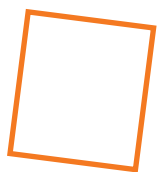


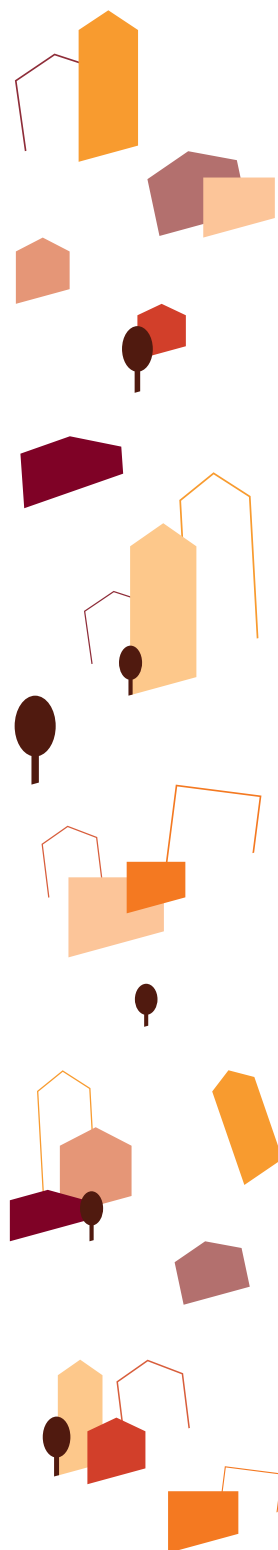


ARCHAMPS

Modification simplifiée n° 1 du PLU



SOMMAIRE



1 - Motifs de la modification simplifiée n°1 3

2 - Modification du règlement écrit 5

3 - Modification de l'OAP1 6



1 - Motifs de la modification simplifiée n°1

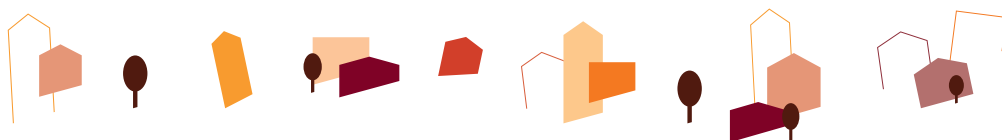
Objet de la modification

La commune d'Archamps dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 décembre 2019.

Une modification de droit commun n°1 a été approuvée le 16 décembre 2021.

La commune a décidé d'engager une modification simplifiée pour traiter des sujets suivants:

- // Correction d'une erreur matérielle concernant la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Uv. Le tableau de synthèse page 7 du règlement mentionne un recul de 5 mètres par rapport aux « autres voies » alors que l'article Uv 2.2.2 mentionne 2 mètres. Comme dans la zone 1AUv, c'est bien un recul que 5 mètres qui s'applique en zone Uv.
- // Suppression, dans l'article 1AUv 2.3.3, de la disposition qui impose aux constructions d'être implantées sur au moins une limite séparative dans le cas d'une division d'une unité foncière.
- // Modification de l'OAP1. Dans le paragraphe «composition de la palette d'offre en habitat», la phrase «de l'ordre de 55 logements dont 35% de logements locatifs sociaux» est remplacée par «de l'ordre de 55 logements dont 35 % de logements sociaux comportant au minimum 20% de logements locatifs sociaux (les 15% restants pourront être affectés à l'accession sociale)».
- // Mise en cohérence du règlement écrit (article 1AUv 2.1 - mixité sociale) avec les dispositions de l'OAP1.
- // Modification de l'OAP1. Suppression du paragraphe relatif aux conditions d'ouverture à l'urbanisation.



article L153-41 du C.U - modification de droit commun

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 :

- // 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 ;

- // Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- // Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser .

article L153-45 du C.U - modification simplifiée

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

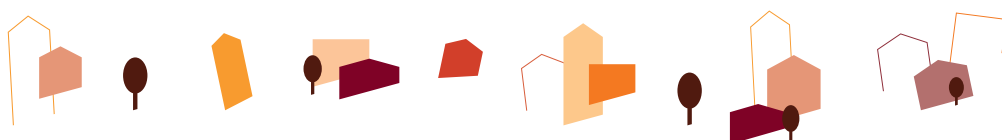
- // Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

- // Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- // Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

choix de la procédure

Les différents ajustements du PLU ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire, ne diminuent pas les possibilités de construire, ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

De ce fait, la procédure de modification de simplifiée s'applique.





2 - Modification du règlement écrit

Légende :

Texte en vert : texte ajouté
~~Texte en rouge~~ : texte supprimé

RÈGLEMENT INITIAL

Article Uv 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Uv 2.2.2 Règles générales

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

1AUv 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

1AUv 2.3.3 Règles particulières :

Dans le cas de division d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative interne entre deux lots.

...

RÈGLEMENT MODIFIÉ

Article Uv 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Uv 2.2.2 Règles générales

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40, ce recul étant ramené à 40 mètres pour les bâtiments à destination autre que l'habitat,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.

Sauf dans le cas où les règles de recul précédentes s'appliquent, les constructions doivent respecter un recul minimum de **5** mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

1AUv 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

1AUv 2.3.3 Règles particulières :

~~Dans le cas de division d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative interne entre deux lots.~~

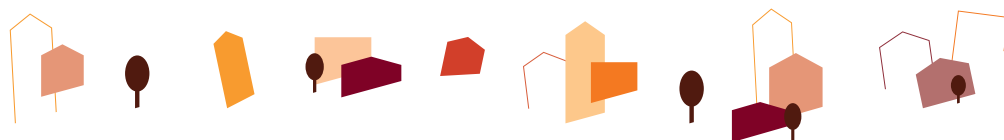
...

La modification corrige une erreur matérielle.

L'article Uv2.2.2 mentionne un recul de 2m alors qu'il s'agit de 5m comme indiqué dans le tableau de synthèse du règlement

Le paragraphe qui impose une obligation d'implantation sur ou moins une limite séparative en cas de division foncière est supprimé.

Il s'avère trop contraignant et peut être incompatible avec la destination de certains projets



RÈGLEMENT INITIAL

1AUv 2.1 Mixité sociale

À l'intérieur des secteurs repérés sur les documents graphiques en application de l'article L151-15 du C.U, un pourcentage du programme de construction sera destiné à favoriser la mixité sociale :

- dans le secteur de l'OAP 1 : 35% du programme sera affecté à des logements sociaux.
- dans le secteur de l'OAP 5 : 50% du programme sera affecté à des logements sociaux.
- dans le secteur de l'OAP 7 : 25% du programme sera affecté à des logements sociaux.

L'objectif de réalisation de 35% de logements sociaux est maintenu.

Toutefois une part de locatifs est imposée.

Le programme de logements sociaux pourra être complété par une offre en accession sociale (BRS ...).

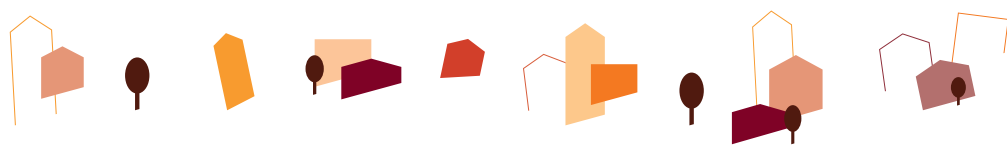
Ce paragraphe est mis en cohérence avec les OAP.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

1AUv 2.1 Mixité sociale

À l'intérieur des secteurs repérés sur les documents graphiques en application de l'article L151-15 du C.U, un pourcentage du programme de construction sera destiné à favoriser la mixité sociale :

- dans le secteur de l'OAP 1 : 35% du programme sera affecté à des logements sociaux **comportant au minimum 20% de logements locatifs sociaux (les 15% restant pourront être affectés à l'accession sociale).**
- dans le secteur de l'OAP 5 : 50% du programme sera affecté à des logements sociaux.
- dans le secteur de l'OAP 7 : 25% du programme sera affecté à des logements sociaux.





3 - Modification de l'OAP1

OAP version initiale

OAP n°1 - secteur «L'ABONDANCE»

Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant est constitué de quelques maisons individuelles mais surtout de maisons groupées et de petits collectifs, implantés en ordre relativement continu. La hauteur maximale moyenne est de R+2+C.

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels. Toutefois, elle est concernée par les nuisances sonores de l'autoroute.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms.

3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitat sur une superficie d'environ 0.8 ha + équipement public (CTM) sur une superficie d'environ 0.5 ha.

Composition de la palette d'offre en habitat :

De l'ordre de 55 logements dont 35 % de logements locatifs sociaux.
Objectif de densité d'environ 68 logements/ha.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi depuis la route de la Bossenaz, par un carrefour à aménager.

Pour limiter l'artificialisation des sols et réduire la vitesse, on mettra en oeuvre des voies internes étroites (largeur de chaussée de 3 mètres maximum) avec création de créniaux de croisement ponctuels.

Un chemin piétonnier sera créé à travers l'opération pour assurer la liaison avec le centre du village et Collonges.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+C (ou attique).

Objectif en matière de stationnement : réduire la place et l'impact visuel de la voiture

La totalité des places de parkings de l'opération sera localisée sous les bâtiments.

Seules les places de stationnement pour les visiteurs sont autorisées en surface : 1 place pour 5 logements.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Le long de l'autoroute, dans le secteur non occupé par le CTM, on créera une butte couverte par une haie bocagère qui aura pour objectif de protéger le site du bruit de l'autoroute. Une autre haie bocagère sera créée le long de la route de la Bossenaz.

Éléments garantissant un espace public convivial :

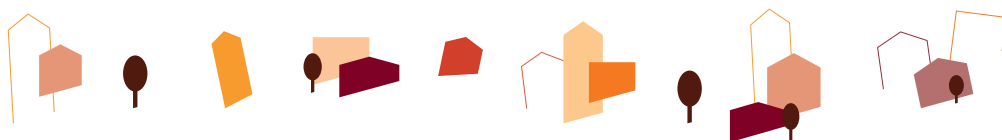
Un espace vert commun sera implanté en limite du quartier de Valbois. Il comportera une aire de jeux.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Opération d'aménagement d'ensemble.
Précision sur le phasage : le centre technique municipal sera réalisé soit avant soit en même temps que le programme de logements.

Paragraphe modifié

Paragraphe modifié



OAP version modifiée

OAP n°1 - secteur «L'ABONDANCE»

Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant est constitué de quelques maisons individuelles mais surtout de maisons groupées et de petits collectifs, implantés en ordre relativement continu. La hauteur maximale moyenne est de R+2+C.

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels. Toutefois, elle est concernée par les nuisances sonores de l'autoroute.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms.

3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitat sur une superficie d'environ 0.8 ha + équipement public (CTM) sur une superficie d'environ 0.5 ha.

Composition de la palette d'offre en habitat :

De l'ordre de 55 logements dont 35 % de logements sociaux comportant au minimum 20% de logements locatifs sociaux (les 15% restants pourront être affectés à l'accession sociale).
Objectif de densité d'environ 68 logements/ha.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi depuis la route de la Bossenaz, par un carrefour à aménager.

Pour limiter l'artificialisation des sols et réduire la vitesse, on mettra en oeuvre des voies internes étroites (largeur de chaussée de 3 mètres maximum) avec création de crèneaux de croisement ponctuels.

Un chemin piétonnier sera créé à travers l'opération pour assurer la liaison avec le centre du village et Collonges.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+C (ou attique).

Objectif en matière de stationnement : réduire la place et l'impact visuel de la voiture

La totalité des places de parkings de l'opération sera localisée sous les bâtiments.

Seules les places de stationnement pour les visiteurs sont autorisées en surface : 1 place pour 5 logements.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Le long de l'autoroute, dans le secteur non occupé par le CTM, on créera une butte couverte par une haie bocagère qui aura pour objectif de protéger le site du bruit de l'autoroute. Une autre haie bocagère sera créée le long de la route de la Bossenaz.

Éléments garantissant un espace public convivial :

Un espace vert commun sera implanté en limite du quartier de Valbois. Il comportera une aire de jeux.

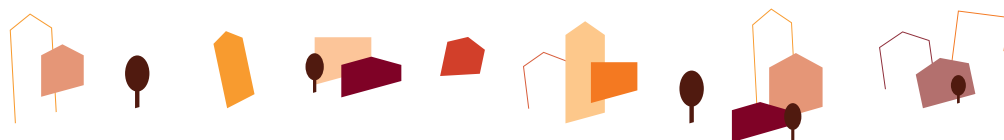
L'objectif de réalisation de 35% de logements sociaux est maintenu.

Toutefois la part des locatifs imposée est réduite.

Le programme de logements sociaux pourra être complété par une offre en accession sociale (BRS ...).

Ce paragraphe est mis en cohérence avec le règlement écrit.

Le paragraphe sur les modalités d'ouverture à l'urbanisation est supprimé car la chronologie de réalisation de l'opération n'est pas déterminée à ce stade de la réflexion.





Vincent Biays

217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51

Siret 335 214 698 0007B
APE 742A