



COMMUNE DE SAINT-NICOLAS-LA-CHAPELLE

Département de la Savoie

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Notice

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du

SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction	2
1 Exposé des motifs des modifications apportées aux Orientations d'aménagement	4
2 Evolutions des pièces du PLU	5
3 Compatibilité de la modification avec le code de l'urbanisme et avec le SCOT Arlysère	8
3.1 Compatibilité avec le Code de l'urbanisme.....	8
3.2 Compatibilité avec le SCOT	8
4 Incidences de la modification sur l'environnement, le paysage, l'activité agricole et les risques	9

INTRODUCTION

Historique de l'évolution du PLU de la commune de Saint-Nicolas-la-Chapelle

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Nicolas-la-Chapelle a été approuvé le 12 septembre 2012.

Une première révision du PLU, avec examen conjoint, en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme a été approuvée le 17 février 2014.

La présente modification de ce Plan Local d'Urbanisme est la première.

Objet de la modification

La présente procédure a pour objet la modification d'une orientation d'aménagement sur le secteur des Aubriettes pour permettre la réalisation de davantage de logements que prévu initialement.

Principaux articles du code de l'urbanisme concernés

Ces adaptations peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'une modification du PLU, dans la mesure où elles respectent les articles L.153-36 à 153-44 du code de l'urbanisme. Les articles qui s'appliquent plus particulièrement à la procédure sont les suivants :

Article L.153-36

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

L.153-37

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

L.153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

L.153-41

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

L.153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

L.153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

1 EXPOSE DES MOTIFS DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2012, la commune a prévu, sur le secteur des Aubriettes objet de l'orientation d'aménagement n°3, la réalisation de 12 à 18 logements selon les modalités suivantes :

- Transformation du chalet principal en 4 logements environ
- Vente du petit chalet existant pour réalisation d'un logement
- Réalisation de 2 à 6 logements sur le terrain de sport
- Construction d'environ 5 à 7 logements sur les terrains autour

Ce secteur est classé en zone UA – Secteurs d'habitat ancien à l'urbanisation dense.

Aucune destination particulière pour le bâtiment annexe n'est définie. L'orientation d'aménagement mentionne simplement qu'il est conservé par la commune.

A ce jour, le bâtiment principal a été transformé en quatre logements, le petit chalet (grenier) a été vendu et cinq lots ont été viabilisés, dont trois sont construits et un quatrième a obtenu son permis de construire. Ainsi, 10 logements ont été réalisés ou sont prévus.

Photo 1 : Grenier transformé et deux constructions du lotissement



Aujourd'hui, la municipalité souhaite valoriser l'emplacement de l'annexe et le terrain de sport par la réalisation de 13 logements collectifs en location sociale. L'annexe est une construction au toit à un pan ne présentant pas d'intérêt architectural majeur. Elle est occupée par d'anciennes salles en rez-de-chaussée et des dortoirs à l'étage. Elle sera démolie.

Photo 2 : Bâtiment annexe, terrain de sports et constructions du lotissement à sa gauche et chalet principal en arrière-plan à droite



La réalisation de 13 logements à l'emplacement de l'annexe et du terrain de sports porte le nombre total de logements des Aubriettes à 23. Ce chiffre est supérieur de plus de 20% aux 12 à 18 prévus initialement ; une modification de l'orientation d'aménagement est donc nécessaire pour l'ajuster au projet.

Ces logements en location sociale répondent aux besoins des ménages à revenus modestes. Ils permettront l'accueil de nouvelles familles, le maintien des jeunes de la commune et des retraités ne pouvant plus faire face à leurs charges.

La commune étudie avec un géomètre les possibilités d'amélioration de l'accès du secteur ; la création d'un point de croisement ou la mise en place de feux sont par exemple envisagés.

2 EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU

La modification des orientations d'aménagement n°3 portant sur le secteur des Aubriettes est nécessaire pour augmenter le nombre de logements réalisés et préciser leur nouvelle répartition.

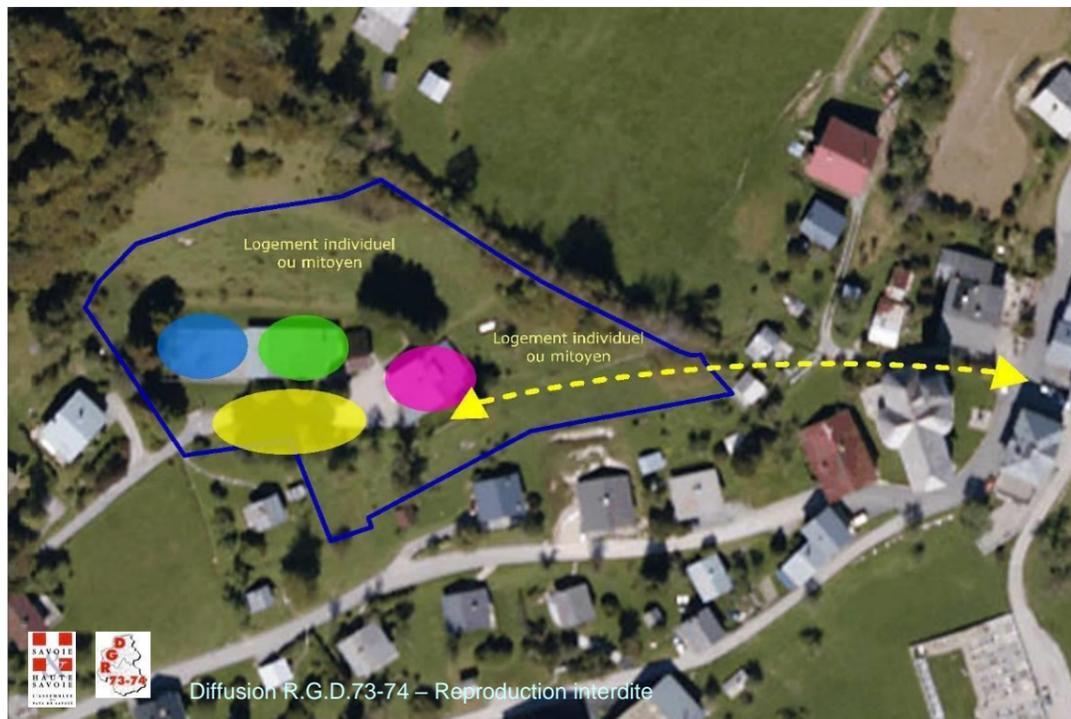
Une mise à jour de l'occupation actuelle du site est également faite.

Orientations d'aménagement actuelles des Aubriettes	Orientations d'aménagement des Aubriettes proposées
<p>Caractéristiques du site</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface : 0,91 ha environ • Topographie : pente assez importante, orientée sud est • Occupation actuelle du sol : en voie d'enfrichement. Deux bâtiments au volume important et un petit chalet. Pente assez importante. • Caractéristique du bâti à proximité : maison individuelle 	<p>Caractéristiques du site</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface : 0,91 ha environ • Topographie : pente assez importante, orientée sud est • Occupation actuelle du sol : bâtiment principal transformé en 4 logements, l'annexe et un petit chalet. Quatre lots à l'arrière de l'annexe et un lot à l'arrière du bâtiment principal. • Caractéristique du bâti à proximité : maison individuelle
<p>Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme : extension et renforcement du chef-lieu • Paysager : impact dans le « grand paysage », mais continuité du bâti existant • Agricole : pas ou peu d'enjeux agricoles • Equipements (eau potable, assainissement, électricité) : à proximité et suffisants 	<p>Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme : extension et renforcement du chef-lieu • Paysager : impact dans le « grand paysage », mais continuité du bâti existant • Agricole : pas ou peu d'enjeux agricoles • Equipements (eau potable, assainissement, électricité) : à proximité et suffisants
<p>Au premier plan bâtiment conservé par la collectivité et au second, création de logements collectifs</p>	<p>Annexe et terrain de sport (en arrière-plan) à la place desquels trouveront place 13 logements collectifs</p>
	<p>Les Aubriettes, bâtiment qui sera transformé en logements</p> 
<p>Chemin pour piéton</p> 	<p>Voie d'accès aux Aubriettes</p> 
<p>Modalités d'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Caractéristiques du foncier : non morcelé • Intervention de la collectivité : oui • Echéance d'urbanisation : possible de suite • Mode de déblocage : au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics internes par la collectivité 	<p>Modalités d'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Caractéristiques du foncier : non morcelé • Intervention de la collectivité : oui • Echéance d'urbanisation : en cours de réalisation • Mode de déblocage : au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics internes par la collectivité
	<p>Les Aubriettes, bâtiment transformé en quatre logements</p>  <p>Chemin pour piéton</p>  <p>Voie d'accès aux Aubriettes</p> 

Principes d'urbanisation

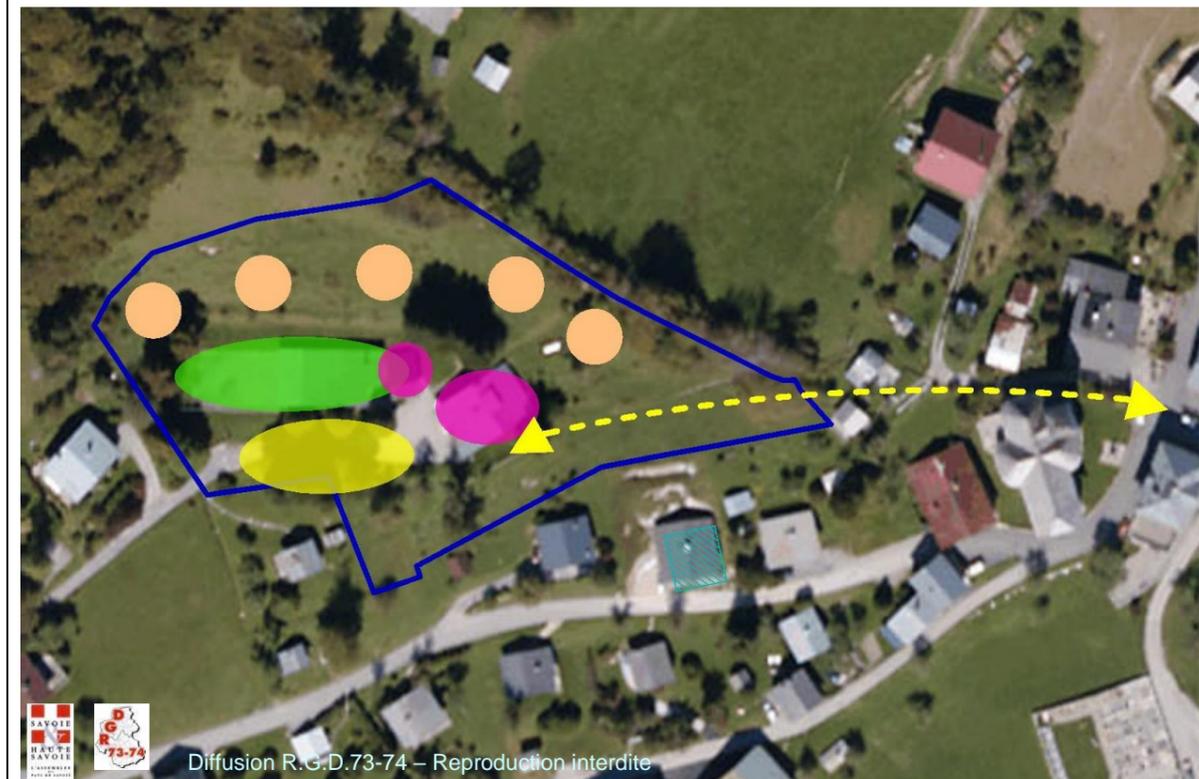
- Vocation de la zone : essentiellement de l'habitat
- Type de programme envisagé : requalification et transformation en logements du bâti existant et vente de lots constructibles
- Type et nombre de logements :
 - Transformation du chalet en 4 logements environ
 - Vente du petit chalet existant pour réalisation d'un logement
 - **Réalisation de 2 à 6 logements sur le terrain de sport**
 - Construction d'environ 5 à 7 logements sur les terrains autour
 - TOTAL : environ 12 à 18 logements potentiels.
- Conservation du bâtiment annexe par la commune
- Volume du bâti : R+1+combles aménagés ou aménageables, voire R+2+combles aménagés ou aménageables
- Accès : un seul accès à aménager par la voie privée qui est à passer dans le domaine public. Liaison piétonne avec le village à créer.
- Equipements communs : un emplacement pour boîtes aux lettres

- | | |
|---|--|
|  Création de stationnements |  Transformation en logements |
|  Cheminement pour piéton à trouver |  Conservation de bâtiment par la collectivité |
| |  Logements collectifs |

**Principes d'urbanisation**

- Vocation de la zone : essentiellement de l'habitat
- Type de programme envisagé : requalification et transformation en logements du bâti existant et vente de lots constructibles
- Type et nombre de logements :
 - Transformation du chalet en 4 logements environ (**réalisé**)
 - Vente du petit chalet existant pour réalisation d'un logement (**réalisé**)
 - **Réalisation de 13 logements à l'emplacement du terrain de sport et du bâtiment annexe**
 - Construction de 5 logements sur les terrains autour (**en cours**)
 - TOTAL : environ **23** logements potentiels.
- Volume du bâti : R+1+combles aménagés ou aménageables, voire R+2+combles aménagés ou aménageables
- Accès : un seul accès à aménager par la voie privée (**actuellement par servitude**) qui est à passer dans le domaine public. Liaison piétonne avec le village à **améliorer**.
- Equipements communs : un emplacement pour boîtes aux lettres

- | | |
|---|--|
|  Création de stationnements (réalisé) |  5 logements réalisés ou prévus |
|  Cheminement pour piéton à trouver |  Transformation en 5 logements (bâtiment principal et grenier - réalisé) |
| |  Réalisation de 13 logements |



3 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE CODE DE L'URBANISME ET AVEC LE SCOT ARLYSERE

3.1 *Compatibilité avec le Code de l'urbanisme*

La présente procédure ne remet pas en cause les orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière ou une mesure de protection et ne comporte pas de risques de nuisances.

Ainsi, la présente évolution du PLU, qui permet d'augmenter les possibilités de construire du logement sur le secteur des Aubriettes, participe à la croissance démographique, répond aux besoins en logements des ménages les plus modestes et répond aux objectifs de densification et requalification du bâti existant (autrement dit de « mutation des ensembles bâtis ») demandés par le code de l'urbanisme.

La présente procédure a pour objet d'augmenter de plus de 20% le nombre de logements prévus dans le secteur des Aubriettes, ce qui conduit à mener une procédure de modification classique, avec enquête publique.

3.2 *Compatibilité avec le SCOT*

La présente modification ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale Arlysère.

Il participe même aux objectifs de densité minimale de 15 logements / ha prévue pour les villages de montagne dans le Document d'Orientations Générales approuvé le 09 mai 2012. La densité sur ce secteur atteint en effet 25 logements / ha.

4 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L'ACTIVITE AGRICOLE ET LES RISQUES

Les incidences de cette modification sur l'environnement sont les suivantes :

- paysage : inscrit dans l'enveloppe déjà bâtie, ce projet restera sans conséquence sur la perception paysagère du site ;
- qualité urbaine et architecturale : il s'agit de démolir l'annexe qui ne présente pas d'intérêt architectural particulier (toit à un pan, façades enduites de teinte gris – beige avec de grandes ouvertures en rez-de-chaussée) pour construire un bâtiment collectif soigné, présentant des volumétries et matériaux en cohérence avec le bâti traditionnel ;
- environnement : le site ne fait pas l'objet d'inventaire ou mesure de protection particuliers ; il est déjà anthropisé (transformé par l'homme) ;
- agriculture : les Aubriettes ne présentent aucun intérêt pour l'agriculture ;
- risques naturels : le secteur des Aubriettes est couvert par le Plan d'Indexation en Z qui définit les aléas et les mesures à mettre en œuvre pour réduire la vulnérabilité.