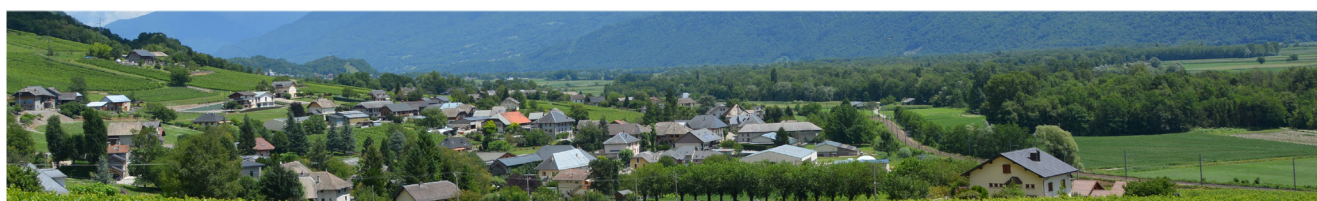


DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE  
CŒUR DE SAVOIE

# FRÉTERIVE



## Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Suppression de l'emplacement réservé n°1  
Exposé des motifs et traduction réglementaire



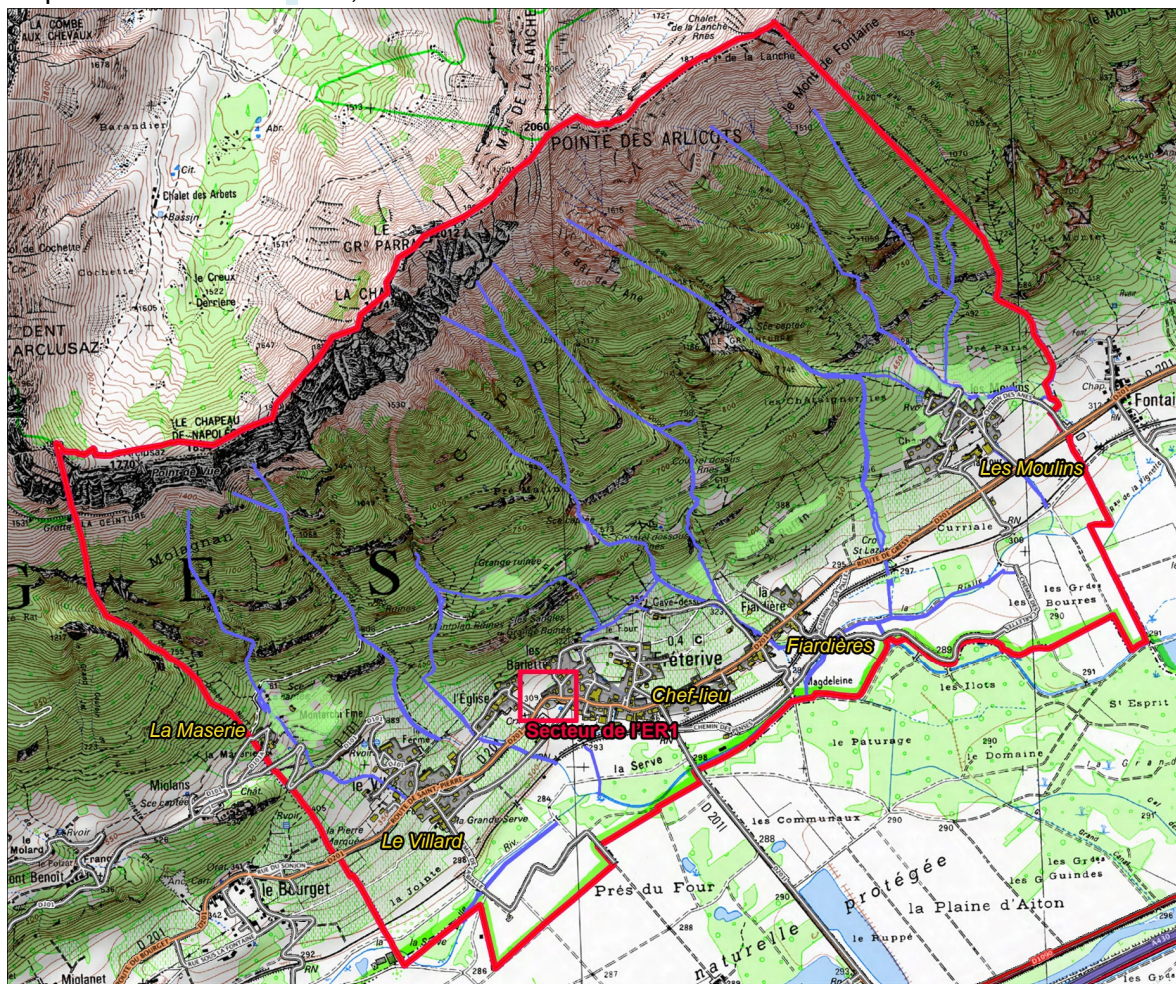
**CROUZET URBANISME**  
4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux  
Tél : 04 75 96 69 03  
e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)

*Mars 2021*



## EXPOSE DES MOTIFS

L'objectif de la procédure de modification simplifiée du PLU est la suppression de l'emplacement réservé\* n°1, créé lors de la dernière révision du document d'urbanisme.



L'emplacement réservé n°1 se situe à l'entrée Ouest du Chef-lieu.

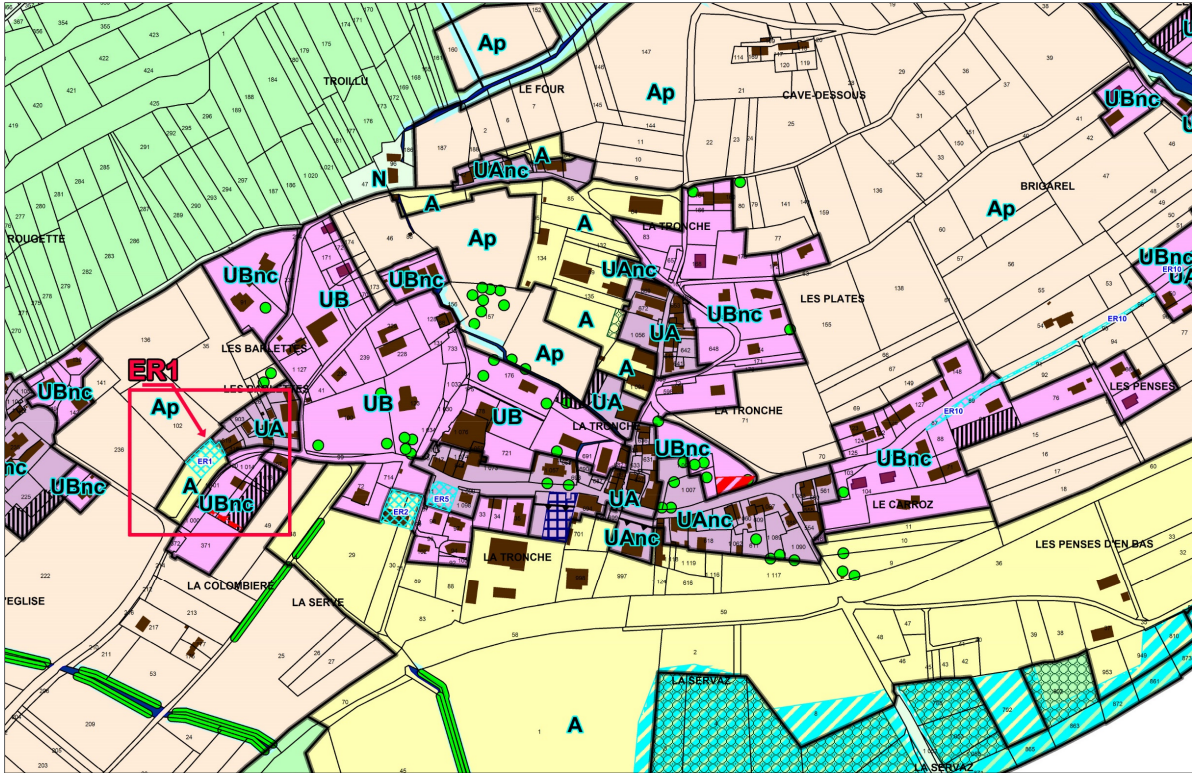
\*L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme en vue d'une affectation prédéterminée. Les emplacements réservés constituent des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation :

- de voies et ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du PLU.

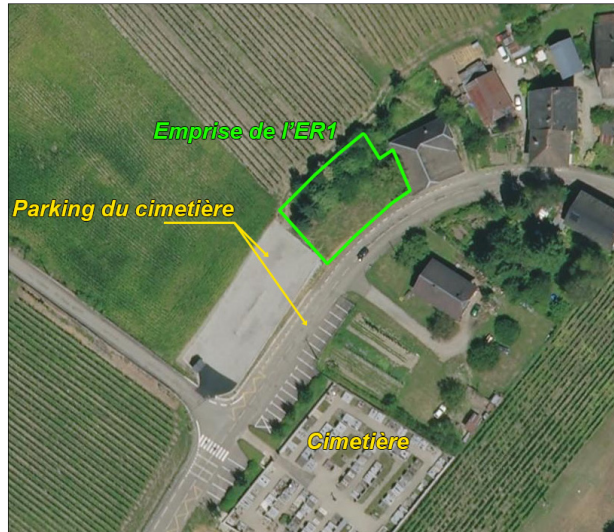
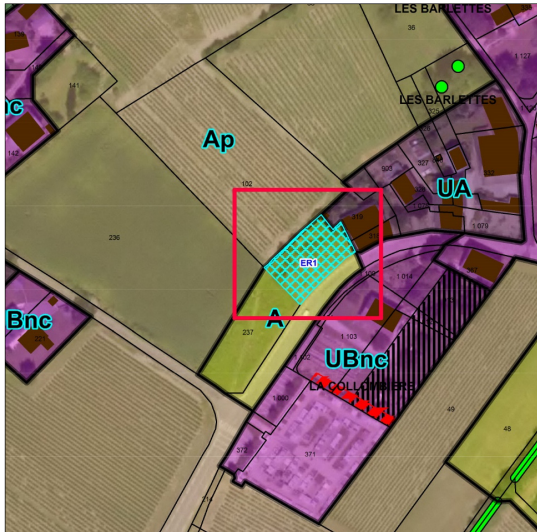
Créés à l'occasion de l'élaboration ou de certaines procédures d'évolution d'un plan local d'urbanisme, ils peuvent être instaurés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales...).

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.  
Source : CEREMA





*L'emplacement réservé n°1 : sur un peu moins de 700 m<sup>2</sup>, il s'applique sur un petit pré en partie boisé, classé en zone agricole au PLU (A). Il est adjacent à un groupe de constructions du Chef-lieu, constitué de bâtiments anciens, classés zone UA (zone à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat). La zone UA correspond aux parties historiques des hameaux, denses et constituées d'espaces bâtis qui présentent un intérêt architectural et patrimonial.*



L'ER 1 est attenant au parking du cimetière. Il avait été créé pour agrémenter le secteur d'un jardin public, créer une aire de pique-nique pour les randonneurs qui stationnent souvent leurs véhicules sur le parking.

Or, le retour d'expérience sur les usages des randonneurs a montré que la création d'un jardin public planté et aménagé à côté du « parking départ » ne répond pas à un réel besoin : lorsqu'il s'agit de randonneurs, le parking constitue un simple point de départ, de ralliement pour les groupes. Les pique-niques sont organisés au cours des randonnées, immergés dans l'espace naturel ou rural et pas en bordure de route départementale, à côté du parking. Si l'installation de mobilier urbain peut s'avérer utile (quelques tables) ou l'installation de poubelles, l'aménagement d'un jardin sur un peu moins de 700 m<sup>2</sup> est en réalité sans réel intérêt.

En outre, en réservant une surface, qui pour tout ou partie, pourrait constituer le terrain d'agrément d'un groupe de bâtiments anciens vacants adjacents, cet emplacement réservé constitue un frein à la reconquête de ce bâti : dans les hameaux historiques, très denses, lorsque les logements peuvent bénéficier d'un jardin ou d'un terrain d'agrément, même petit, leur probabilité de restauration, de rénovation est fortement augmentée. La possibilité de disposer « d'un bout de terrain » permet aussi de générer des places de parking, dont la carence constitue aussi très souvent un frein important à la reconquête du bâti vacant dans les hameaux anciens.

La remise sur le marché du bâti vacant dans les hameaux historiques (la transformation d'anciens bâtiments agricoles ou la rénovation d'anciens logements des hameaux) constitue un des objectifs du PLU récemment approuvé et le principal moyen de création de logements sans consommation d'espace agricole ou naturel. Elle permet aussi la préservation du bâti ancien, voué à moyen terme à la ruine sans rénovation.

Alors que l'intérêt de l'emplacement réservé n°1 s'avère très limité (création d'un jardin public, dans un secteur où ce jardin serait probablement très peu utilisé), il constitue *a contrario* un frein important à la rénovation de bâtiments anciens adjacents, (alors que la rénovation de ce type de bâtiments constitue un des objectifs du PLU en vigueur).

Le bénéfice du maintien de l'emplacement réservé n°1 est donc inférieur à ses incidences négatives sur la reconquête d'une partie du bâti vacant du Chef-lieu.

**Il est donc proposé de supprimer l'ER1. Le classement en zone agricole (A) du terrain est inchangé.**

## CONTEXTE JURIDIQUE

La modification simplifiée permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une modification classique (car sans enquête publique) d'apporter des adaptations au P.L.U., sous réserve :

En application de l'article L153-31 :

- que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées.
- qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits.
- qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite.
- qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

En application de l'article L153-41 :

- que les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ne soient pas majorées de plus de 20 %.
- que les possibilités de construire ne soient pas diminuées.
- que ne soit pas réduite la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**La suppression de l'emplacement réservé n°1 n'entre pas dans les catégories déclinées ci-dessus. Dès lors, la modification du PLU peut être réalisée dans le cadre de la procédure simplifiée, telle qu'elle est décrite à l'article L153-47 du code de l'urbanisme :**

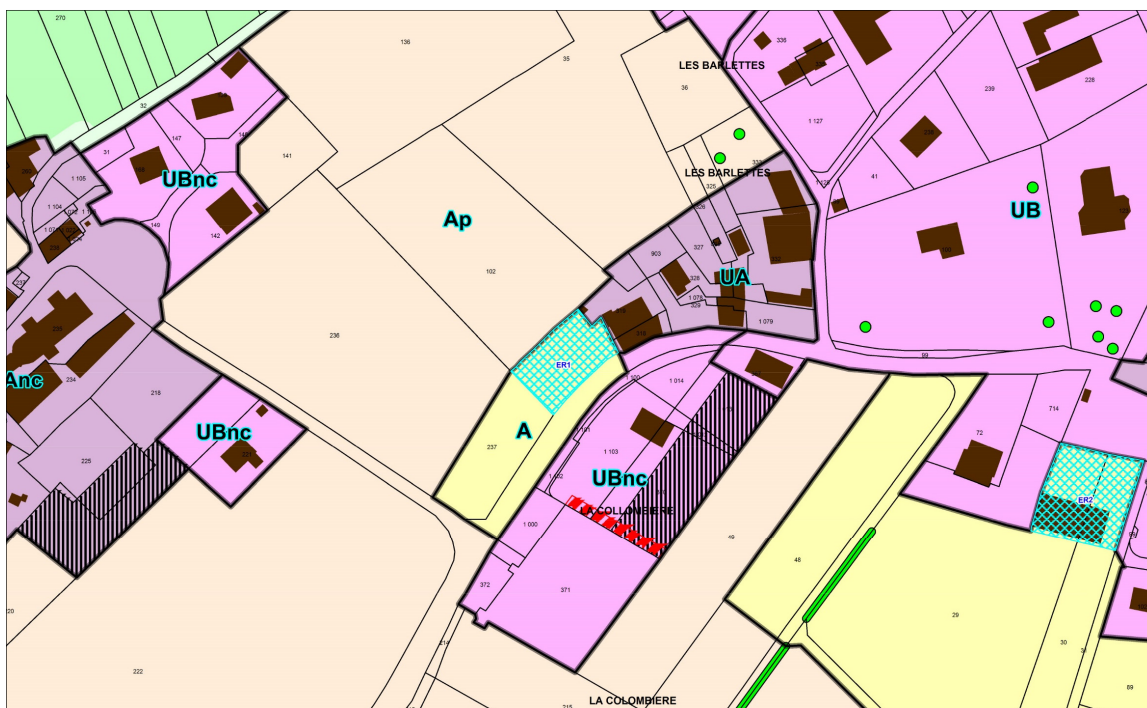
*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées [...] sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.*

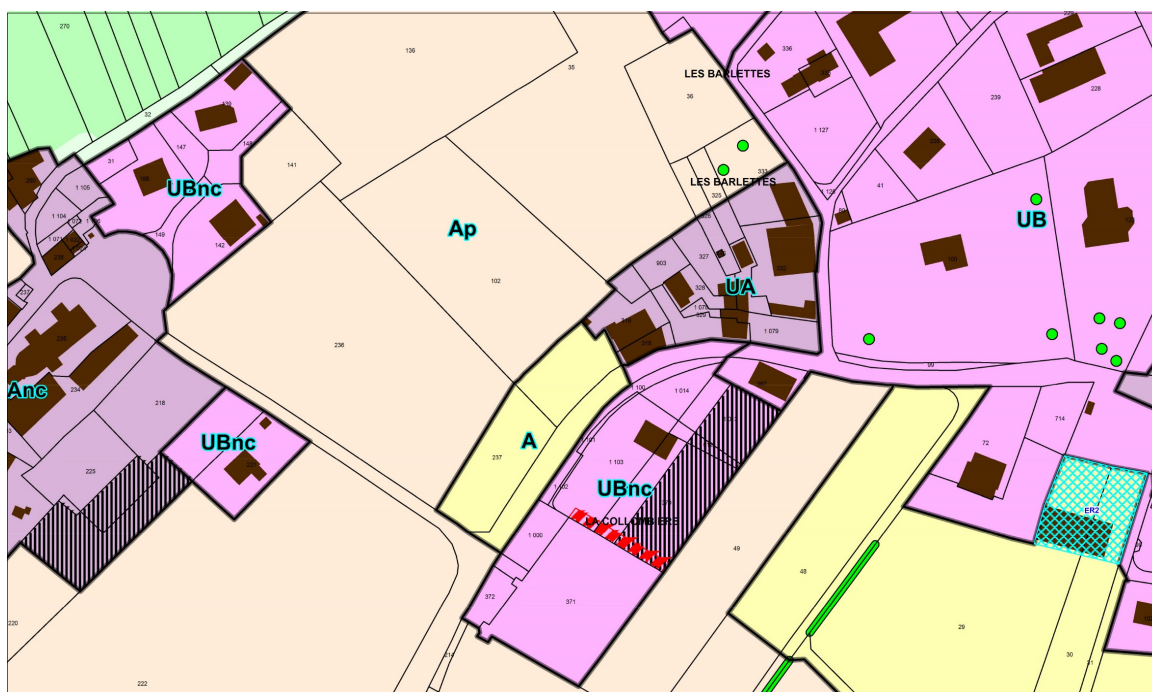


## TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°1 aux règlements graphiques et dans les tableaux des emplacements réservés en légende des règlements graphiques :



Règlement graphique actuel.



Règlement graphique modifié.