

PLAN LOCAL URBANISME

Exposé des motifs de la procédure de Modification n°2

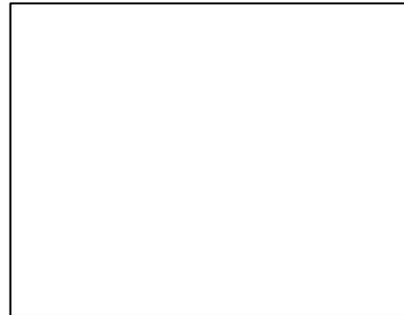
Historique :

PLU approuvé par délibération du conseil municipal du : **28 janvier 2011**

Modification n°01 approuvée par délibération du conseil municipal du : **24 juillet 2013**

Certifié conforme par le Maire et annexé à la
délibération du Conseil Municipal approuvant
la modification n°2 du PLU en date du :

27 Avril 2021





| | |
|---|----|
| Préambule | 5 |
| Permettre l'installation d'exploitation dans un site ciblé | 7 |
| Modifications communes à toutes les OAP | 11 |
| Modifications des OAP n° 3 Carnavet le Haut | 13 |
| Nouvelles OAP n°6 Carnavet le Bas | 17 |
| Renforcer la mixité de l'habitat dans la zone de la Curiaz | 23 |
| Mise à jour des Emplacements Réservés | 25 |
| Rajout de ligne de recul à inscrire au document graphique (bourg d'Evescal) | 31 |
| Modification de la partie rédactionnelle du règlement du PLU | 33 |
| Incidences du projet de modification | 43 |

PRÉAMBULE

La commune de Saint Jean de la Porte, située dans le périmètre du SCoT de Métropole Savoie, envisage de faire évoluer son PLU approuvé en 2011, modifié en 2013.

L'objectif de ces modifications est de permettre une meilleure application du PLU. Il s'agit notamment :

- De permettre l'installation d'un centre équestre qui valorisera les terres et participera à l'économie locale (agricole et touristique et de loisirs)
- De **faire évoluer certaines Orientations d'aménagement et de Programmation** pour prendre mieux en compte le contexte local et faciliter le développement de ces secteurs,
- **D'inscrire de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de Carnavet le Bas** en zone AUc, pour permettre son urbanisation dans le respect de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme. En effet, cette zone AU n'est pas associée à des orientations d'aménagement et de programmation, ce qui, de ce fait, la rende inconstructible en l'état (voir ci-contre). Ces OAP auront par ailleurs pour effet de maîtriser l'urbanisation et/ou la rendre plus opérationnelle par une réflexion sur les dessertes possibles et le phasage de l'urbanisation,
- De **modifier à la marge certains éléments du règlement** qui ont fait l'objet d'une relecture globale pour palier à des incohérences, ou des difficultés d'application ou d'interprétation et de l'adapter aux modifications qu'il y aura sur les Orientations d'Aménagement et de programmation des secteurs. Ces évolutions concernent le **règlement dans sa partie rédactionnelle mais aussi dans sa partie graphique**,
- De faire le point et mettre à jour les **emplacements réservés** en fonction des nécessités.

Ces différents éléments justifient aujourd'hui que la commune lance une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Ces évolutions ne prévoient pas de modifications évoquées à l'article L151-31 du code de l'urbanisme et elles peuvent donc être menées selon une procédure de modification.

Rappel de l' **Article R151-20 du Code de l'Urbanisme** :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone **et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement**, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Rappel de l' **Article L151-31 du Code de l'Urbanisme** :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »



Textes de loi concernés par la procédure de modification de droit commun :

Article L153-36

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.

⇒ **Projet de modifier règlement (écrit ou graphique) et OAP dans la présente procédure**

Article L153-37

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.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

⇒ **Pas de projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone dans la présente procédure**

Article L153-40

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.

Article L153-41 :

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 ;

4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

⇒ **Réduction des possibilités constructibles par le nombre de logements à prévoir sur les zones AU ; Réduction de la surface des zones urbaines et à urbaniser par l'adaptation du contour de ces mêmes zones**

Article L153-43

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.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#).



***PERMETTRE L'INSTALLATION D'EXPLOITATIONS
AGRICOLES DANS UN SITE CIBLÉ***

1/ Motif de la modification

Cette modification, bien que non prévue initialement, a été soumise pendant l'enquête publique suite à une demande et a fait l'objet d'un avis auprès des services pendant la période d'enquête.

Le PLU actuel est très restrictif pour l'installations de nouvelles exploitations agricoles. Ce choix avait été initié pour protéger le vignoble sur les coteaux mais aussi par rapport aux enjeux qui concernent la plaine en termes environnementaux (et notamment corridors biologiques et zones humides), risques d'inondation ou autres risques naturels.

Aussi les quelques zones A du PLU permettant de nouveaux bâtis à vocation agricole sont limités à un périmètre restreint et proche des bâtiments agricoles déjà existants, contraignant fortement l'installation de nouvelles exploitations ou la délocalisation de certaines sur le territoire.

L'essentiel des terres agricoles ont été ainsi classées au PLU en As (ou Asv), l'objectif étant de pouvoir analyser au cas par cas les nouveaux projets agricoles en fonction des enjeux locaux afin d'éviter un éparpillement des bâtiments agricoles qui iraient à l'encontre des enjeux forts agronomiques et/ou paysagers du territoire.

Aujourd'hui, un professionnel souhaite consolider son activité céréalière par une meilleure structuration de son activité équestre peu fonctionnelle. Il peine à trouver des terrains compte tenu du zonage quasi systématisé en As du PLU. Lorsque la procédure de modification a été lancée, cet exploitant a proposé tout d'abord le projet d'une installation à l'est du Chef lieu mais cette demande a été refusée par les services de l'État du fait de sa situation en plein cœur d'un corridor biologique déjà fortement contraint.

Un travail avec la chambre d'agriculture a permis d'identifier un site plus propice tant du point de vue environnemental (biodiversité, risques, absence de périmètre de captage...). Ce site se situe effectivement au lieu dit Longuerail.

Ferme Equestre Le Chalet des Vignobles – Projet de développement activité équestre



Projet centre équestre

2 bâtiments :

1 manège de 50x30m. Il comprend une piste intérieure de 40x20m + 2 travées supplémentaire devant la piste pour un espace de circulation. 1 auvent de chaque côté 5m pour accueillir le club house, la sellerie, la barre d'attache et 5 box pour des pensionnaires avec paddocks.

1 carrère extérieure 40x30m collée au manège pour optimiser l'espace de travail.

2ème bâtiment 50x15m. 1 écurie de 25x15m avec un espace fumière. Espace libre accès ouvert à l'extérieur. Couloir d'alimentation centrale.

2ème partie stockage de fourrages et matériels 25x15m

Parking en gravier.

PERMETTRE L'INSTALLATION D'EXPLOITATIONS AGRICOLES DANS UN SITE CIBLÉ

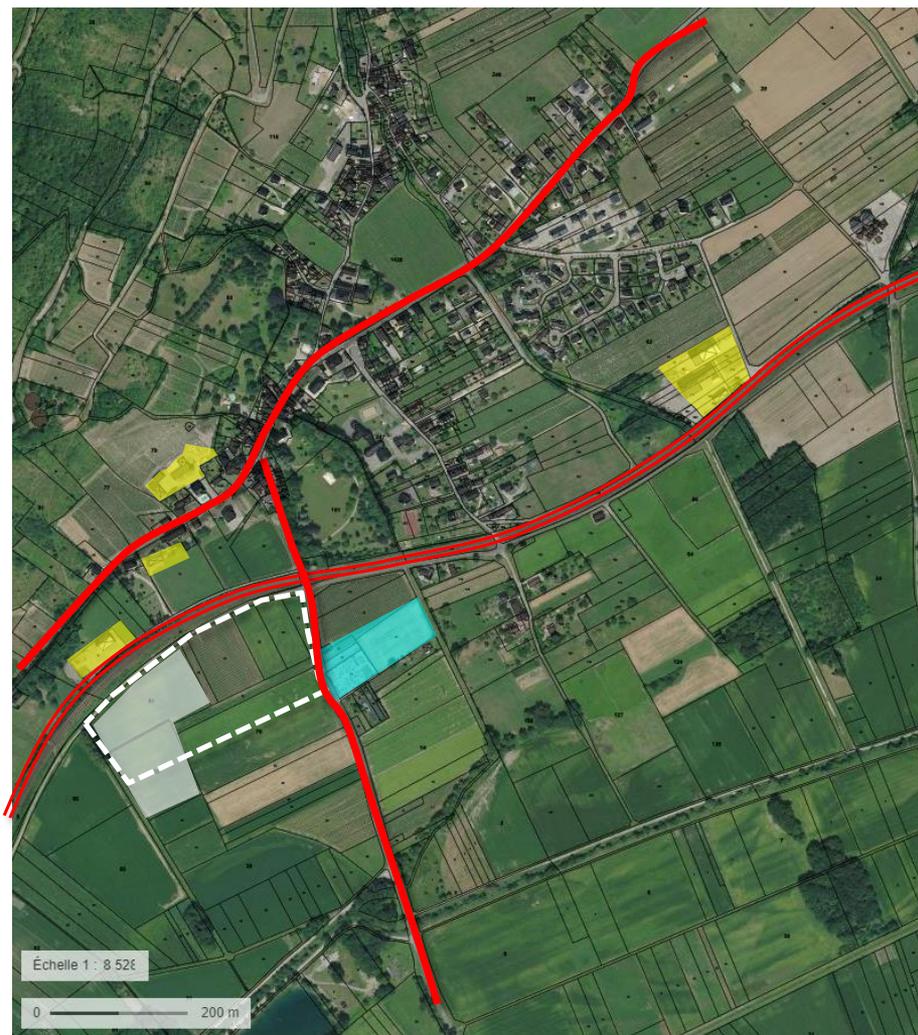
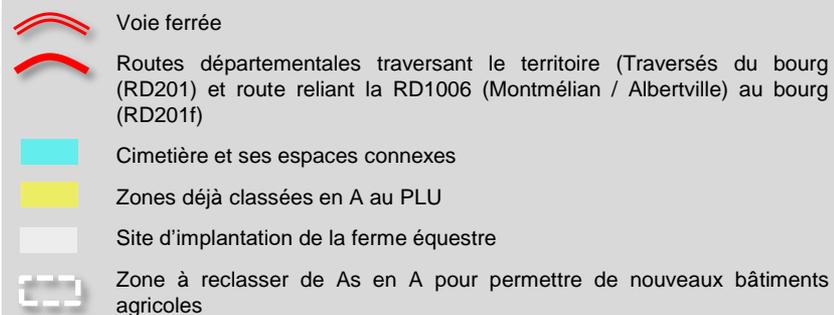
Suite à cette demande le choix de la commune est de reclasser de zone As en A plusieurs parcelles sur un tènement d'environ 4,9 ha, dont environ 2ha seront utilisés par le centre équestre pour l'ensemble des bâtiments nécessaires aux fonctionnements de la ferme équestre et de ces espaces centraux.

Les 3 ha supplémentaires permettront d'avoir une réserve pour l'évolution éventuelle de la ferme équestre ou pour l'accueil d'un autre projet agricole ou pour permettre des installations nécessaires aux services publics sur un secteur propice disposant des réseaux et en entrée de bourg, proche d'autres équipements tel que le cimetière.

Le site dans un secteur délimité par la voie ferrée et la RD 201f, face au cimetière. Il dispose de moyen de piquage au réseau d'eau et d'électricité.

Il est hors secteur à enjeux environnements (hors corridors biologiques ou réservoirs de biodiversité, absences de risques naturels ou hors des périmètres de captage). En termes de paysage, le site est délimité par des éléments artificialisés (voie ferrée, route, cimetière et ses abords) c'est-à-dire où les impacts paysagers seront fortement limités.

Par ailleurs la nouvelle zone A incitera à l'implantation des bâtiments au plus proche de la voie ferrée pour éviter d'empiéter sur les terres agricoles plus au Sud.

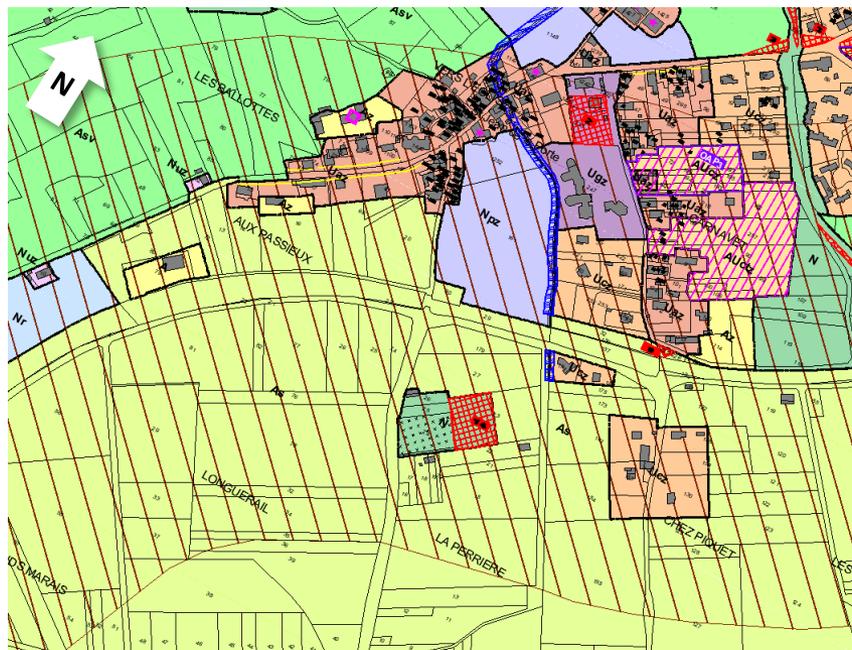




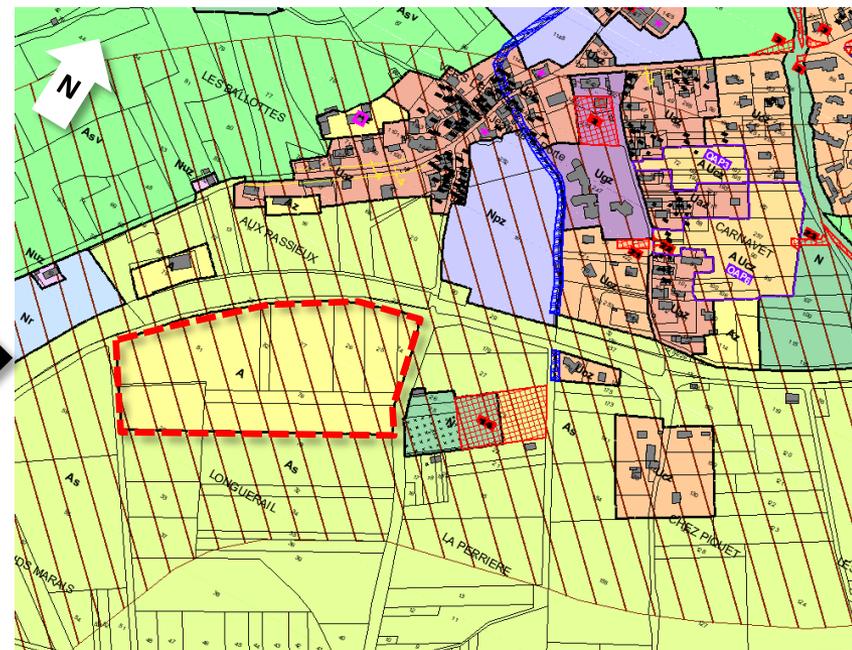
2/ Éléments modifiés dans le PLU

- Seul les documents graphiques sont modifiés par le reclassement d'un secteur de As en A
- Les autres pièces du PLU restent inchangées

Extrait du zonage avant modification en l'absence de zone A sur Longuerail



Extrait du zonage après modification comportant la nouvelle zone A de Longuerail





MODIFICATION COMMUNE À TOUTES LES OAP



1/ Motif de la modification

Toutes les OAP précisent dans les principes d'aménagement que « Le gabarit maximum des futures constructions correspond à du R+1+ Combles ou R+2 en toiture terrasse. ». Des constructions en R+2 en toiture terrasse impliquent un impact beaucoup plus prégnant dans le paysage tant par leur forme que par leur hauteur qu'une construction à R+1+Combles à pans de toit inclinés dont la partie visible est davantage liée à la hauteur de la façade jusqu'à l'égout de toiture. Aussi le souhait est de réduire la hauteur **à R+1 pour les constructions en toiture terrasse.**

2/ Éléments modifiés dans le PLU

- **L'ensemble des OAP sont modifiées dans la phrase précitée pour supprimer la dernière partie de la phrase**

« *Le gabarit maximum des futures constructions correspond à du R+1+ Combles **ou R+2 en toiture terrasse.*** »

Devient :

« *Le gabarit maximum des futures constructions correspond à du R+1+Combles.* »

- **Le règlement des zones Auc est changé dans sa partie réglementaire à l'article 10, « Hauteur des constructions », paragraphe 1. « Bâtiment principal » :**

« **Bâtiment principal** :

La hauteur « hors tout » des constructions ne doit pas excéder 9,5 m.

[...] »

Devient :

« **Bâtiment principal** :

La hauteur « hors tout » des constructions ne doit pas excéder 9,5 m.

En cas de toiture plate, cette hauteur sera ramenée à 7m.

[...] »

- **Le document graphique est inchangé**



MODIFICATION DES OAP 3 « CARNAVET LE HAUT »

MODIFICATION DES OAP 3 ZONE AUC DE « CARNAVET LE HAUT »

1/ Motif de la modification

Cette zone se situe à proximité immédiate du cœur du chef-lieu, en continuité directe avec les équipements de la commune (mairie, école, salle polyvalente, aire de jeux). Elle forme une enclave dans un secteur urbanisé, comportant des bâtisses traditionnelles et de l'habitat pavillonnaire plus récent.

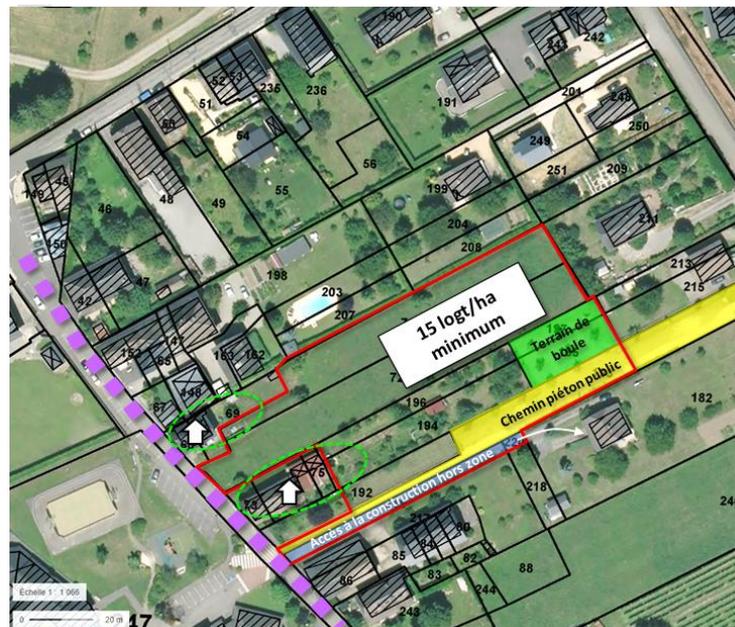
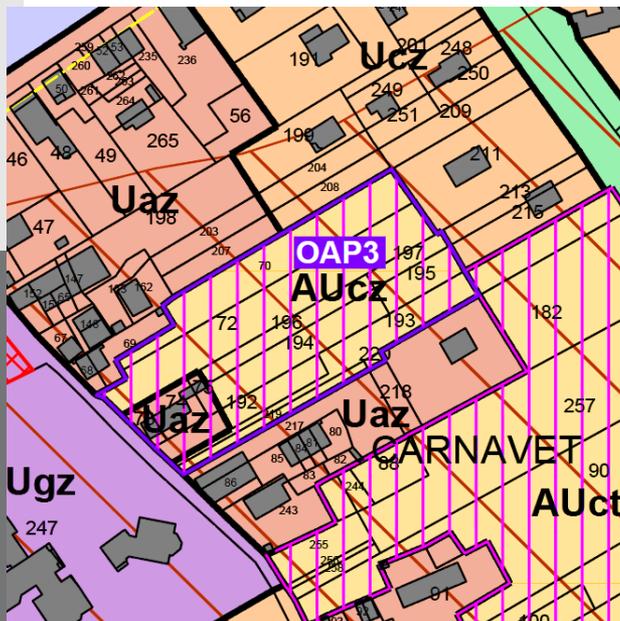
Au PLU en vigueur, l'objectif de cette zone, de part sa proximité avec le cœur du bourg, était envisagée pour développer de l'habitat multigénérationnel et de la mixité sociale. Ce secteur est couvert par des OAP.

Au regard de la taille et des contraintes du secteur et notamment des difficultés d'accès depuis la route de Carnavet déjà très fréquentée par la dépose des élèves de l'école, il apparaît plus approprié d'envisager moins de logements et d'englober le projet multi générationnel dans la zone de la Curiaz, sous maîtrise foncière communale et plus vaste pour prévoir une opération significative en matière de développement de la mixité sociale, d'équipements et voire de commerces. L'objectif est donc de repenser l'urbanisation du secteur avec moins de logements tout en gardant une certaine densité.

L'autre problématique est de revoir le périmètre de la zone en fonction des emprises publiques (jeu de boule et cheminements piétons) et des terrains bâtis afin de leur laisser davantage d'espaces d'agrément, voir la possibilité de créer des extensions au bâti indépendamment de l'urbanisation du secteur.

Extrait du Plan de zonage du PLU actuel

Motifs de la modification, Intention du projet sur fond aérien



Transférer l'opération d'un équipement intergénérationnel / mixité sociale sur la Curiaz où la commune a la maîtrise

Éviter de trop densifier pour limiter le surplus de circulation sur la rue de Carnavet

15 logt/ha Prévoir un minimum de 15 logt/ha en cohérence avec le futur SCoT

Permettre aux constructions existantes d'évoluer ou de conserver un espace extérieur

Enlever de la zone les terrains qui n'auraient pas de lien avec l'opération (accès à d'autres propriétés)

MODIFICATION DES OAP 3 ZONE AUC DE « CARNAVET LE HAUT »

2/ Éléments modifiés dans le PLU

Les OAP3 sont modifiés dans leur partie rédactionnelle pour donner des précisions :

- La volonté est toujours d'avoir des formes d'habitat groupé et les OAP précisent une proportion qui n'était pas indiquée préalablement : « au moins la ½ de type intermédiaire et/ou groupé »
- Il est exigée un minimum de 6 logements pour respecter la densité préconisée par le futur SCoT (15 logt/ha) et pour l'accroche au tissu existant de densité moyenne, l'objectif étant de ne pas aller au-delà de 8 logements pour éviter de contraindre davantage la circulation et la sécurité aux abords de l'école par un apport de voitures particulières.
- Aucune exigence n'est demandé en termes de logement social et d'approche intergénérationnelle : ces logements seront reportés sur la zone de la Curiaz dont l'aménagement est en réflexion

En termes graphiques, les OAP3 sont revues à la marge :

- Pour traduire les objectifs précédents
- Au regard du nouveau périmètre de la zone AUC
- La desserte unique se fera par le chemin de Carnavet avec des précisions pour des cônes de visibilité et les espaces de stationnement communs toujours prévus en entrée de zone
- Un seul cheminement devra être exigé pour rejoindre le chemin public existant via le jeu de boule (public)



Illustration des OAP 3 avant modification

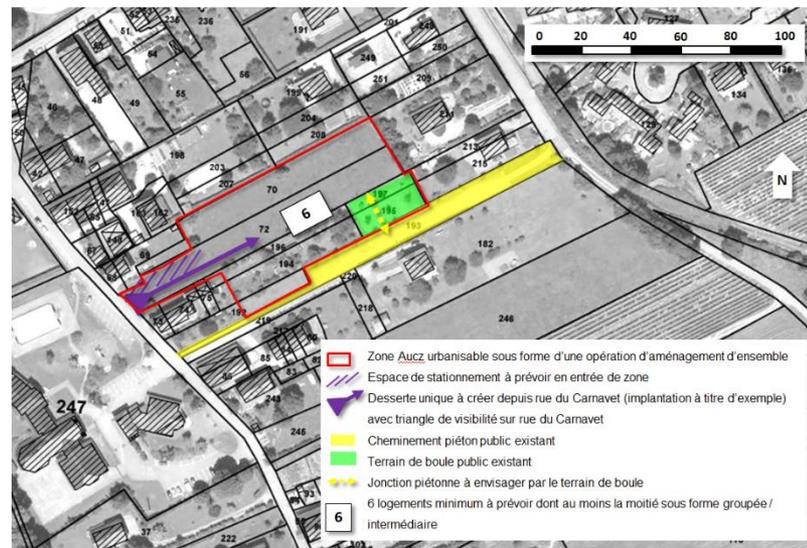


Illustration des OAP 3 après modification

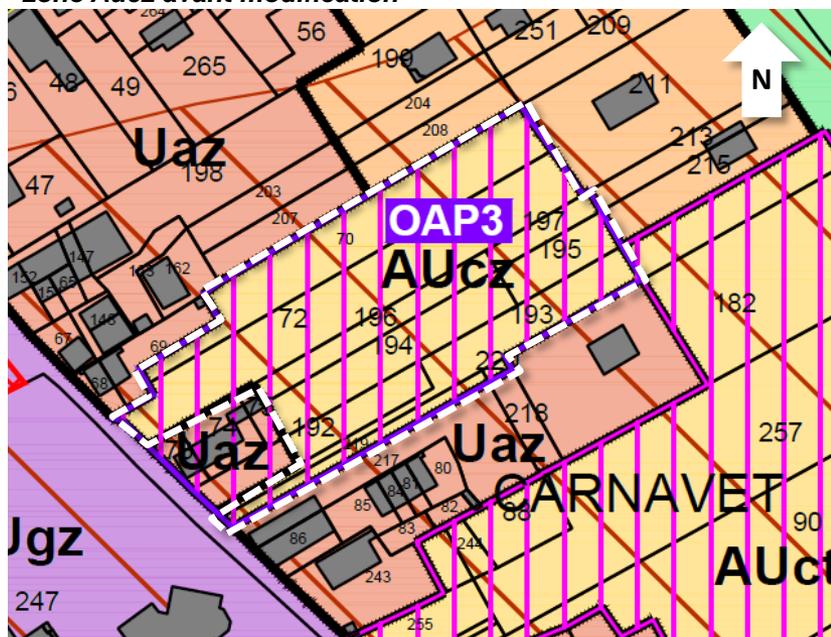
MODIFICATION DES OAP 3 ZONE AUC DE « CARNAVET LE HAUT »



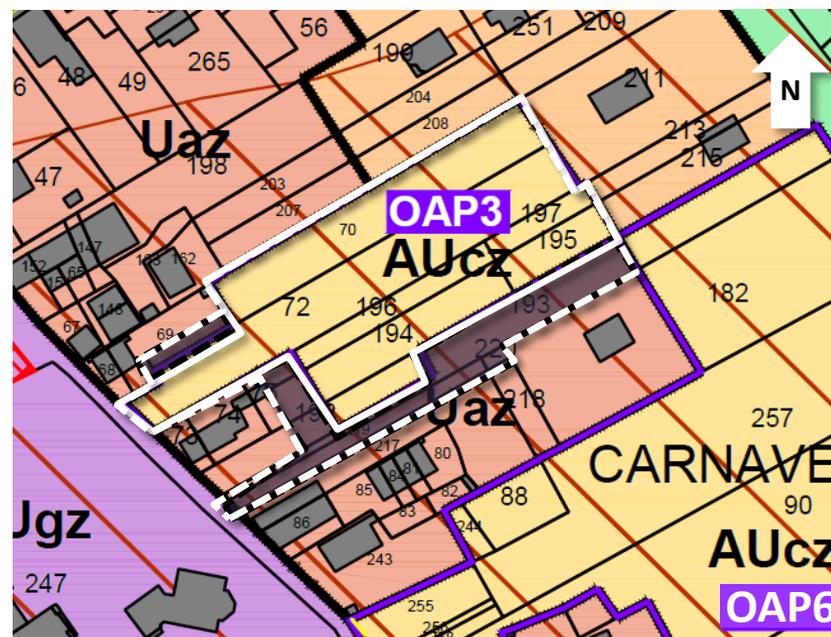
Les documents graphiques du règlement sont modifiés dans le périmètre de la zone AUcz de Carnavet le Haut.

- La zone AUc est réduite au profit des zones Uaz environnante sur les parcelles 70 (au Nord), 194 et 196 (au Sud) pour permettre aux constructions existantes d'évoluer indépendamment de l'urbanisation de la zone. Par ailleurs sont supprimés de la zone les parcelles 219 et 220, accès à une construction hors zone (parcelle 182), et, le chemin public (parcelle 193).
- Le périmètre des OAP3 est adapté en conséquence.
- Le périmètre imposant un minimum de 20% de logements sociaux (locatifs ou accession) est retiré

Extrait du zonage en vigueur et du périmètre de la zone AUcz avant modification



Extrait du zonage en vigueur et du périmètre de la zone AUcz après modification



Zone AUcz de Carnavet le Haut avant modification

Zone AUcz de Carnavet le Haut après modification

Parties supprimées de la zone AUc de Carnavet le Haut

Le règlement de la zone Auc est modifié en ce qui concerne la zone de Carnavet le Haut :

La zone de Carnavet le Haut n'est plus soumise à l'objectif de mixité sociale au titre du L123,1,16° du code de l'urbanisme qui sera plus approprié sur la zone de la Curiaz et les allusions à cette règle sont supprimées (concerne le paragraphe en préambule de la zone ainsi que son article 2).



NOUVELLES OAP 6 « CARNAVET LE BAS »

NOUVELLES OAP 6 ZONE AUC DE « CARNAVET LE BAS »

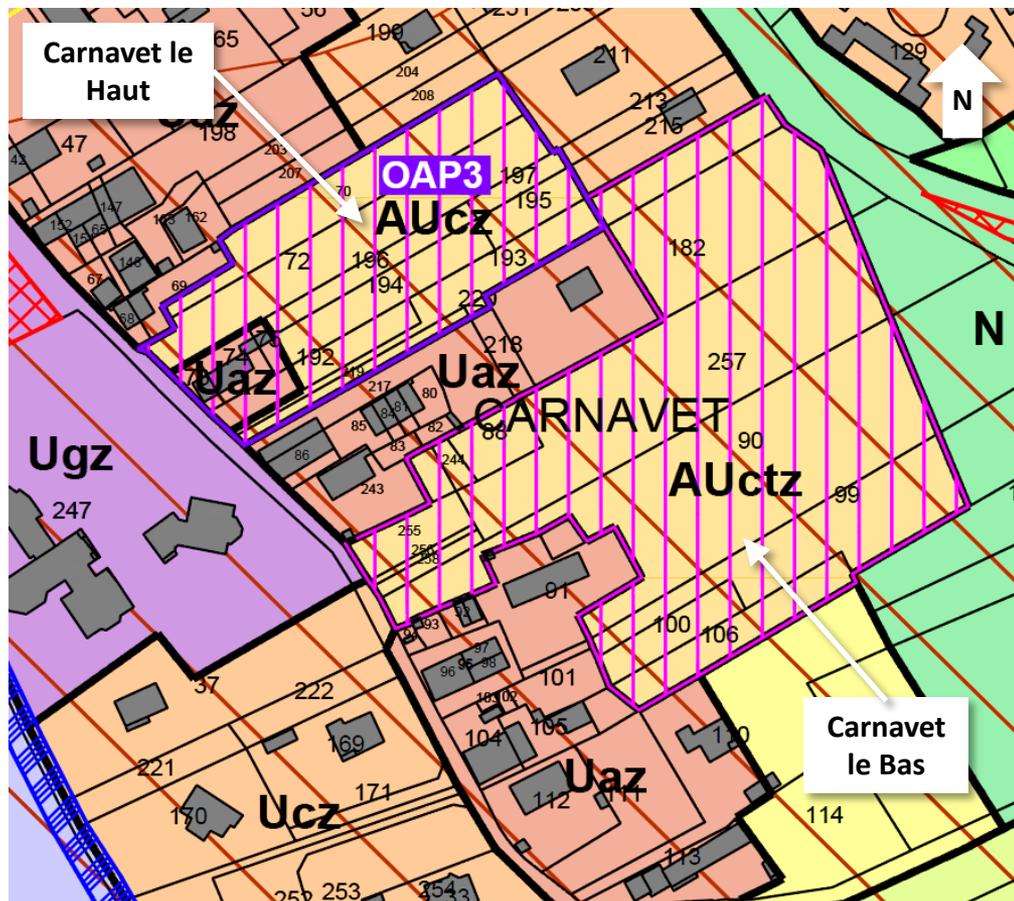
1/ Motif de la modification

Comme Carnavet le Haut, la zone de Carnavet le Bas, de 1,56 ha se situe à proximité immédiate du cœur du chef-lieu, en continuité directe avec les équipements de la commune (mairie, école, salle polyvalente, aire de jeux). Elle est en extension de l'urbanisation, en partie aval du bourg entre la rue de Carnavet à l'ouest support à des bâtisses traditionnelles et la rue de Chabrosines, sur le Nord-Est support à de l'habitat plus récent de type pavillonnaire.

Le PLU a été approuvé en 2011 avec une "servitude de projet" au titre du L123.2 a du Code de l'Urbanisme portant sur l'ensemble de cette zone et pour cette raison, aucune orientations d'aménagement et de programmation n'a été proposées sur ce secteur y compris lors de la modification n° 1 de 2013.

Cependant, aucun projet n'a été porté à l'étude dans les 5 ans après approbation. Aujourd'hui, la commune souhaite pouvoir cadrer l'urbanisation de ce secteur qui présente un certain nombre d'enjeux : sa situation est particulièrement intéressante en cœur de Chef-lieu, proche des écoles, c'est également un des tènements des plus importants en termes de surface disponible après celui de la Curiaz. Toutefois, ce secteur comporte des contraintes environnementales (risques naturels, exposition au bruit) et sa desserte est peu aisée que ce soit depuis la rue de Carnavet ou celle de Chabrosines. Enfin, sa partie aval est encore utilisée par l'agriculture (vignes).

L'objectif de cette modification est de gérer au mieux l'urbanisation du secteur au regard des difficultés d'accès, du nombre de propriétaires qui n'ont pas tous les mêmes exigences en termes de temporalité et de proposer des phases d'urbanisation réalistes par rapport au contexte foncier et aux travaux de desserte privés ou publics à envisager.

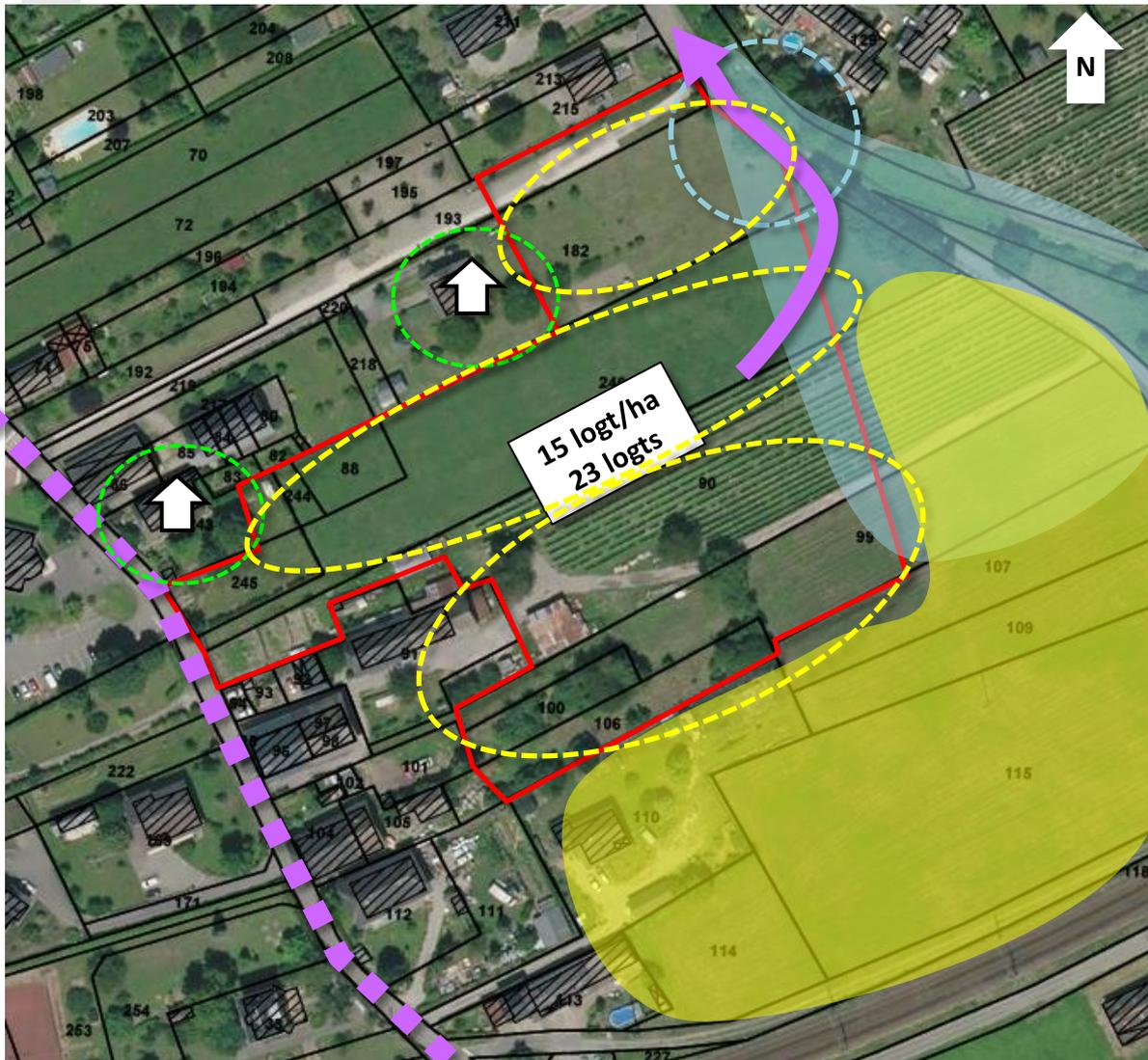


Extrait du Plan de zonage du PLU en vigueur

NOUVELLES OAP 6 ZONE AUC DE « CARNAVET LE BAS »

2/ Intentions concernant l'urbanisation du secteur

Les intentions générales sont résumées par le schémas ci-dessous.



Transférer les % de mixité sociale plutôt sur la Curiaz où la commune a la maîtrise

Limitier la desserte par la rue de Carnavet pour éviter de surcharger la circulation devant les écoles ; préférer l'essentiel de la desserte des futurs logts par les Chabrosines

15
logt/ha

Si le fait de densifier doit être maîtrisé, le SCoT arrêté demande à prévoir un minimum de **15 logt/ha**

⇒ Environ 15300 m² : environ 23 logements à prévoir sur la zone

Permettre aux constructions existantes d'évoluer ou de conserver un espace extérieur

Prendre en compte les unités foncières pour faciliter les opérations en programmant l'urbanisation sous forme de plusieurs opération d'aménagement d'ensemble

Prendre en compte les risques naturels (accès/aménagements)

Éviter la multiplication des accès sur les espaces agricoles et leur morcellement

NOUVELLES OAP 6 ZONE AUC DE « CARNAVET LE BAS »

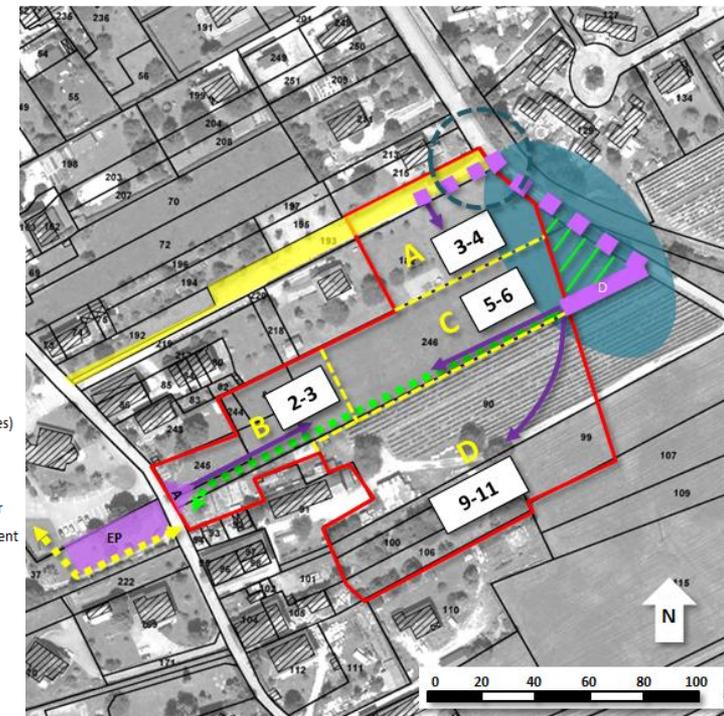
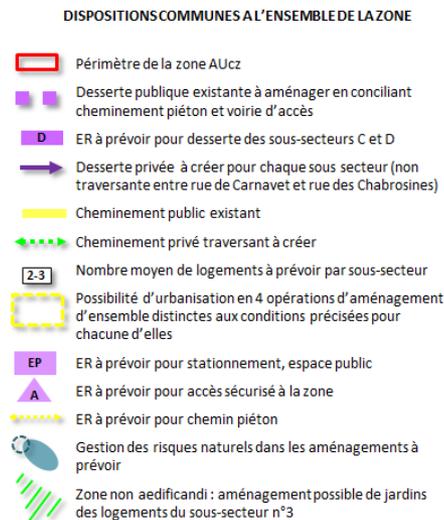
2/ Explication des orientations d'aménagement et de programmation retenues pour le secteur

- Comme pour Carnavet le Haut, un des principaux enjeux est d'éviter de surcharger la circulation sur la rue de Carnavet support aux équipements scolaires. Selon les possibilités de desserte, certaines parties du terrain peuvent être urbanisées plus aisément que d'autres. Aussi, il apparaît plus opportun de scinder l'urbanisation en plusieurs sous-secteurs qui seraient également en cohérence avec l'intérêt et l'usage agricole des terres sur l'aval de la zone.
- 2 sous-secteurs seront directement desservis soit par la rue de Carnavet, soit par la rue de Chabrosines (via le chemin piéton public existant suffisamment large pour aménager une voie d'accès pour 2 à 3 logements, sans qu'il soit nécessaire de prévoir des travaux de desserte et font l'objet des sous-secteurs A et B.
- 2 autres secteurs ne pourront être urbanisés qu'après la réalisation d'une desserte publique (commune à réaliser en zone N depuis la rue de Chabrosines sur la parcelle 257). Ils font l'objet des sous-secteurs C et D.
- Il devra être prévu environ 23 logements sur la totalité de la zone pour respecter une densité de 15 logt/ha dont la moitié au moins sous forme groupée/intermédiaire qui seront répartis sur les différents sous-secteurs
- Comme pour Carnavet le Haut, les objectifs de mixité sont reportés sur la zone de la Curiaz
- L'ensemble s'urbanisera sous forme de 4 opérations d'aménagement d'ensemble qui pourront s'urbaniser indépendamment l'une de l'autre, l'objectif étant de ne pas avoir de circulation traversante entre la rue de Chabrosines et la rue de Carnavet afin d'éviter les sorties sur Carnavet et d'augmenter la circulation sur cette rue.
- Toutefois des cheminements piétons doivent être prévus entre les sous secteurs de manière à ce qu'il puisse y avoir des accès directs vers l'école.

3/ Éléments modifiés dans le PLU

Des nouvelles OAP n°6 sont inscrites pour le secteur de Carnavet le Bas. Dans leur rédaction, elles reprennent la trame des autres OAP adaptés aux principes énoncés précédemment et présentes notamment le découpage en sous-secteurs et les travaux à prévoir par la collectivité.

Elles sont illustrées d'un schéma général permettant de présenter la cohérence d'ensemble de l'urbanisation de la zone, notamment au niveau du découpage en sous-secteur, des dessertes depuis les voies publiques et des travaux à prévoir, de la densité générale et des cheminements piétons à prévoir.



Extrait des futures OAP n°6

NOUVELLES OAP 6 ZONE AUC DE « CARNAVET LE BAS »



Elles sont complétées également des principes d'aménagement déclinés pour chaque sous-secteurs notamment :

- Répartition des logements à prévoir qui prend en compte le souhait d'une densité minimum de 15 logt/ha
- Répartition en termes de typologie de logements
- Les dessertes attendues depuis les voies publiques
- Les conditions d'urbanisation (dans le temps liés aux aménagement préalables à réaliser et sur la forme : coup par coup ou opération d'aménagement d'ensemble)
- Les éventuels cheminements piétons à prévoir
- Les particularités des secteurs à prendre en compte (exemple : risques naturels)



Principes OAP sous-secteur A :

- 3 à 4 logements avec au moins 2 logements sous forme groupée et/ou intermédiaire
- Desserte privée du tènement à prévoir depuis chemin piéton
- Prise en compte des risques naturels dans l'urbanisation

Conditions d'urbanisation :

- Urbanisable sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant à minima sur la globalité du sous-secteur A (l'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la globalité de plusieurs sous-secteurs)
- Urbanisable après l'aménagement de l'accès sur le chemin piéton public actuel

Principes OAP sous-secteur B :

- 2 à 3 logements avec au moins 2 logements sous forme groupée et/ou intermédiaire
- Pas plus de 3 logements ne seront acceptés pour une desserte depuis rue de Carnavet pour des raisons de sécurité
- Accès au tènement à prévoir rue de Carnavet en veillant à la visibilité / sécurité au carrefour d'accès
- La desserte interne du sous-secteur B ne devra pas être reliée à celle du sous-secteur C

Conditions d'urbanisation :

- Urbanisable sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant à minima sur la globalité du sous-secteur B (l'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la globalité de plusieurs sous-secteurs)
- Urbanisable après aménagement de l'entrée sur la zone

Principes OAP sous-secteur C :

- 5 à 6 logements avec au moins 3 logements sous forme groupée et/ou intermédiaire
- Les logements pourront s'implanter jusqu'en limite de zone sur l'Est et il pourra être envisagé leurs espaces d'agrément en zone N non aedificandi (risques naturels)
- La desserte se fera depuis la rue de Chabrosines depuis un accès à créer
- La desserte interne du sous-secteur C ne devra pas être reliée à celle du sous-secteur B
- Par contre, un cheminement piéton devra être envisagé de ce sous secteur jusqu'à la rue de Carnavet

Conditions d'urbanisation :

- Urbanisable sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant à minima sur la globalité du sous-secteur C (l'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la globalité de plusieurs sous secteurs)
- Urbanisation conditionnée par la réalisation d'une desserte publique commune au sous-secteur D depuis la rue de Chabrosines

Principes OAP sous-secteur D :

- 9 à 11 logements avec au moins 5 logements sous forme groupée et/ou intermédiaire
- Privilégier l'implantation des logements individuels en transition avec l'espace agricole au Sud et à l'Est
- La desserte se fera depuis la rue de Chabrosines depuis un accès à créer

Conditions d'urbanisation :

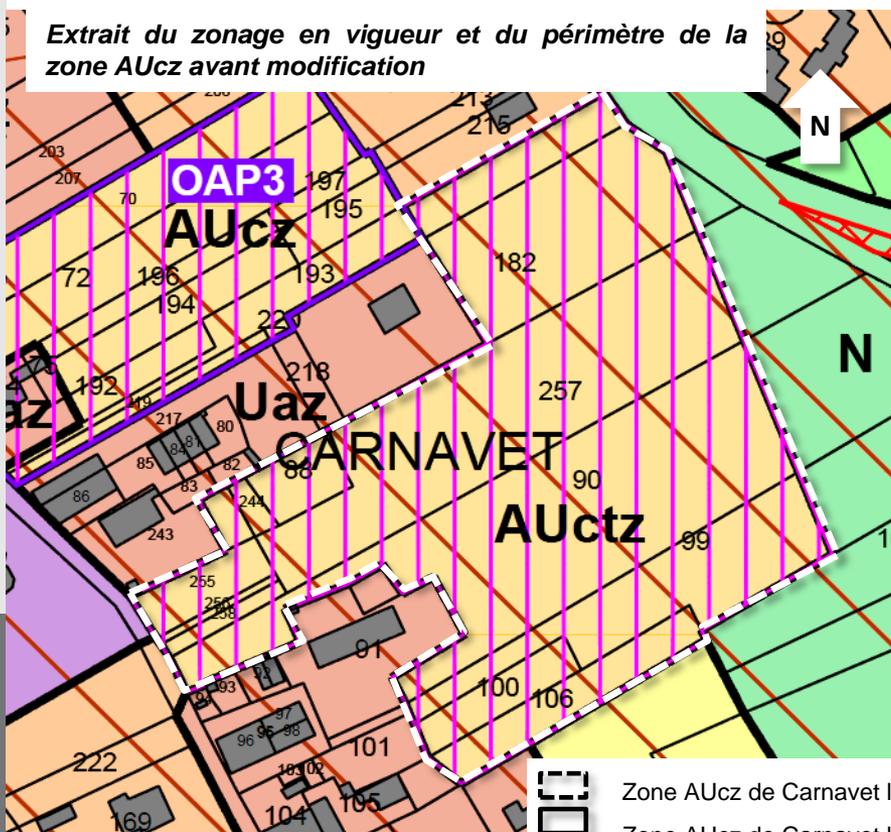
- Urbanisable sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant à minima sur la globalité du sous-secteur D (l'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la globalité de plusieurs sous secteurs)
- Urbanisation conditionnée par la réalisation d'une desserte publique commune au sous-secteur C depuis la rue de Chabrosines

MODIFICATION DES OAP 6 ZONE AUC DE « CARNAVET LE BAS »

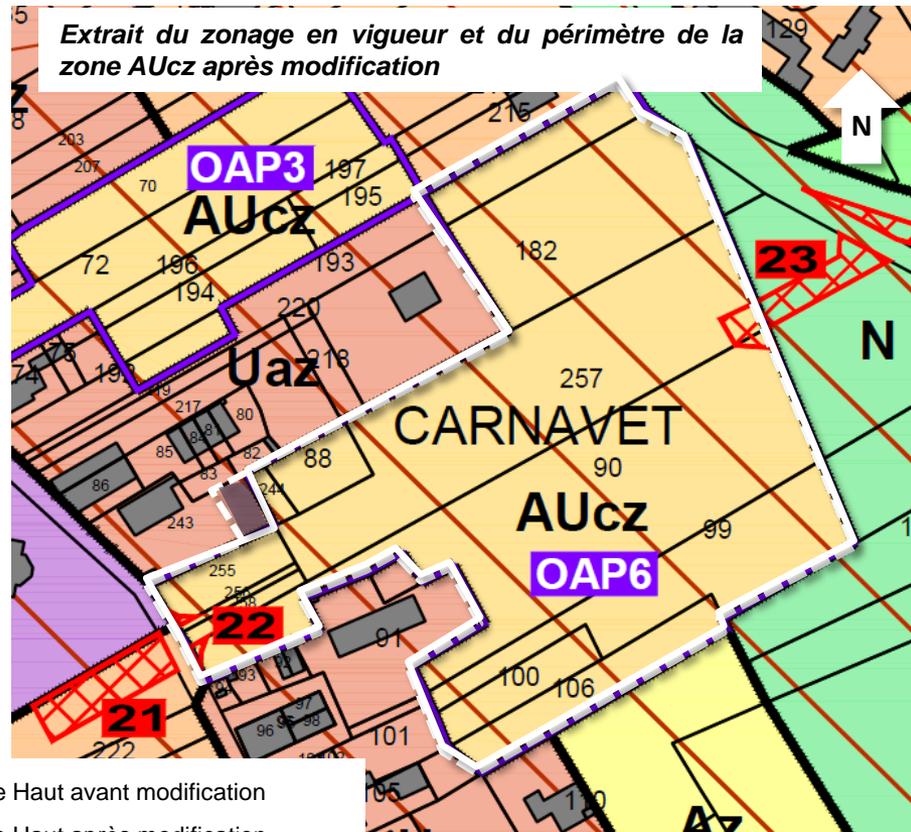
Les documents graphiques du règlement sont modifiés dans :

- l'intitulé de la zone : l'indice « t » évoquant la servitude de projet, n'a plus lieu d'être
- le périmètre de la zone AUcz de Carnavet le Bas : il est réduit au profit de la zone Uaz environnante sur la parcelle 243 pour permettre aux constructions existantes d'évoluer indépendamment de l'urbanisation de la zone. Un nouveau périmètre OAP6 est rajouté.
- Le périmètre imposant un minimum de 20% de logements sociaux (locatifs ou accession) est retiré
- Des emplacements réservés sont rajoutés en entrée de zone (voir modifications concernant la mise à jour des emplacements réservés)

Extrait du zonage en vigueur et du périmètre de la zone AUcz avant modification



Extrait du zonage en vigueur et du périmètre de la zone AUcz après modification



- Zone AUcz de Carnavet le Haut avant modification
- Zone AUcz de Carnavet le Haut après modification
- Parties supprimées de la zone AUcz de Carnavet le Haut

Le règlement de la zone AUC est modifié en ce qui concerne la zone de Carnavet le Haut :

La zone de Carnavet le Bas n'est plus soumise à l'objectif de mixité sociale au titre du L123,1,16° du code de l'urbanisme qui sera plus approprié sur la zone de la Curiaz et les allusions à cette règles sont supprimées.



***RENFORCER LA MIXITÉ DE L'HABITAT SUR LA ZONE DE
LA CURIAZ***



1/ Motif de la modification

Avant la présente modification du PLU, il était envisagé sur la zone de Carnavet le Haut de part sa proximité avec le cœur du bourg, de développer de l'habitat multigénérationnel et de la mixité sociale dans l'habitat.

Au regard de la taille et des contraintes du secteur de Carnavet le Haut, et notamment des difficultés d'accès depuis la route de Carnavet déjà très fréquentée par la dépose des élèves de l'école, il apparaît plus approprié d'envisager moins de logements et d'englober le projet multi générationnel dans la zone de la Curiaz.

En effet, cette zone est sous maîtrise foncière communale et plus vaste pour prévoir une opération significative en matière de développement de la mixité sociale, d'équipements et voire de commerces.

L'objectif est donc de transférer les projets de développement de mixité sociale et d'habitat multigénérationnel sur la zone cette zone plus appropriée.

2/ Éléments modifiés dans le PLU

Les OAP1 et le règlement de la zone AUc concernant la Curiaz sont modifiés dans leur partie rédactionnelle pour donner des précisions sur les logements à prévoir dans un objectif de mixité sociale :

« Ce secteur d'urbanisation devra répondre à **un objectif de mixité sociale** (au titre du L123.1.16° du Code de l'Urbanisme). **Au global, les programmes de logements devront comporter une proportion d'au moins 20% de Logements de Logements Locatifs Sociaux et en accession sociale.** Cette proportion est exprimée en m2 de Surface de Plancher par rapport à la Surface de Plancher totale de l'ensemble des "logements" totale de chacune des opérations. Dans le cadre du montage des opérations, cette proportion pourra faire l'objet d'ajustement. Par ailleurs, le programme de logements devra comporter une approche intergénérationnelle avec plusieurs logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. »

Les autres pièces du PLU restent inchangées.



MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

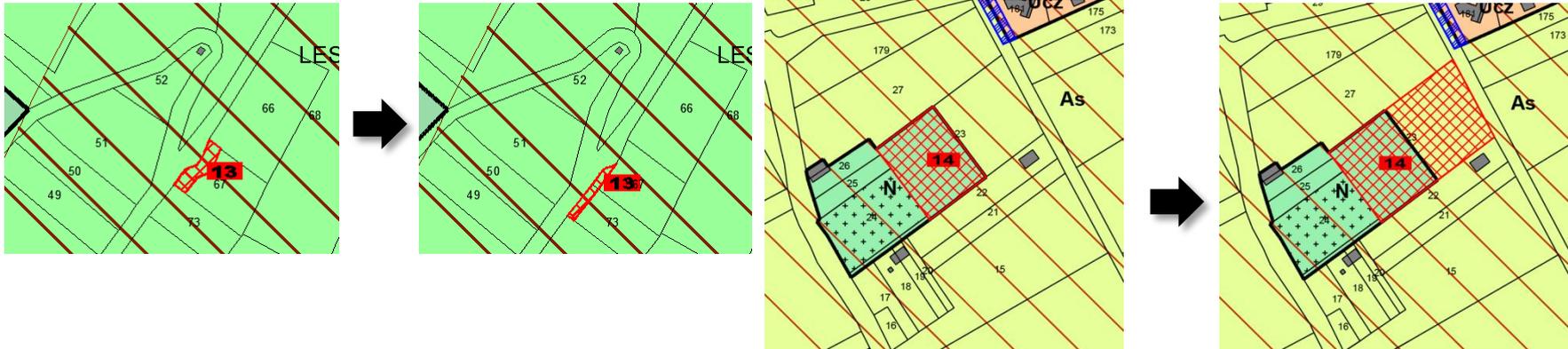
MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU PLU



1/ Motif de la modification

Le PLU de St Jean de la Porte comporte 18 emplacements réservés et la commune veut profiter de cette procédure de modification pour procéder à leur mise à jour. Plusieurs motifs : certaines acquisitions ont été faites, des ER sont toujours nécessaires mais doivent être adaptés dans leur emprise. D'autres ER s'avèrent aujourd'hui nécessaires pour améliorer les conditions de circulation et/ou sécurité, de desserte, de stationnement ou d'espaces publics et sont donc rajoutés dans le cadre de cette modification du PLU .

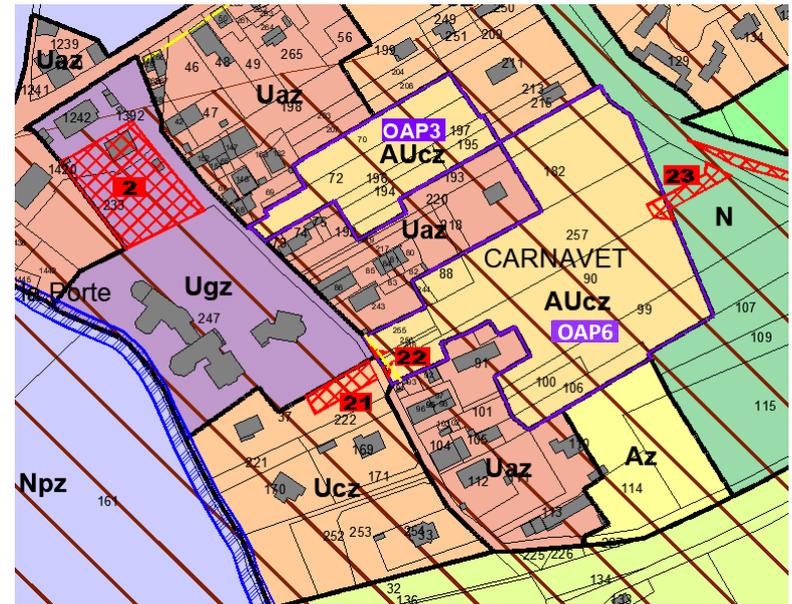
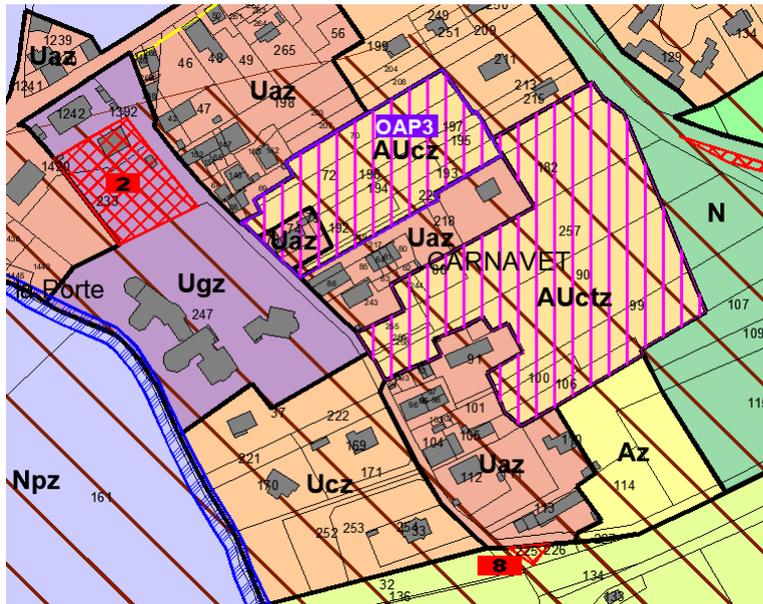
2/ État des modifications d'Emplacements Réservés prévues par secteur



| Secteur | Route des Côtes | | |
|---------|-----------------------|------------------------|--|
| N° | Désignation | Modification envisagée | Motif |
| 13 | Aménagement de voirie | Adaptation | Adaptation de l'emprise au vu des dénivelés pour faciliter la mise en œuvre des aménagements |

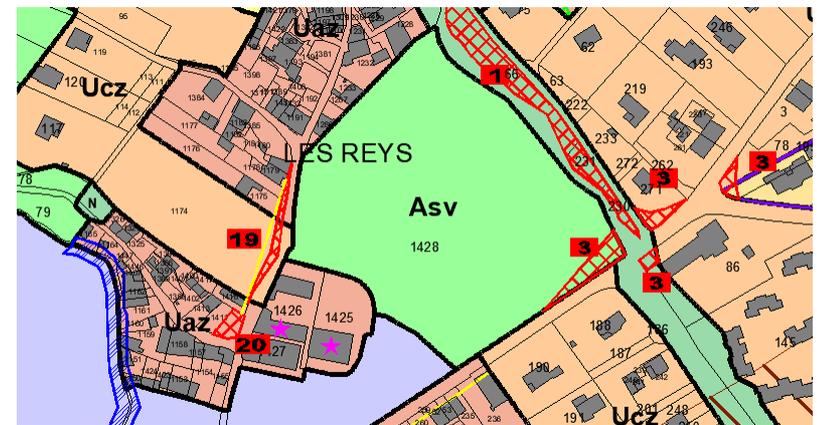
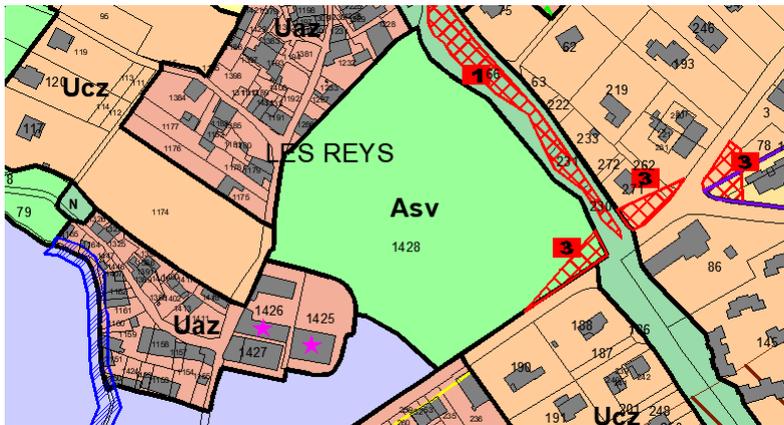
| Secteur | La Perrière | | |
|---------|-----------------------|------------------------|---|
| N° | Désignation | Modification envisagée | Motif |
| 14 | Aménagement de voirie | Adaptation | Augmentation de l'emprise au vu des besoins d'extension du cimetière et de l'aménagement ses accès et parking |

MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU PLU



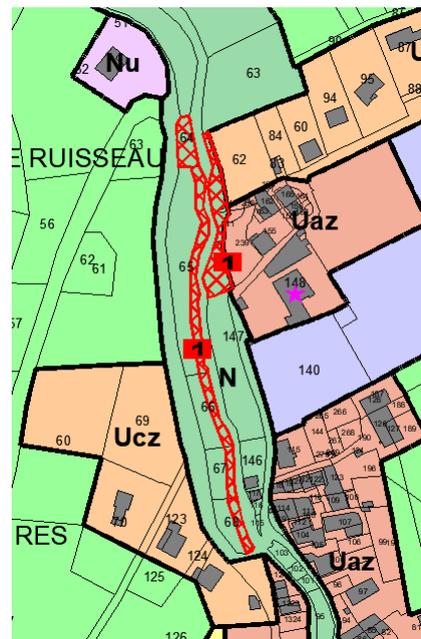
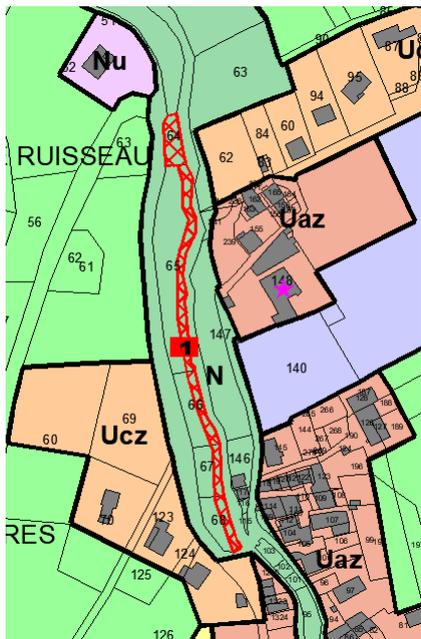
| Secteur | Village, Carnavet | | |
|---------|--|------------------------|--|
| N° | Désignation | Modification envisagée | Motif |
| 8 | Aménagement voirie (aux abords du passage à niveau) | Suppression | ER déjà acquis par la collectivité |
| 21 | Aménagement plateforme pour molocks, stationnement et espaces publics | Nouvel ER | Besoins lié à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme et notamment à l'urbanisation des zones AUc du secteur et la présence des équipements publics |
| 22 | Aménagement et sécurisation de l'accès à la zone Aucz de Carnavet le Bas depuis la rue de Carnavet | Nouvel ER | Besoins liés à l'urbanisation du secteur à courts ou moyens termes de la zone AUc de Carnavet le Bas |
| 23 | Aménagement de l'accès à la zone Aucz de Carnavet le Bas depuis la rue de Chabrosines | Nouvel ER | |

MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU PLU



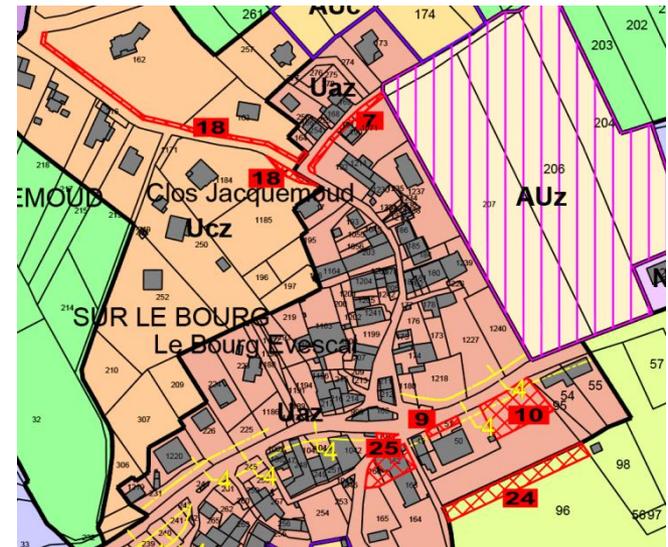
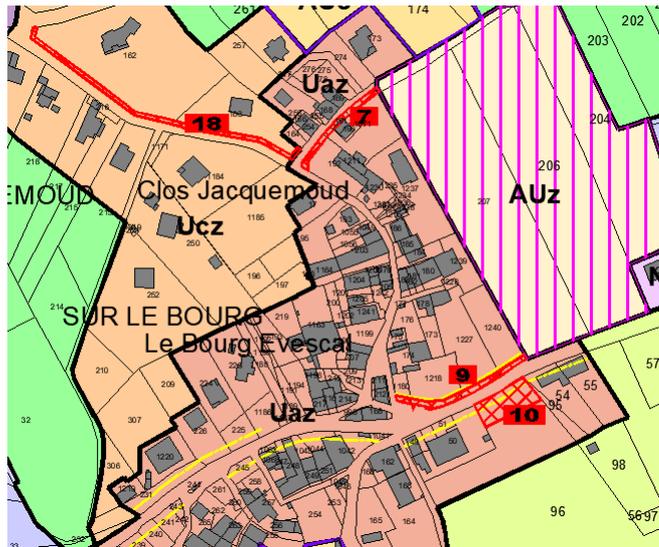
| Secteur | Les Reys | | |
|---------|---|--|--|
| N° | Désignation | Modification envisagée | Motif |
| 19 | Aménagement et sécurisation de la voirie | Nouvel ER | Rue des Reys étroite et en courbe souvent encombrée par du stationnement |
| 20 | Aménagement de voirie et de stationnement | Nouvel ER | Création de places de stationnement pour répondre aux besoins de stationnement résidentiel dans ce secteur dense et pour éviter le stationnement des véhicules le long de la route |
| 3 | Aménagement du carrefour (3 emprises) | Réduction de 2 emprises et rajout d'une emprise (4 emprises) | Adaptation des emprises aux besoins |

MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU PLU



| Secteur | Torrent du Morbié | | |
|---------|--|--|--|
| N° | Désignation | Modification envisagée | Motif |
| 1 | Plage de dépôt du torrent du Morbié (2 emprises) | Rajout d'une emprise rive gauche partie amont (3 emprises) | Faciliter l'entretien du ruisseau par la collectivité le long des parcelles constructibles |

MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU PLU



| Secteur | Bourg Evescal, La Pallud | | |
|---------|---|--|---|
| N° | Désignation | Modification envisagée | Motif |
| 18 | Élargissement de la voirie | Rajout d'une emprise pour élargissement de la route de St Réal dans l'axe de la route de la Pallud | Sécurisation du carrefour entre la route de la Pallud et route de Saint Réal |
| 9 | Aménagement de voirie | Déplacement de l'ER | Déplacement sur l'extérieur de la courbe (et aval) de la route départementale des aménagements prévus initialement à l'amont |
| 10 | Aménagement stationnement | Agrandissement de l'emprise | Agrandissement pour permettre en plus du stationnement des équipements urbains collectifs (moloks) |
| 24 | Aménagement d'un accès à un ténement constructible sur le bourg d'Evescal | Nouvel ER | Des terrains sont constructibles mais la largeur en zone constructible ne permet pas de faire la desserte et les constructions |
| 25 | Aménagement de voirie, stationnement, espace paysager et mobilier urbain collectif sur le bourg d'Evescal | Nouvel ER | Ténement (2 emprises) en secteur dense qui permettra des aménagements de sécurisation, de quelques places de stationnement et mobilier urbain collectif et aménagement paysager |



***RAJOUT D'UNE LIGNE DE REcul À INSCRIre AUX
DOCUMENTS GRAPHIQUES***

RAJOUT D'UNE LIGNE DE REcul

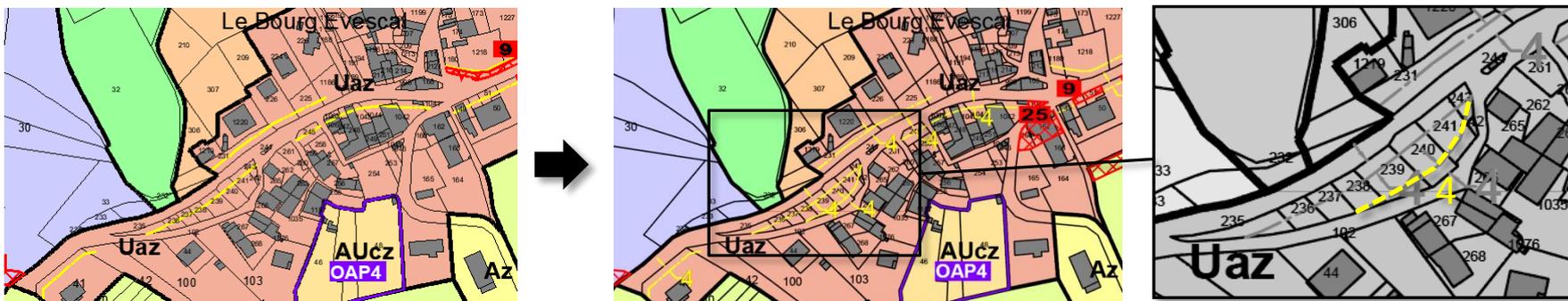
1/ Motif de la modification

Le règlement du PLU, dans sa partie rédactionnelle donne des règles de recul des constructions par rapport aux emprises publiques qui se basent notamment sur le caractère des secteurs urbanisés. Notamment en Ua, cela se traduit par des faibles reculs pour respecter les alignements existants des secteurs denses. Toutefois, dans certains cas, ces règles ne sont pas suffisantes pour assurer une bonne visibilité et sécurité notamment sur la traversée des hameaux par la RD et à l'approche de carrefour liés à la circulation, aux courbes de la route ou aux dévers du terrain. Ces mêmes contraintes peuvent se trouver sur des secteurs moins denses mais le long des routes communales parfois étroites.

Pour prévenir des accidents, le PLU proposent des lignes de reculs inscrites sur les documents graphiques du PLU qui se substituent aux règles déclinées dans la partie rédactionnelle du règlement.

L'objectif de cette modification est de compléter les lignes déjà inscrites par quelques autres qui s'avèrent nécessaires au regard de l'urbanisation qui a eu lieu ses dernières années et de la fréquentation des routes plus importantes pour mieux assurer la sécurité des habitants.

2/ État de la ligne de reculs à rajouter



Sur le Bourg d'Evescal, la traversée du village se fait par la RD201, fréquentée par les locaux, y compris les habitants de St Pierre d'Albigny. Sur la traversée du bourg les bas côté sont souvent en dévers et la route qui suit les lignes de niveau accumule plusieurs courbes qui rendent difficile la visibilité, notamment lorsque l'on vient des voies communales à l'amont et l'aval, liée notamment à nombre de constructions anciennes en limite d'emprises publiques. Sont déjà inscrites plusieurs lignes de reculs sur la traversée du bourg. Le projet est d'en inscrire une de plus le long d'une voie communale, rue du Lavoir, qui arrive en sifflet sur la départementale pour éviter d'aggraver le manque de visibilité déjà existant, lorsque l'on aboutit sur la départementale. Comme pour les autres lignes de recul, les constructions devront se mettre à minima à 4 m des emprises publiques.





***MODIFICATION DE LA PARTIE RÉDACTIONNELLE DU
RÈGLEMENT DU PLU***

MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT



1/ Objectif des modifications de la réglementation

Lexique :

Afin de partir sur les mêmes bases d'interprétation de termes utilisés dans le règlement, il est proposé un lexique dans la « note de présentation du règlement » qui s'appuie sur le lexique national de l'urbanisme issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Ce lexique a été adapté vis-à-vis des termes utilisés dans le règlement et des objectifs recherchés.

Article 2 des zones Ua

Le règlement en vigueur précise :

« Sont admis sous condition, dans l'ensemble de la zone Ua :

[...]

les constructions à usage agricole à condition qu'il s'agisse d'une extension d'un bâtiment agricole existant **associée à une activité viticole en place** ;

[...] »

La commune souhaite supprimer l'exception faites aux activités « viticoles », toutes les exploitations agricoles implantées sur la commune participant à l'identité rurale du territoire et permettant de l'entretenir. C'est pourquoi l'allusion à l'activité « viticole » sera supprimée.

Article 3 des zones Ua, Uc, Ug, Auc, A, N

Avec des villages denses et des constructions et/ou clôtures à l'alignement, les entrées et sorties des véhicules sur les propriétés peuvent être dangereuses, notamment lorsque ces dernières s'arrêtent sur les emprises publiques le temps de procéder à l'ouverture des portails. C'est pourquoi il sera rajouté dans le règlement :

« [...] Les portails devront respecter un recul par rapport à la voie de manière à créer une zone de dégagement suffisante pour l'attente d'un véhicule et permettant une bonne visibilité sur le trafic.[...] »

Article 6 des zones Ua

Le règlement en vigueur précise :

« [...] »

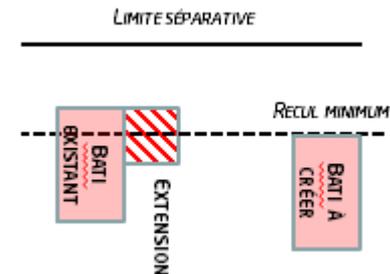
En cas de saillies et survols sur le domaine public, les débords de toiture, balcons, les escaliers non cloisonnés et oriels sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 3,5 m.[...] »

Cette hauteur de 3,5 m est limite lors de passage de véhicules lourds, notamment lors de voies étroites. Aussi, cette hauteur sera ramenée à 4,5m.

Spécifiquement pour les zones AUC, l'article 6 évoque des lignes de recul qui n'existent pas aux documents graphiques : cette allusion est supprimée.

Article 7 des zones Ua, Uc, Ug, Auc, A

Dans le paragraphe 1., un schéma est intégré au règlement pour expliquer la notion « d'extension de construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant ».



Dans le paragraphe 2. concernant les annexes, il est précisé qu'il s'agit des annexes « isolées » qui « peuvent s'implanter sans condition de recul. »

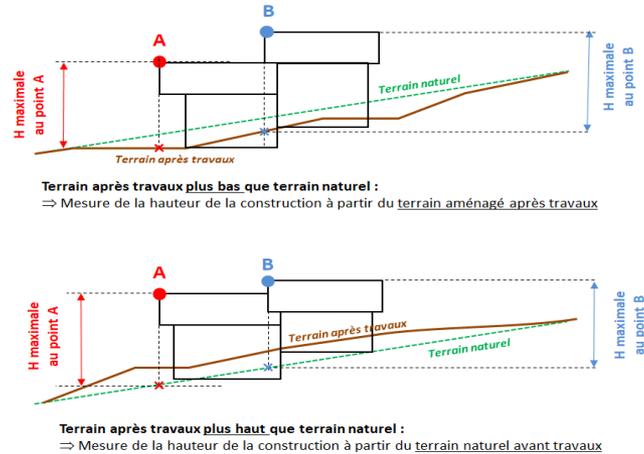
En effet, une annexe accolée devra répondre aux mêmes conditions de recul que le bâtiment principale dont elle fait partie.

MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT



Article 10 des zones Ua, Uc, Ug, AUc

Deux schémas sont rajoutés pour illustrer la prise en compte du terrain naturel ou après travaux pour la mesure de la hauteur des constructions (valable également pour la zone Ua) :



Le règlement en vigueur des zones **Ua et Uc** précise dans son paragraphe 1. concernant le bâtiment principal :

« Dans les secteurs construits en ordre continu, la hauteur des constructions présentant une mitoyenneté, sera identique à celle des constructions situées de part et d'autre, avec une tolérance de 1m.

Dans les autres secteurs, la hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 9,50 m. »

9,50 correspond approximativement à une hauteur d'égout de toiture de 6 m et c'est cette hauteur la plus visible de l'espace public. Quelques projets présentent aujourd'hui des toitures terrasses, mais avec une hauteur de 9,50 m : l'impact des constructions est particulièrement important tant par la forme des constructions que par la hauteur de façade réellement à 9,50 m et l'intégration des constructions dans le paysage local bâti n'est pas toujours assurée. C'est pourquoi, le règlement est complété pour s'adapter aux constructions à toiture plate par :

« En cas de toiture plate, cette hauteur sera ramenée à 7 m. »

En **Ug**, la même hauteur de 9,50 m est reprise dans les termes suivants :

« La hauteur « hors tout » des constructions ne doit pas excéder 9,5 m.

[...]

Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées, pour mettre en harmonie le bâtiment avec la hauteur des constructions voisines ou des bâtiments existants sur la même propriété, en vue d'améliorer l'insertion du projet dans son environnement bâti, jusqu'à 12 m maximum au faîtage. »

Toutefois, il faut que les constructions répondent à une vocation particulière d'équipements d'intérêt collectif propre à la zone Ug et 9,5 m peut être inadaptée. Cette hauteur est donc ramenée d'office à 12 m (comme les hangars agricoles en A), ce qui était déjà permis par exception sans que cela dénature le paysage bâti local. Et le second paragraphe est supprimé.

Le règlement en vigueur des zones Ua, Uc et Ug précise également :

« Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. »

Certains projets présentent des ouvrages techniques d'une hauteur particulièrement importante impactant dans le paysage local. Si le souhait n'est pas d'empêcher ces équipements, notamment lorsqu'ils sont nécessaires à l'utilisation ou la transformation d'énergie renouvelable, l'objectif est qu'ils s'intègrent au mieux au paysage bâti. C'est pourquoi il est proposé de remplacer la phrase précédente par :

« [...] Exception faite des cheminées, tous les ouvrages techniques et autres superstructures, y compris panneaux utilisant l'énergie solaire, sont à prendre en compte dans le calcul de la hauteur maximale. »

Cette modification est également reprise pour les **zones A et N**.

MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Article 11 des zones Ua, Uc, Ug, Auc

Le règlement précise :

« Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (*prendre rendez vous avec le service de consultance architecturale de la commune*). »

Il n'y a pas plus de consultance architecturale, cette phrase est donc supprimée. En contrepartie, le règlement reprend l'article R111-27 du Code de l'urbanisme :

« Rappel de l'Article R111-27 du Code de l'Urbanisme »

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 ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Pour éviter les formes architecturales très cubiques des constructions à toiture plate qui se démarquent et s'intègrent peu dans le paysage, il est rajouté :

- Uniquement pour zone Ug, suite à un oubli, est rajouté le paragraphe cadrant les toitures terrasses comme en Uc :

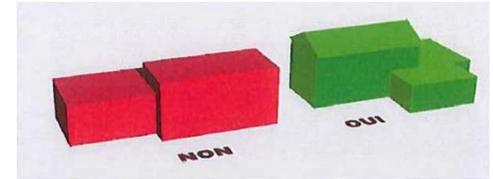
« *Les annexes peuvent également être couvertes en terrasse, si elles sont intégrées au terrain naturel de la pente ou si elles sont en prolongement du sous-bassement du bâtiment principal, à condition de présenter un aspect fini de terrasse accessible ou de toiture végétalisée.* »

- Pour les zones Uc, Ug et A, des conditions sont rajoutées pour la mise en œuvre de toiture plate, ainsi qu'un schéma explicatif :

« *Toutefois, dans le cas de construction principale, les toits plats ne seront autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins.* »

Dans ce cas, les toits terrasses devront présenter par ailleurs une hauteur inférieure à l'égout de toiture de la partie du volume couverte par un toit à pans.

[...] En cas de toiture plate, le niveau de toiture (à minima sur la hauteur de la dalle et de l'acrotère) devra se démarquer sur la façade par un débord de toit. Les constructions principales devront éviter une architecture monolithique. »



Concernant le paragraphe 3. sur l'aspect des façades, le règlement précise :

Pour les toitures à deux pans, les règles concernent les « annexes isolées ». Par ailleurs, la pente de 30% concernant les toitures à pans est ramenée à 20% pour prendre en compte ce qui est le plus couramment vendu dans le commerce.

Enfin, pour éviter les formes architecturales très cubiques des constructions à toiture plate qui se démarquent et s'intègrent peu dans le paysage, il est rajouté :

- Uniquement pour zone Ug, suite à un oubli, est rajouté le paragraphe cadrant les toitures terrasses comme en Ua et Uc :

« *Les annexes peuvent également être couvertes en terrasse, si elles sont intégrées au terrain naturel de la pente ou si elles sont en prolongement du sous-bassement du bâtiment principal, à condition de présenter un aspect fini de terrasse accessible ou de toiture végétalisée.* »

- Pour les zones Ua, Uc et Ug :

« *[...] En cas de toiture plate, le niveau de toiture (à minima sur la hauteur de la dalle et de l'acrotère) devra se démarquer sur la façade par un débord de toit. Les constructions principales devront éviter une architecture monolithique.* »

Concernant le paragraphe 3. sur l'aspect des façades, le règlement précise :

MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT



« [...] »

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les huisseries de couleur blanche sont autorisées [...]

Afin de veiller à une bonne intégration dans le paysage bâti, le règlement est complété par :

« Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les huisseries de couleur blanche sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'ensemble du bâti et à l'environnement proche. »

Concernant le paragraphe 4. sur les panneaux solaires, le règlement précise :

« Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaire sont autorisés mais devront respecter la pente du toit.

Ils sont également autorisés en façade, en garde-corps et en brise-soleil. »

La commune souhaite informer que cette règle concerne autant les panneaux solaires que photovoltaïques et souhaite remplacer « **Panneaux solaires** » par « **Panneaux utilisant l'énergie solaire** ».

Par ailleurs plusieurs projets qui se sont implantés sur la commune ont proposé l'installation de panneaux utilisant l'énergie solaire peu intégrés à la construction. La commune souhaite renforcer les règles pour garantir une meilleure intégration de ces installations. Aussi, le règlement est compléter de la sorte :

« Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les **panneaux utilisant l'énergie solaire** sont autorisés mais devront respecter la pente du toit et devront être posés ou intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Ils pourront être également disposés sur châssis en cas de toiture terrasse : dans cette configuration, ils ne devront en aucun cas excéder la hauteur maximale autorisée pour les constructions (hauteur de l'acrotère en cas de toiture plate).

Ils sont également autorisés en façade, en garde-corps et en brise-soleil. »

Concernant le paragraphe 5. sur l'aspect des clôtures et des murs, le règlement précise :

« Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder 1,60 m et celle du mur bahut 0,50 m.

[...] »

La commune souhaite reprendre ces règles pour éviter des matériaux qui se dégradent rapidement et d'aspect peu valorisant et complète le règlement dans ce sens. Par ailleurs elle veut amener une tolérance sur la hauteur des clôtures au regard des dénivelés notamment, tout en veillant à la sécurité et à la nature des clôtures et/ou murs déjà existants.

Les paragraphes précédents sont repris de la manière suivante :

« Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants. Les matériaux de type film, toile ou canisses sont interdits.

- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou sur limite séparative dépasse 1.70 m, sauf dans le cadre de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non.

La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder ~~1,60~~ **1,70 m** et celle du mur bahut 0,50 m.

[...] »

MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT



Concernant le paragraphe 5. le paragraphe relatif au recul des portails n'a rien à faire dans cet article concernant les aspects et a été reporté à l'article 3 des zones. La phrase suivante est donc supprimée :

« [...] »

~~Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.~~ »

Dans le paragraphe 6. « Divers », il est rajouté des règles concernant les coffrets de chauffage ou de climatisation pour limiter leur impact visuel et sonores vis-à-vis du voisinage. Le règlement des zones Ug et AUC reprend la globalité du paragraphe 6.

« Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

Les équipements de climatisation et de chauffage devront être dissimulés, et positionnés de manière adéquat tant pour des motifs d'ordre esthétique que pour engendrer le moins d'impacts sonores vis-à-vis du voisinage.

D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures. »

Concernant l'article 12 des zones Ua, Uc, Ug, AUC :

De manière générale, le stationnement pose problème notamment dans la partie dense des hameaux. Aussi, le projet est d'exiger davantage de places de stationnement que prévues dans le PLU en vigueur quel que soit l'usage des constructions. Il s'agit aussi d'imposer des places de stationnement non seulement par surface de plancher mais également par unité de logements pour créer un nombre de place cohérent lors de la création de plusieurs logements dans la même bâtisse.

Il sera également exigé davantage de place pour le stationnement des deux roues dont la tendance est également à une utilisation plus fréquente, favorisant ainsi des déplacements plus respectueux de l'environnement.

Le règlement est ainsi modifié dans son paragraphe 1. :

« [...] »

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les vélos est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- *pour les constructions à usage d'habitation*
 - ~~1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m² de SP, avec dans tous les cas une place minimum pour la première tranche comprise entre 30 et 59 m² SHON ;~~ **1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m² de SP, avec dans tous les cas deux places minimum par unité de logement.**
 - 1 place de véhicule automobile « visiteur » par tranche de 300 m² de SP ;
 - 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat ;
 - 1 local ou un emplacement clos et couvert avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des deux roues pour toute opération d'habitat collectif ou intermédiaire, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager, avec 1 emplacement de 1,5 m² minimum par tranche de ~~80~~ **50** m² de SP. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.
- *Pour les constructions à usage de bureau et à usage d'accueil du public*
 - ~~1 place~~ **2 places** de véhicule automobile par tranche complète de 40 m² de SP.
- *Pour les constructions à usage de commerce*
 - ~~1 place~~ **3 places** de véhicule automobile par tranche indivisible de 40 m² de surface de vente

MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT



- Pour les constructions à usage de restauration et d'hôtellerie
 - 1 place de véhicule automobile pour ~~2-chambres~~
1 chambre
 - 1 place de véhicule automobile par tranche indivisible de ~~25-m2~~ 10 m² de salle de restaurant »

Dans le paragraphe 2. Modalités d'application, il est modifié ainsi :

« [...] »

En cas d'extension du bâti existant, seules les extensions et/ou la création de nouvelle(s) unité(s) de logement dans le bâtiment existant ou à agrandir doivent justifier du respect des règles de stationnement.

[...] »

Article 14 des zones Uc, AUc

Le règlement en vigueur précise :

« Le COS est fixé à 0,25 et au titre de l'article L128-1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de COS de 20% est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables. »

Le COS n'est plus réglementé et cette phrase est remplacée par :

« Sans objet »

MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Spécificités des zones AUC

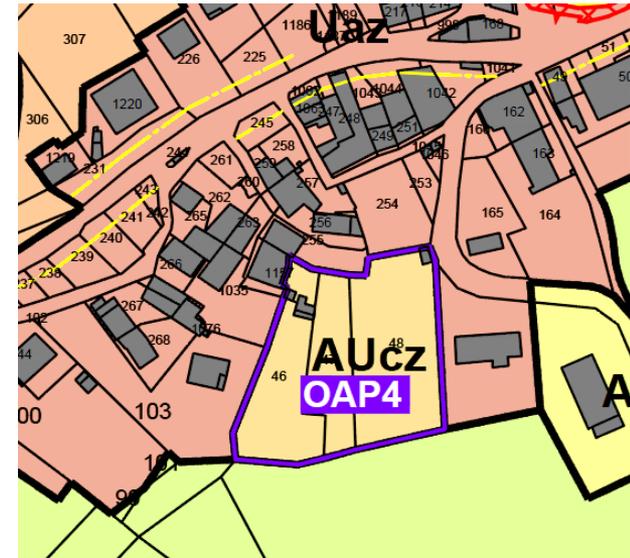
En dehors des modifications précisées si avant communes aux zones U et AUC, le règlement est retouché notamment au regard des modifications d'Orientations d'Aménagement et de programmation exposées dans les chapitres précédents sur les points suivants :

Caractère de la zone, articles 1 et 2 des zones AUC

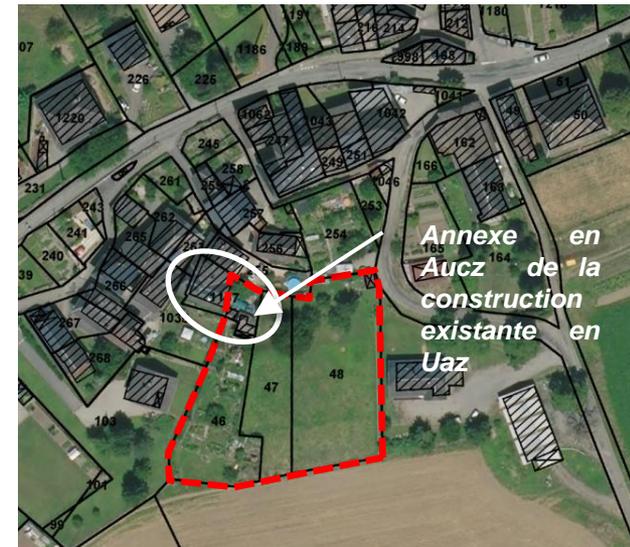
- Une précision est apportée pour la zone AUC de Carnavet le Bas dorénavant couverte par les OAP6 (Caractère de la zone + article 2)
- L'allusion à la servitude de projet de Caranavet Bas n'est plus d'actualité et est donc supprimée. (Caractère de la zone + articles 1 et 2)
- Seule la zone de la Curiaz sera soumise à des objectifs de mixité sociale : en effet, le nombre de logements sur les zones de Carnavet le bas et Carnavet le Haut sont revus à la baisse : il sera plus difficile de prévoir des opérations de logement social dans le privé que pour la zone de la Curiaz sous maîtrise foncière publique. (Caractère de la zone + article 2)

Article 2 des zones AUC

- La zone AUC de « Sous le bourg »comporte une construction existante, annexe d'une habitation (garage atelier) qui ne dispose pas d'accès et dépend actuellement d'une servitude de passage. Si le souhait n'est pas d'empêcher la restauration de ce bâtiment, l'objectif est d'en conserver ses fonctions d'annexe d'habitation. Le règlement précise donc dorénavant les conditions de restauration et surtout le fait de ne pas créer de nouveaux logements pour cette construction qui ne dispose pas d'accès direct.
- Il est précisé les modalités d'urbanisation de Carnavet le Bas, selon les orientations définies dans les OAP6



Extrait du Plan de zonage du PLU actuel



Vue aérienne, avec report zone AUCz du Bourg



Spécificités des zones Agricoles

En dehors des modifications précisées si avant communes aux zones U, AUc et A le règlement est retouché notamment vis-à-vis des règles spécifiques qui concernent les zones A.

Article 6 des zones A

Jusqu'à présent le recul des constructions est imposé à 8 m par rapport à l'axe de toute voie. Hors, cela reste important pour des voies de petit gabarit et cela peut être ainsi contraignant pour l'implantation de constructions. Aussi, par la présente modification, l'objectif est de maintenir ces règles pour les départementales mais de réduire ce recul à 6 m pour les autres voies de moindre largeur.

Article 11 des zones A

Pour les paragraphes 1, 2, 4, 6, il est repris les mêmes modifications que pour les zones U et pour les mêmes raisons.

Pour le paragraphe 5 concernant l'aspect des clôtures, comme en U, la hauteur des clôtures est ramené à 1,70 (au lieu de 1,60m). Par contre, les murs bahuts sont interdits pour faciliter les déplacements de la petite faune sur ces espaces ouverts et il est demandé des types de clôtures plus « aérées », telles que clôture agricole, grille ou grillage, pour également des motifs d'ordre environnemental et/ou paysager.

Article 12 des zones A

Il est juste rajouté une précision concernant le stationnement imposé pour les constructions à usage d'habitation en reprenant les règles des zones pour une cohérence d'ensemble. Les règles concernant les autres usages n'ont pas lieu d'être étant interdits sur les zones A. Pour les projets agricoles avec accueil du public, la phrase d'introduction s'applique, avec une correspondance aux besoins de l'activité.

Spécificités des zones Naturelles et forestières

En dehors des modifications précisées si avant communes aux zones U, Auc, A et N, le règlement est retouché notamment vis-à-vis des règles spécifiques qui concernent les zones N.

Articles 1 et 7 des zones N

Il est rajouté un paragraphe lié à la prévention des risques concernant les crues des torrents de la commune comme cela est fait pour les autres zones. A l'article 7, ces reculs sont différenciés selon s'il s'agit du Gargot et Morbier ou des autres ruisseaux.

Article 2 des zones N

La commune est confrontée à l'enfrichement progressif de ses versants. Certaines exploitations agricoles déjà en place seraient prêtes à développer leur activité et faire pâturer leurs bêtes sur des terrains en friche et surtout aujourd'hui classés en N au PLU dont le règlement ne le permet pas. Avec un meilleur entretien des versants, il s'agit de favoriser la biodiversité et l'ouverture des paysages. C'est pourquoi le projet est de modifier le règlement pour permettre de nouveaux bâtiments. Toutefois, pour éviter les abus et voir des constructions qui ne sont pas liées à une activité agricole, et leur multiplication, des conditions sont données :

- Exploitation déjà en place
- Nombre et taille de bâtiments limités
- Tènement d'implantation suffisamment grand

Article 6 des zones N

Comme en A, jusqu'à présent le recul des constructions est imposé à 8 m par rapport à l'axe de toute voie. Hors, cela reste important pour des voies de petit gabarit et cela peut être ainsi contraignant pour l'implantation de constructions. Aussi, par la présente modification, l'objectif est de maintenir ces règles pour les départementales mais de réduire ce recul à 6 m pour les autres voies de moindre largeur.



INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION



INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION

1/ Absence d'incidences sur l'économie générale du PADD

Les présentes modifications du PLU n'affecteront pas son économie générale.

En effet, elles permettront de confirmer les orientations qui sont déclinées dans le PLU, et de les adapter au contexte local, notamment :

- En préservant l'activité agricole et plus globalement en renforçant l'économie locale et en maintenant celle d'un professionnel sur le territoire de manière ciblée
- En gérant davantage le développement de l'urbanisation sur les zones AUc, en prenant les problématiques de desserte et de sécurité, et, de mixité de l'habitat
- En mettant à jour les Emplacement réservés adaptés aux besoins réels de la collectivité
- En adaptant les outils règlementaires du PLU au contexte local et à son évolution et de rendre plus compréhensibles les règles

2/ Absence d'incidences significatives sur l'environnement

Ces différentes modifications n'auront pas d'incidence supplémentaire sur l'environnement par rapport aux dispositions actuelles du PLU. Elles ne porteront pas d'atteinte supplémentaires à l'activité agricole, ni aux espaces naturels et forestiers ni autres thématiques environnementales.

Au contraire, elles permettent de mieux gérer les flux de circulation et le nombre d'habitants en fonction des secteurs, de prendre davantage en compte les risques naturels, de favoriser l'entretien des espaces en friche et en perte de biodiversité par leur utilisation par les exploitations en place, contribuant ainsi à renforcer la qualité du paysage et son ouverture.

Le site du projet de ferme équestre a été envisagé en concertation avec la chambre d'agriculture et les services de l'Etat, notamment au regard de l'intérêt environnemental du territoire.

Les incidences environnementales ont déjà été étudiées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.