construction par unité foncière et limitée à 20 m² de surface de plancher sera autorisée.</p> <p>► <u>Dans la zone Nco :</u></p> <p>Les clôtures sont interdites. Cependant pour des cas exceptionnels des clôtures adaptées au transit de la faune sont tolérées.</p> <p>► <u>Dans la zone Nr :</u></p> <p>Les constructions à destination de restaurants d'altitudes sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement.</p> <p>► <u>Dans la zone Ns :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à l'aménagement du domaine skiable et aux activités touristiques multi-saisons. – Les constructions et équipements publics nécessaires au bon fonctionnement de la station (stockage de matériels, véhicules, vélos, équipements liés aux pratiques touristiques et de loisirs).

Evolution de rédaction du règlement écrit / compléments

Contexte et justifications

Au fil de son application, le règlement écrit semble devoir être toiletté / précisé, afin de rendre son application facilité et adaptée au contexte, sans remettre en cause les règles inscrites.

Cela concerne :

- Une précision sur l'application de la règle de proportionnalité pour le calcul de la hauteur, article 10 des zones U/AU
- Des précisions sur les toitures terrasses autorisées, afin d'étendre les possibilités de façon encadrée, article 11 des zones U/AU/A
- De permettre les volets roulants en encadrant leur possibilités d'installation (forme, aspect), article 11 des zones U/AU/A
- De permettre les toits à un pan pour les ruchers, article 11 des zones A
- De supprimer l'obligation de raccordement au réseau d'eau potable en zone N, cela n'étant pas justifié dans cette zone, article 4 des zones N
- D'étendre la dérogation des implantations par rapport au cours d'eau aux installations directement liées à la présence des cours d'eau, dispositions générales
- Des précisions sur la transformation des chalets d'alpage et bâtiments d'estives repérés au plan de zonage, article 2 des zones A/N

Effets

Article PLU et zones concernées	<p>Modification du règlement :</p> <p>En noir : règlement tel qu'approuvé en mars 2017</p> <p>En orange : compléments</p> <p>En orange barré : suppression</p>
Dispositions générales Article 8	<p>Pour les secteurs se situant en dehors des zones couvertes par le PPRn, les projets de constructions doivent respecter les dispositions suivantes :</p> <p>Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après. Cette bande de recul de 10 mètres peut éventuellement être réduite à 4 mètres pour lesquels une étude démontre l'absence de risques d'érosion, d'embâcle et débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant, ...).</p> <p>Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures ni les installations directement liées à la présence des cours d'eau.</p>
Zones U/AU Article 10	<p>Ainsi la hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,5 fois la largeur du bâtiment.</p> <p>Dans le cas de constructions accolées ou jumelées, la règle de proportionnalité s'applique à l'ensemble bâti, et non à la construction projetée seule.</p>
Zones U/AU/A Article 11	<p>Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou si elles sont enterrées. Elles peuvent être également tolérées de façon ponctuelle et avec le souci d'une bonne intégration architecturale et paysagère dans la mesure où elles se situent en dessous du faîtage du bâtiment. Elles ne devront en aucun cas dépasser 25 % de la</p>

	<p>surface totale de la toiture du bâtiment. Elles devront faire l'objet d'une végétalisation, d'un platelage bois ou pierre.</p> <p>En ce qui concerne les menuiseries, les courbes ainsi que les couleurs vives sont interdites. Les balcons, les gardes corps, seront d'aspect bois ou en fer forgé. Les menuiseries seront d'aspect bois.</p> <p>Les volets roulants sont autorisés. Leur caisson de stockage doit être intégré aux façades et non posé en sailli. Ces volets devront avoir un aspect bois ou similaire aux teintes de la façade.</p>
Zones A/N Article 2	<p>► <u>Dans toutes les zones A/N :</u></p> <p>_ La reconstruction et la rénovation des chalets d'alpages ou bâtiments d'estives isolés existants est autorisée, ainsi que leur changement de destination à condition de pouvoir justifier d'un intérêt patrimonial conformément à l'article L.122-1 et suivants du code de l'urbanisme. Une servitude d'usage dans le temps devra être établie.</p> <p>L'extension limitée des chalets d'alpage ou bâtiments d'estive existants est autorisée à condition que la destination soit liée à une activité agricole professionnelle saisonnière. Ces constructions sont inventoriées dans le recensement annexé au présent PLU.</p>
Zones A Article 11	<p>Le respect des constructions environnantes est impératif. Les toits seront entre 2 pans à 4 pans de pente égale et leur pente comprise entre 30% minimum et 65% maximum.</p> <p>Les toitures à un pan sont autorisées pour les ruchers.</p>
Zones N Article 4	<p>ARTICLE N 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX</p> <p>* Eau Potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p>

Résumé des évolutions des superficies de zonage :

	PLU 2016	PLU modifié
N	1236,2	1222,4
Nco	57,8	57,8
Nn	1490,2	1490,2
Nr	0,1	0,1
Ns	/	13,8
Nzh	1,5	1,5
A	261,2	231,6
Aa	1,5	/
Aco	73,8	73,8
Af	/	31,8
Ah	2,0	2,0
As	293,3	283,9
Asf	/	8,6
Azh	0,8	0,8
Ua	11,2	11,2
Ub	5,5	5,5
Ue	2,4	2,4
Ug	0,4	0,4
1AUb	1,8	1,8
1AUt	2,3	2,3
1AUx	0,7	0,7

CONCLUSION

La présente modification permet au document d'urbanisme communal de s'adapter au contexte local, d'améliorer la compatibilité avec le SCoT, d'évoluer suite à une mise en œuvre concrète des règles soulevant des problématiques dans la version en vigueur.

Les modifications envisagées restent mineures et entre pleinement dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.