

# COMMUNE DE SAINTE-HELENE-SUR-ISERE

## Département de la Savoie



Octobre 2019

### MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME N° 1 Notice

## DOCUMENT DE TRAVAIL

Version du 24 octobre 2019

Réf. : 19-223

## SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	2
1. JUSTIFICATION ET MOTIVATION DES EVOLUTIONS DU PLU .....	5
1.1. Modification de la zone Uea de Sur Brouve .....	5
1.2. Changement de destination d'une construction au Replat .....	5
2. AJUSTEMENTS APPORTES AU PLU .....	6
2.1. Evolutions du zonage .....	6
2.2. Evolutions du règlement applicable aux zones économiques.....	8
3. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE CODE DE L'URBANISME ET AVEC LE SCOT ARLYSERE .....	11
3.1. Compatibilité avec le Code de l'urbanisme .....	11
3.2. Compatibilité avec le SCOT .....	11
4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L'ACTIVITE AGRICOLE ET LES RISQUES .....	11
5. TABLEAU DES SURFACES .....	12

## INTRODUCTION

### Historique de l'évolution du PLU de la commune de Sainte-Hélène-sur-Isère

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Hélène-sur-Isère a été approuvé le 20 juin 2019.

La présente modification simplifiée du PLU est la première.

### Objet de la modification simplifiée n° 1

La présente procédure a pour objet le classement en zone Ue (secteur urbanisé à destination économique) d'un bâtiment économique Chemin du Roy au Chef-lieu, classé par erreur en zone Uea (secteur urbanisé à destination économique liée à l'agriculture), avec l'ajustement du règlement pour réduire les risques de nuisances et donc de conflits.

Un bâtiment au Replat est identifié comme pouvant changer de destination, afin lui permettre de passer de vocation économique à habitat. A voir si l'on maintient.

Sont ainsi modifiés

- le plan de zonage, pour indiquer le changement de zone sur le périmètre concerné à Sur Brouve et désigner le bâtiment pouvant changer de destination au Replat,
- le règlement de la zone Ue, pour préciser les mesures à mettre en œuvre pour éviter les nuisances dans le secteur de Sur Brouve.

La commune de Sainte-Hélène-sur-Isère n'est pas concernée par une zone Natura 2000. En conséquence, la procédure est soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale (AE) sur l'évaluation environnementale au cas par cas.

### Principaux articles du code de l'urbanisme concernés

Ces adaptations peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'une modification simplifiée. Les articles qui s'appliquent plus particulièrement à la procédure sont les suivants :

#### Article L.153-36

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

#### Article L.153-37

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

Article L.153-40

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

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

**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.*

**Modification simplifiée**

Article L.153-45

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Article L.153-47

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 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 l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*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*

Article L.153-48

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

## 1. JUSTIFICATION ET MOTIVATION DES EVOLUTIONS DU PLU

### 1.1. MODIFICATION DE LA ZONE UEA DE SUR BROUVE

La commune de Sainte-Hélène-sur-Isère a constaté une erreur de classement des parcelles B1900, 1901 et 1768 à Sur Brouve, le long du Chemin du Roy, face au cimetière. En effet, un bâtiment et ses abords se trouvent classés en zone Uea (Secteur urbanisé à destination économique liée à l'agriculture), alors qu'ils n'ont plus cette fonction. Leur reclassement en zone Ue (secteur urbanisé à destination économique) est donc prévu.

Vu la proximité de zones d'habitat, le règlement de la zone Ue est complété pour rappeler la nécessaire mise en œuvre de mesures pour réduire les nuisances, particulièrement sonores, mais aussi visuelles, olfactives,... sur cette zone de Sur Brouve. La largeur de la bande à maintenir en espace vert planté est portée à 10 m au lieu de 5 mètres.

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives de la zone Uea est reprise pour la zone Ue de Sur Brouve afin de conserver un espace tampon suffisant entre les bâtiments économiques et la zone Uc d'habitat située à l'ouest. La possibilité de construire dans ce secteur particulier n'est ainsi pas réduite.

### 1.2. CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION AU REPLAT

Il apparaît qu'un bâtiment situé en zone Agricole au Replat n'a pas été identifié comme pouvant changer de destination dans le PLU approuvé en juin 2019. La commune souhaite pouvoir autoriser son changement de destination vers l'habitat. Un indice « d » lui est donc ajouté.

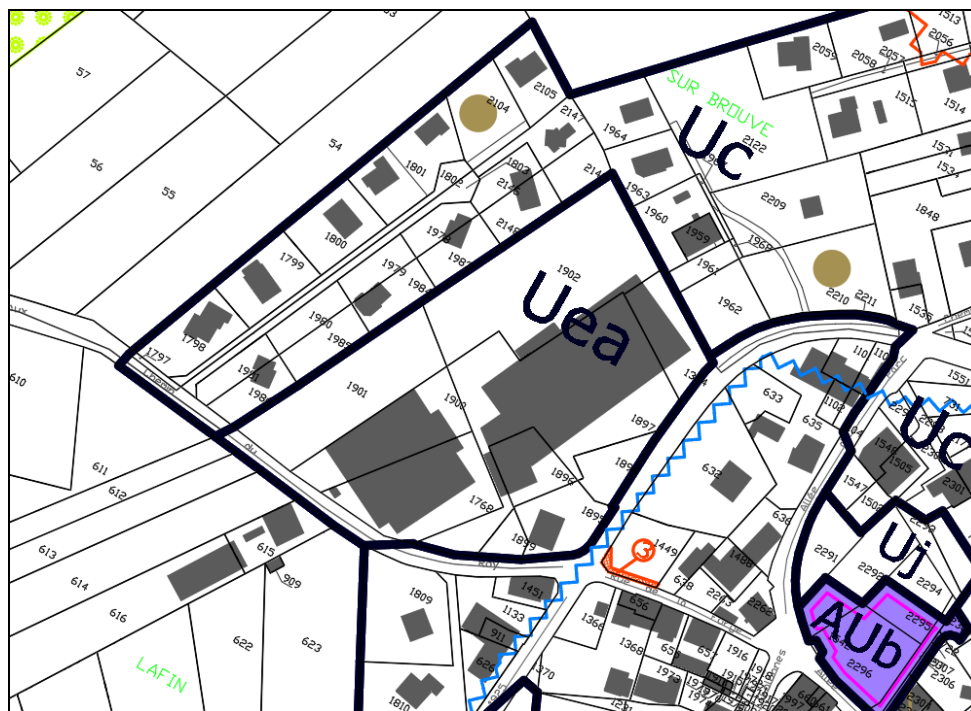
La construction est équipée et desservie par une voie de communication.

## 2. AJUSTEMENTS APPORTES AU PLU

### 2.1. EVOLUTIONS DU ZONAGE

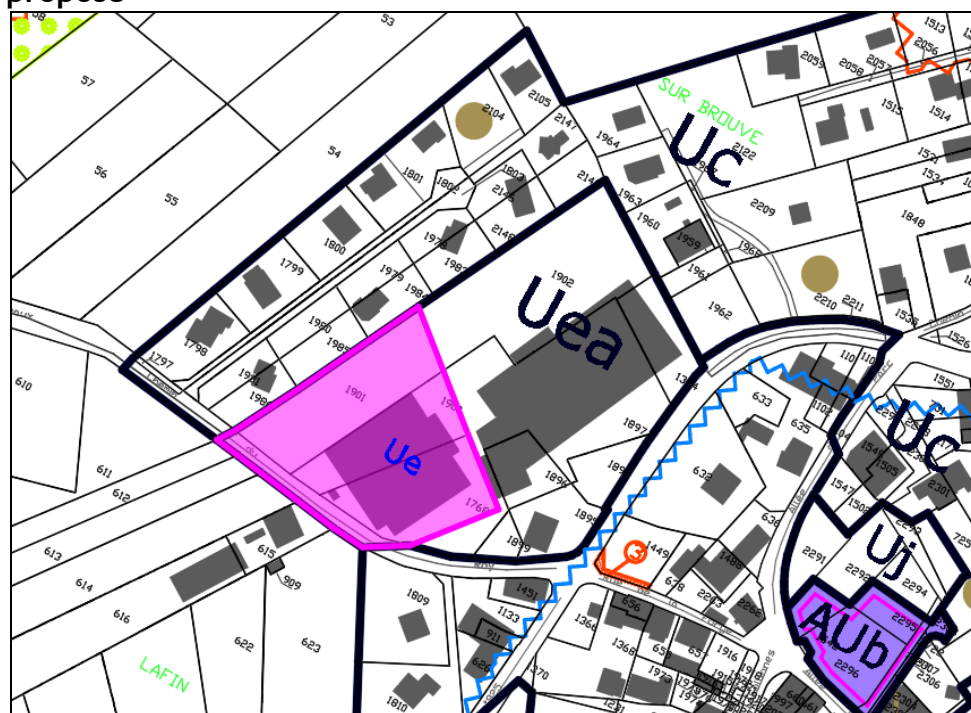
Dans le secteur de Sur Brouve, environ 7 020 m<sup>2</sup> passent de zone Uea en zone Ue.

#### Zonage actuel



Attention : les périmètres d'étude du PIZ et du PPRI n'apparaissent pas pour conserver la lisibilité du document

#### Zonage proposé

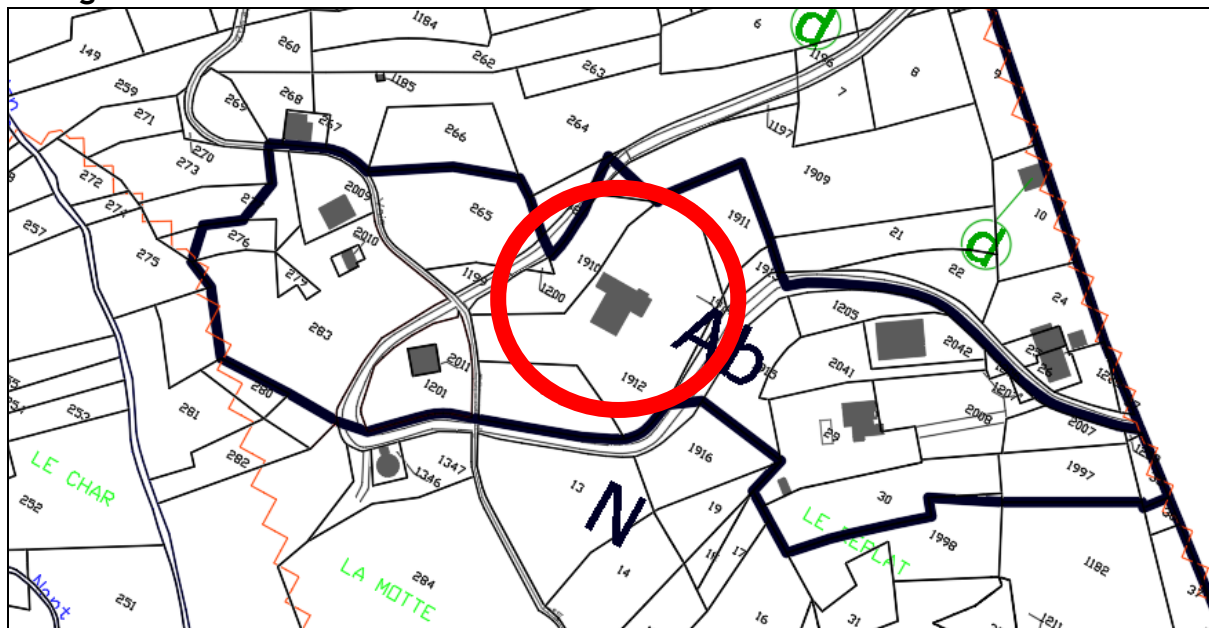


Attention : les périmètres d'étude du PIZ et du PPRI n'apparaissent pas pour conserver la lisibilité du document



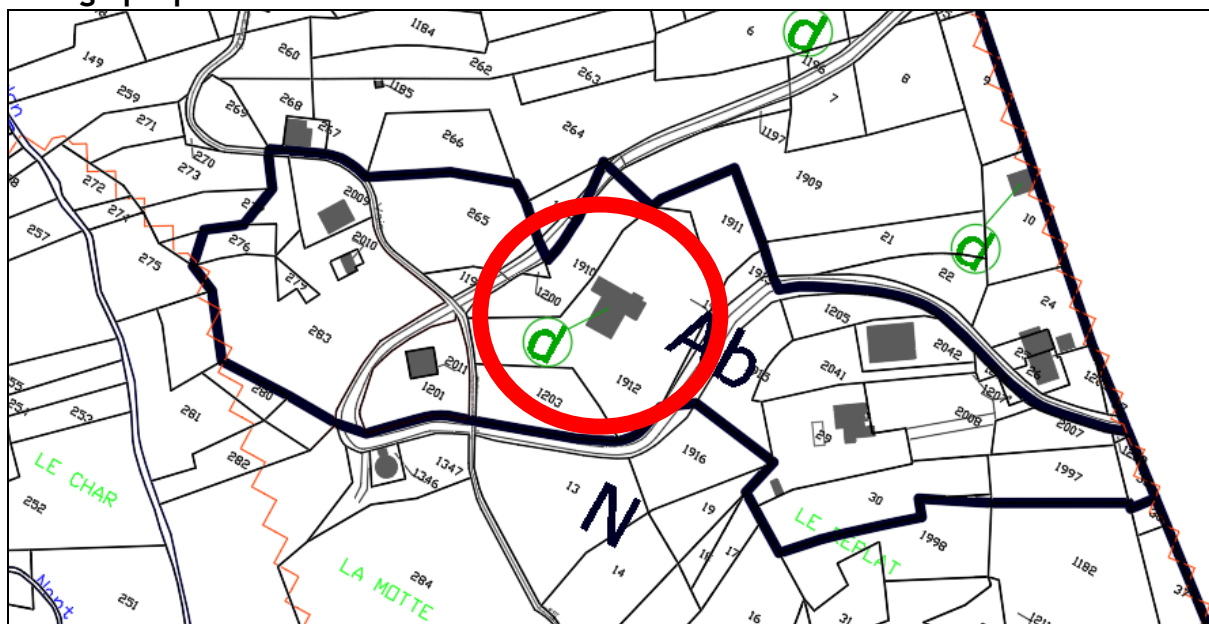
Un indice « d » est ajouté au bâtiment situé sur la parcelle D1912 au Replat. A voir si l'on maintient.

### Zonage actuel



Attention : les périmètres d'étude du PIZ et du PPRI n'apparaissent pas pour conserver la lisibilité du document

### Zonage proposé



Attention : les périmètres d'étude du PIZ et du PPRI n'apparaissent pas pour conserver la lisibilité du document



## 2.2. EVOLUTIONS DU REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES ECONOMIQUES

L'article 2 du Titre 6 : Règles applicables aux zones Urbaines destinées aux activités économiques - Ue, Uea et Ubc est complété pour demander une bonne gestion des nuisances dans le secteur Ue de Sur Brouve.

Règlement actuel	Règlement proposé
<b>ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</b>	<b>ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</b>
<u>En secteurs Ue et Ubc</u> <p>Les locaux de gardiennage sont autorisés, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de la nécessité justifiée de résider sur le site de l'activité, appréciée en fonction de la nature de l'activité et de l'importance de celle-ci,</li> <li>que la construction soit intégrée dans le bâtiment d'activité ou accolée à celui-ci,</li> <li>qu'il ne soit édifié qu'un seul local de gardiennage par unité économique et que sa surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<u>En secteurs Ue et Ubc</u> <p>Les locaux de gardiennage sont autorisés, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de la nécessité justifiée de résider sur le site de l'activité, appréciée en fonction de la nature de l'activité et de l'importance de celle-ci,</li> <li>que la construction soit intégrée dans le bâtiment d'activité ou accolée à celui-ci,</li> <li>qu'il ne soit édifié qu'un seul local de gardiennage par unité économique et que sa surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Dans la zone Ue de Sur Brouve au Chef-lieu, les équipements adéquats pour limiter les nuisances (sonores, visuelles, olfactives,...) seront mises en œuvre. Les équipements techniques (ex. moteurs, ventilation,...) seront intégrés dans le bâtiment ou feront l'objet de mesures visant à en réduire les nuisances.</p>
<u>En secteurs Uea uniquement</u> <p>Les activités industrielles sont autorisées à la condition d'être liées à l'activité agricole. Des équipements adéquats pour limiter les nuisances (sonores, visuelles, olfactives,...) seront mis en œuvre.</p> <p>Les logements pour les travailleurs saisonniers liés aux activités agricoles sont autorisés dans la limite maximale de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la totalité de la zone.</p>	<u>En secteurs Uea uniquement</u> <p>Les activités industrielles sont autorisées à la condition d'être liées à l'activité agricole. Des équipements adéquats pour limiter les nuisances (sonores, visuelles, olfactives,...) seront mis en œuvre.</p> <p>Les logements pour les travailleurs saisonniers liés aux activités agricoles sont autorisés dans la limite maximale de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>

<p><b><u>En secteur Ubc uniquement</u></b></p> <p>Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées, à la condition de ne pas être à vocation alimentaire.</p>	<p>pour la totalité de la zone.</p> <p><b><u>En secteur Ubc uniquement</u></b></p> <p>Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées, à la condition de ne pas être à vocation alimentaire.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'article 5 est complété pour maintenir la distance de 10 mètres pour l'implantation des constructions par rapport à la zone Uc dans le secteur particulier de Sur Brouve.

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><b>ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b></p> <p><b><u>Secteurs Ue et Ubc - cas particulier</u></b></p> <p>Les règles ci-dessous s'appliquent uniquement lorsque les terrains situés de l'autre côté de la limite séparative ne sont pas classés en zone Ue ou AUe.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à 1 m de la limite séparative, sous réserve que, dans la bande de 0 à 3 m,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à 4 m ; dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, la hauteur du garde-corps n'est pas comprise dans les 4 m</li> <li>la longueur de chaque façade, hors débords de toit le cas échéant, bordant la limite soit inférieure ou égale à 6 m.</li> </ul> <p>Une tolérance de 1 m est admise pour les débords de toit.</p> <p><b><u>Secteurs Ue et Ubc - dans les autres cas</u></b></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter soit sur la limite séparative, soit à un mètre au minimum de la limite séparative. Une tolérance de 1 m est admise pour les débords de toit, sans dépasser sur la parcelle voisine.</p>	<p><b>ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b></p> <p><b><u>Secteurs Ue et Ubc - cas particulier</u></b></p> <p>Les règles ci-dessous s'appliquent uniquement lorsque les terrains situés de l'autre côté de la limite séparative ne sont pas classés en zone Ue ou AUe.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à 1 m de la limite séparative, sous réserve que, dans la bande de 0 à 3 m,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à 4 m ; dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, la hauteur du garde-corps n'est pas comprise dans les 4 m</li> <li>la longueur de chaque façade, hors débords de toit le cas échéant, bordant la limite soit inférieure ou égale à 6 m.</li> </ul> <p>Une tolérance de 1 m est admise pour les débords de toit.</p> <p><b><u>Secteurs Ue et Ubc - dans les autres cas</u></b></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter soit sur la limite séparative, soit à un mètre au minimum de la limite séparative. Une tolérance de 1 m est admise pour les débords de toit, sans dépasser sur la parcelle voisine.</p>

<p><b><u>Secteur Uea</u></b></p> <p>Les constructions s'implanteront à 10 m au minimum de la limite séparative si les terrains de l'autre côté de la limite sont classés en zone Uc.</p> <p><b><u>Dans tous les cas</u></b></p> <p>1. Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.</p> <p>2. Les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusque sur la limite séparative.</p>	<p><b><u>Secteur Ue de Sur Brouve, au Chef-lieu</u></b></p> <p>Les constructions s'implanteront à 10 m au minimum de la limite séparative si les terrains de l'autre côté de la limite sont classés en zone Uc.</p> <p><b><u>Secteur Uea</u></b></p> <p>Les constructions s'implanteront à 10 m au minimum de la limite séparative si les terrains de l'autre côté de la limite sont classés en zone Uc.</p> <p><b><u>Dans tous les cas</u></b></p> <p>1. Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.</p> <p>2. Les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusque sur la limite séparative.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La bande de 5 mètres à végétaliser et planter est portée à 10 mètres, de façon à assurer un espace de transition suffisant entre les bâtiments économiques et les habitations situées à l'ouest.

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><b>ARTICLE 7 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR</b></p> <p>Une bande de 5 mètres sera végétalisée et plantée d'arbres et arbustes sur tout le linéaire de la zone lorsque les terrains de l'autre côté de la limite séparative sont classés en zone Uc.</p>	<p><b>ARTICLE 7 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR</b></p> <p>Une bande de 10 mètres sera végétalisée et plantée d'arbres et arbustes sur tout le linéaire de la zone lorsque les terrains de l'autre côté de la limite séparative sont classés en zone Uc.</p>

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

#### 3.1. COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME

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

Elle n'a pas pour objet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles, de diminuer ces possibilités de construire ou de réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente procédure peut donc être menée sous une procédure simplifiée, avec mise à disposition du public à la place de l'enquête publique. Elle sera notifiée aux Personnes Publiques Associées.

#### 3.2. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

La présente modification ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale Arlysère, dans la mesure où il s'agit d'ajuster le périmètre d'une zone économique avec la réalité d'occupation des sols, d'ajuster le règlement pour réduire les nuisances liées aux activités économiques lorsqu'elles se situent à proximité d'habitations **et de permettre le changement de destination d'un bâtiment au Replat.**

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

Les ajustements proposés par cette modification du PLU seront sans incidences sur l'environnement, le paysage et l'activité agricole.

Le règlement de la zone Ue est complété pour ce qui concerne Sur Brouve, objet de la modification du zonage, afin de bien préciser l'obligation de mettre en place toutes les mesures nécessaires pour limiter les nuisances (bruits, odeurs, pollutions visuelles,...) vis-à-vis des habitations existantes à l'ouest. La largeur de la bande enherbée et plantée est portée à 10 mètres au lieu de 5 mètres pour assurer un plus grand dégagement.

**L'autorisation d'urbanisme pour le changement de destination** du bâtiment désigné au Replat sera soumise pour avis à la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Les terrains en périphérie sont uniquement pâturés **et sont difficilement mécanisables vu leur topographie.**

Les adaptations envisagées sont sans incidences sur les risques naturels.

## 5. TABLEAU DES SURFACES

Les surfaces modifiées figurent en rouge.

	PLU 2019	Part du territoire (2019)	Modification n°1	Evolution Révision 2019 - modification 2019
<b>Zones urbaines</b>				
UA / Ua	6.53	0.45%	6.53	0.00
U / Uc	50.46	3.50%	50.46	0.00
UE / Ue	18.02	1.25%	18.72	0.70
Uea	1.95	0.14%	1.25	-0.70
Ubc	1.24	0.09%	1.24	0.00
Uj	2.06	0.14%	2.06	0.00
<b>Sous total des zones U</b>	<b>80.26</b>	<b>5.56%</b>	<b>80.26</b>	<b>0.00</b>
<b>Zones à urbaniser</b>				
1AUb / AUb	0.24	0.02%	0.24	0.00
1AUc / AUc	1.19	0.08%	1.19	0.00
1AUE / AUE	5.00	0.35%	5.00	0.00
2 AU		0.00%		0.00
<b>Sous-total des zones AU</b>	<b>6.43</b>	<b>0.45%</b>	<b>6.43</b>	<b>0.00</b>
<b>Total zones U et AU</b>	<b>86.69</b>	<b>6.01%</b>	<b>86.69</b>	<b>0.00</b>
<b>Zones agricoles</b>				
A / Ab	214.46	14.86%	214.46	0.00
Aa	464.76	32.21%	464.76	0.00
<b>Sous-total des zones A</b>	<b>679.22</b>	<b>47.07%</b>	<b>679.22</b>	<b>0.00</b>
<b>Zones naturelles</b>				
N	635.53	44.04%	635.53	0.00
Nc (carrière)	14.64	1.01%	14.64	0.00
Ne		0.00%		0.00
Nu		0.00%		0.00
NL (loisirs)	24.45	1.69%	24.45	0.00
Ndb (dépôt de bois)	2.47	0.17%	2.47	0.00
<b>Sous-total des zones N</b>	<b>677.09</b>	<b>46.92%</b>	<b>677.09</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>1443</b>	<b>100.00%</b>	<b>1443</b>	<b>0.00</b>