



Commune de La Ravoire

Département de la Savoie

PLAN LOCAL URBANISME

modification simplifiée n°02

notice explicative



*document établi pour la notification
aux Personnes Publiques Associées et
pour l'enquête publique*

Modification simplifiée n°02 approuvée par délibération du conseil communautaire du :	
---	--

Sommaire

Introduction // cadre réglementaire et motivation générale	page 1
1/ Modification apportée à l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation n°03	page 2
2/ Modification apportée au Règlement écrit	page 5
Rappel du bilan des surfaces	page 7

Chronologie d'évolution du document d'urbanisme



projet Modification simplifiée n°02

Adaptation de l'OAP 3 "Montée des Gottelands" et harmonisation de la valeur de couverture par les énergies renouvelables en cohérence avec la modification simplifiée n°1, notamment pour simplifier et rendre plus opérationnels certains projets engagés

22 mars 2018 Modification simplifiée n°01

Ajuster quelques points du règlement écrit et graphique

26 octobre 2017 PLU révisé

1. Prendre en compte le nouveau contexte normatif.
2. Intégrer de nouvelles projections démographiques.
3. Favoriser la fluidité des parcours résidentiels.
4. Favoriser le développement économique.
5. Prendre en compte les interactions PLU / déplacements.
6. Mettre en adéquation les équipements publics par rapport au développement souhaité.
7. Intégrer des préoccupations environnementales et paysagères renforcées.

1er janvier 2016
compétence urbanisme transférée
à la communauté d'agglomération
permettant d'engager l'élaboration d'un PLU
intercommunal intégrant un volet Habitat et
Déplacement

27 septembre 2004 1er PLU approuvé

*Equilibrer les espaces dédiés à la nature, l'habitat et l'économie.
Créer un centre ville.
Limiter le mitage du territoire et densifier là où la ville est déjà urbanisée.
Protéger durablement certains espaces naturels comme la ZAP de Boige, la colline de la Trousse et le coteau de la Villette.
Créer du logement pour atteindre 9000 habitants.*

26 août 1977 POS approuvé

Introduction //

cadre réglementaire et motivation générale

Le Plan Local d'Urbanisme révisé a été approuvé le 26 octobre 2017 et a depuis lors fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée (*Cf. chronologie ci-contre*).

Par l'arrêté 2019-007A du 29 Janvier 2019, monsieur le vice président chargé de l'urbanisme a engagé à la demande de M le Maire une nouvelle procédure de modification simplifiée du PLU.

Cette procédure a pour objet de faire évoluer le document d'urbanisme pour :

- > permettre une adaptation de l'OAP n°03 "Montée des Gottelands", pour tenir compte des apports d'une approche plus opérationnelle ;

- > permettre une harmonisation d'un point du Règlement écrit, en cohérence avec la modification simplifiée n°1, notamment pour simplifier et rendre plus opérationnels certains projets engagés. Cela concerne le paragraphe relatif à la performance énergétique et à une production minimale d'énergie renouvelable.

Le règlement graphique reste inchangé.

QUELQUES MOTS SUR LA PROCÉDURE

La modification simplifiée du PLU est l'une des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme pour faire évoluer le document.

Prévue à l'article L153-45, cette procédure de modification simplifiée peut être engagée dans les cas où les modifications apportées au PLU ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser, ne réduisent pas les possibilités de construire prévues dans une zone, ou ne majorent de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application des règles du plan.

Cette procédure est également engagée pour rectifier les erreurs matérielles pouvant être constatées aux documents du PLU.

Ce projet de modification sera notifiée aux personnes publiques associées (services de l'Etat, Région, Département, SCoT de Métropole Savoie, chambres consulaires avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de métiers et de l'artisanat, la Chambre d'agriculture et communes limitrophes).

Il fera par ailleurs l'objet d'une mise à disposition du public durant un mois selon les modalités définies ci-après :

- > mise à disposition d'un dossier papier et d'un registre au siège de Grand Chambéry et à la mairie, permettant au public d'y formuler ses observations ;

- > mise en ligne de la notice de la modification simplifiée sur le site internet de Grand Chambéry.

1/ Modification apportée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°03 "Montée des Gottelands"

> ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION :

L'OAP n°03 "Montée des Gottelands" a fait l'objet d'une approche opérationnelle qui nécessite d'apporter certaines modifications pour aller vers :

> un principe d'implantation du bâti permettant de réduire la création de vis-à-vis avec les constructions des riverains en amont et en aval du projet, dans un souci de préservation du cadre de vie, et réduire les mouvements de terrain avec une implantation perpendiculairement aux courbes de niveau, et un étagement des volumes dans la pente ;











> la création d'un seul accès depuis la route des Gottelands au niveau du chemin de la Capite, pour desservir l'espace de stationnement de l'opération et les garages intégrés au volume de la construction ;

> une meilleure optimisation foncière du fait d'un accès unique à partir de la voie existante de la Capite et de l'organisation des constructions sur une seule ligne bâtie étagée dans la pente, tout en respectant la marge de recul par rapport au ruisseau et l'aménagement d'un secteur de jardins.

Cette optimisation foncière permet de revoir la fourchette du nombre indicatif de logements, pour passer de 10-14 à 15-20. L'évolution du programme permet d'intégrer une marge plus importante de petits logements (avec une taille moyenne passant de 65 m² à 50 m²) et de rester en équivalent surface de plancher dans une majoration de +12% (en passant de 12 logements de 65 m², soit 780 m² de surface possible, à 17,5 logements de 50 m², soit 875 m² de surface possible).

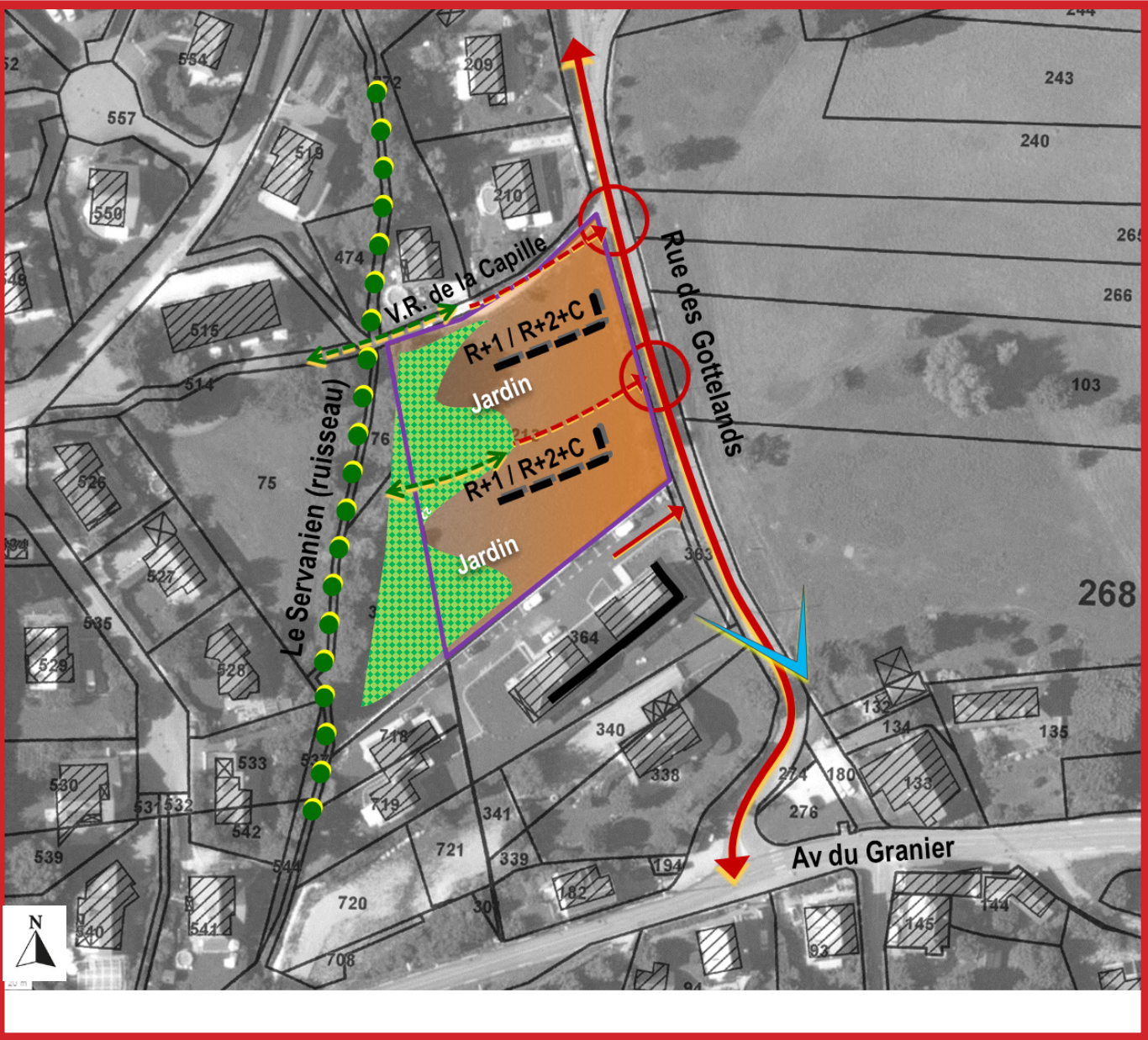
Cf. page ci-contre l'OAP n°03 "Montée des Gottelands" du PLU en vigueur avec mise en évidence de ce qui est modifié par rapport au **PLU en vigueur** (texte barré et cadre rouges) et page suivante et ce qui est ajouté dans le **projet d'OAP du PLU modifié**. (texte et cadre vert)

Légende du Schéma de principe

-  Zone à vocation préférentiellement résidentielle
-  Périmètre de la zone
-  Voie structurante existante
-  Desserte ou voirie à créer ou à aménager
-  Cheminement ou liaison piétonne à créer ou à aménager
-  Carrefour à aménager ou à sécuriser
-  Espace vert et/ou secteurs de jardins à créer
-  Structure végétale (haie d'arbres) existante à valoriser et à prolonger
-  Principe d'implantation des nouvelles constructions
-  Perspective visuelle à prendre en compte

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL - petit secteur à urbaniser sur la montée des Gottelands, en limite avec Barberaz. Organiser la densification de ce secteur résidentiel dans le prolongement d'une opération d'habitat intermédiaire déjà réalisée en amont du site.

SCHÉMA DE PRINCIPE et légende commentée ci-contre



PHASAGE DE L'URBANISATION ET RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Secteur classé en zone U. Pas de condition particulière d'ouverture à l'urbanisation.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

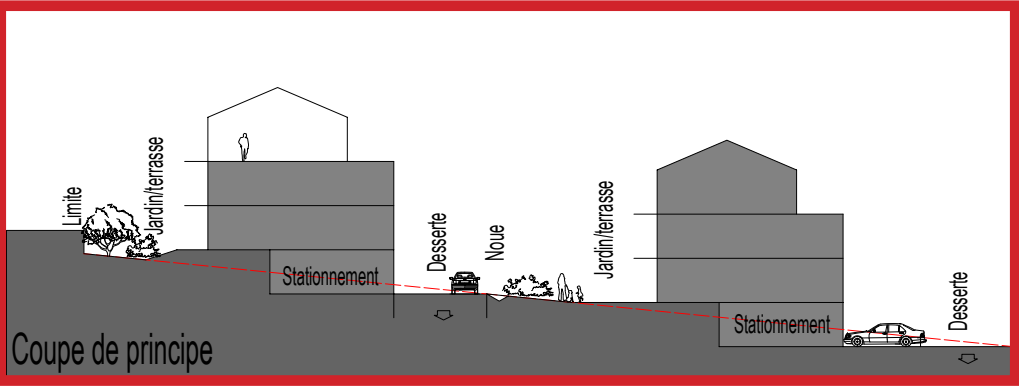
Typologie :
 Intermédiaire, petit collectif
 Le gabarit varie entre R+1 et R+2+C

Nombre indicatif de logements :
 10 à 14 logements soit environ 35 logements à l'hectare

Mixité sociale :
 /

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS LIÉS À LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

1. Les accès, directement depuis la montée des Gottelands, se font au nord des habitations, sans possibilité de bouclage. A l'extrémité nord du site, la desserte doit se faire par le chemin rural de la Capitte mutualisé avec les maisons pavillonnaires existantes. Une possibilité de continuité piétonne en direction de Barberaz peut être étudiée.
2. L'implantation du bâti privilégie globalement une orientation Sud des façades principales. Elle se fait également au plus près de la desserte et permet ainsi de dégager des espaces verts ou secteur de jardins sur la partie la mieux exposée tout en gérant la dénivelé.
3. La conception des bâtiments optimise la topographie importante du site : le stationnement peut être intégré dans le relief en aval des constructions (parking semi-enterré) cf coupe ci-dessous



4. En limite ouest du site, le bâti doit respecter une distance par rapport au ruisseau (pour partie sur Barberaz). Le cordon boisé le long du ruisseau est à préserver. Cela participe à la qualité paysagère du site.
5. Les logements en habitat collectif et intermédiaire sont traversants ou bi-orientés. La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum. Les constructions présentent une couverture minimum de 50% de leur énergie primaire (besoins eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables. L'opération prévoit une aire de compostage de proximité.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL - petit secteur à urbaniser sur la montée des Gottelands, en limite avec Barberaz. Organiser la densification de ce secteur résidentiel dans le prolongement d'une opération d'habitat intermédiaire déjà réalisée en amont du site.

SCHÉMA DE PRINCIPE et légende commentée ci-contre PROPOSITION



PHASAGE DE L'URBANISATION ET RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Secteur classé en zone U. Pas de condition particulière d'ouverture à l'urbanisation.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Typologie :

Intermédiaire, petit collectif
Le gabarit varie entre R+1 et R+2+C

Nombre indicatif de logements :

15 à 20 logements soit environ 50 logements à l'hectare

Mixité sociale :

/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT
ET ÉLÉMENTS LIÉS À LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

1. L'accès-depuis la montée des Gottelands, se fait côté nord de l'opération, sans possibilité de bouclage. Le chemin rural de la Capite est mutualisé avec les maisons pavillonnaires existantes. Une possibilité de continuité piétonne en direction de Barberaz peut être étudiée.

2. L'implantation du bâti privilégie la limitation des vis-à-vis par rapport aux constructions existantes et un étagement dans la pente avec un orientation dominante Est-Ouest. Elle se fait également au plus près de la desserte et permet ainsi de dégager des espaces verts ou secteur de jardins sur la partie la mieux exposée tout en gérant la dénivelé.

3. La conception des bâtiments optimise la topographie importante du site pour limiter les mouvements de terrains, créer un épannelage des toitures et intégrer le stationnement.

4. En limite ouest du site, le bâti doit respecter une distance par rapport au ruisseau (pour partie sur Barberaz). Le cordon boisé le long du ruisseau est à préserver participant à la qualité paysagère et environnementale du site. Des secteurs de jardins sont aménagés.

5. Les logements en habitat collectif et intermédiaire sont traversants ou bi-orientés. La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum. Les constructions présentent une couverture minimum de 30% de leur énergie primaire (besoins eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables. L'opération prévoit une aire de compostage de proximité.

2/ Modification apportée au Règlement écrit

> ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION :

Lors de la révision du PLU la collectivité a souhaité insérer dans son règlement écrit une prescription relative à un recours à une production minimale d'énergie renouvelable pour toute opération présentant une surface de plancher cumulée égale ou supérieure à 500 m². Ainsi dans le PLU en vigueur, la couverture minimum demandée par des énergies renouvelables est de 50% de l'énergie primaire (besoins eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement).

Dans le cadre de la modification simplifiée n°01 approuvée par le conseil communautaire de Grand Chambéry en mars 2018, ce taux a été ramené à 30% au niveau de la zone UC pour rendre cet objectif plus opérationnel par rapport aux projets engagés et en spécifiant que cela s'applique aux nouvelles opérations.

Il s'agit aujourd'hui de profiter de cette nouvelle procédure de modification simplifiée pour harmoniser cet objectif sur les autres zones concernées du PLU, en passant de 50 à 30% de l'énergie primaire (besoins eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) pour la couverture minimum demandée par des énergies renouvelables, pour toute nouvelle opération présentant une surface de plancher cumulée égale ou supérieure à 500 m².

Cette modification concerne le chapitre QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE des zones :

- UB ;
- UD ;
- UG (pour les nouvelles constructions à vocation d'équipements publics) ;
- 1AUB la Plantaz ;
- Ng (pour les nouvelles constructions à vocation d'équipements publics).

*Cf pages suivantes, la rédaction **PLU en vigueur** et la mise en évidence de la rédaction du **projet de PLU modifié**.*

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU EN VIGUEUR : ZONE UB, UD et 1AUB La Plantaz

Performances énergétiques et recours à une production minimale d'énergie renouvelable

Toute opération présentant une surface de plancher* cumulée égale ou supérieure à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins ECS, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.



EXTRAIT DU PROJET DE RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ : ZONE UB, UD et 1AUB La Plantaz

Performances énergétiques et recours à une production minimale d'énergie renouvelable

Toute nouvelle opération présentant une surface de plancher* cumulée égale ou supérieure à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 30% de son énergie primaire (besoins ECS, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU EN VIGUEUR : ZONE UG et Ng

Performances énergétiques et recours à une production minimale d'énergie renouvelable

Les nouvelles constructions à vocation d'équipements publics doivent tendre vers une exemplarité énergétique et une couverture minimum de 50% de leur énergie primaire (besoins ECS , chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.



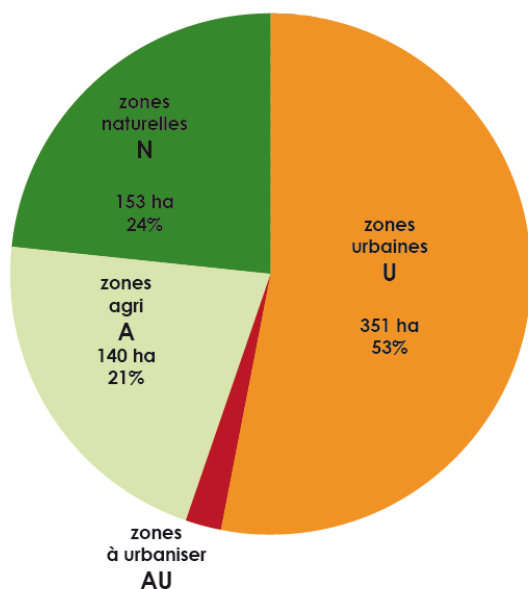
EXTRAIT DU PROJET DE RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ : ZONE UG ET Ng

Performances énergétiques et recours à une production minimale d'énergie renouvelable

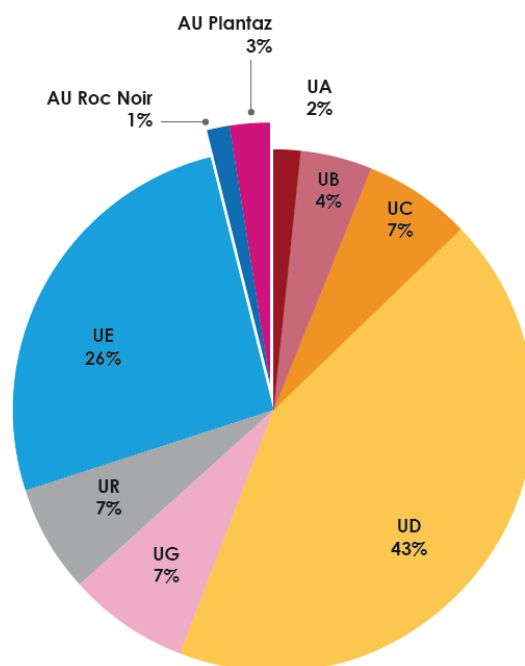
Les nouvelles constructions à vocation d'équipements publics doivent tendre vers une exemplarité énergétique et une couverture minimum de 30% de leur énergie primaire (besoins ECS , chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

Rappel du bilan des surfaces //

PLU révisé 2017



Détail des zones U et AU



Dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée, le Règlement graphique reste inchangé. De ce fait, le bilan des surfaces est celui du PLU en vigueur.