



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée N°1 du PLU

Exposé des motifs



Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération engageant la procédure de modification simplifiée N°1 du PLU en date du :

22 Février 2019

Le Maire :

SOMMAIRE



Préambule	p 5
Modifications de l'emprise des sous secteurs la zone agricole	p 7
Modification d'éléments règlementaires	p 11
Rectification d'une erreur matérielle	p 15
Incidences du projet de modification	p 17

PRÉAMBULE



Planaise est une commune rurale de 520 habitants (recensement INSEE 2015), d'une surface de 416 ha, située dans le canton de Montmélian, dans le département de la Savoie (73).

Le territoire est implanté dans la combe de Savoie, entre la plaine de l'Isère et le Val Coisin, sur un des reliefs intermédiaires qui précède l'extrémité Nord de la chaîne Belledonne. Les bassins d'emplois et de commerces des habitants de Planaise sont principalement situés autour des pôles de Montmélian, Chambéry, et Albertville.

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 07 juillet 2017.

Elle souhaite faire évoluer ce document sur plusieurs points :

- Modifier l'emprise des sous secteurs de sous-secteurs au sein de la zone agricole, afin de permettre l'évolution d'une structure agricole
- Engager des modifications mineures du règlement avec notamment la hauteur des haies et clôtures, et la végétalisation des toitures terrasses.
- Rectifier des erreurs matérielles

Ces différents éléments justifient aujourd'hui que la commune lance une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme, prescrite par délibération prise le 22/02/2019.

Textes de loi concernés par la procédure de modification simplifiée :

Article L153-45 : 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 L153-46 : Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 : 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 L153-48 : 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.



EXPLICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

MODIFICATION DE L'EMPRISE DES SOUS SECTEURS DE LA ZONE AGRICOLE

1/ Motif de la modification de l'emprise des sous-secteurs de la zone A sur le sous-secteur de Carmitran

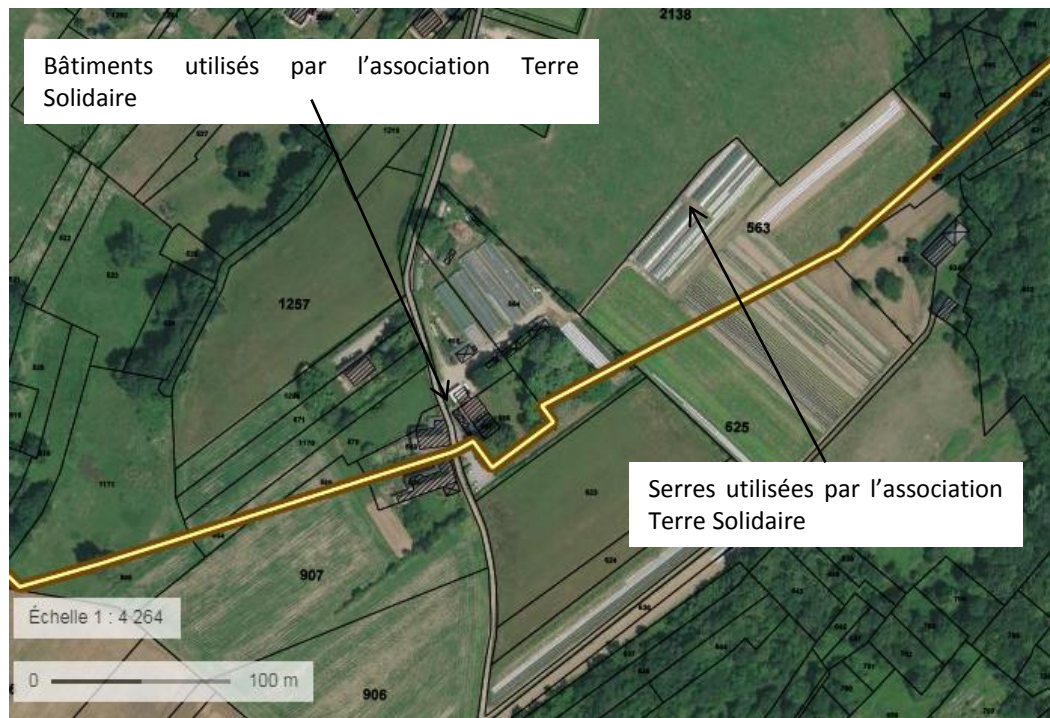
Terre Solidaire est une association implantée sur Planaise, qui repose sur 2 activités essentielles : l'insertion sociale et le maraîchage. Elle est ainsi considérée comme une activité agricole au sens du code de l'urbanisme

Les bâtiments utilisés par l'association sont implantés sur le secteur de Carmintran, (en limite communale avec Sainte-Hélène du Lac).

Un bâtiment appartenant à l'exploitation a récemment été racheté, avec un projet d'extension et de réaménagement intérieur.

Cette exploitation est actuellement classée en zone A indiquée « p » (ouverture à préserver liée à la sensibilité paysagère de la zone) dont le règlement ne permet pas l'évolution des structures agricoles. Ce classement constitue d'ailleurs une erreur d'appréciation du PLU dans la mesure où :

- l'objectif affiché dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est de permettre l'évolution des structures agricoles implantées sur le territoire
- le secteur concerné est déjà bâti et ne constitue pas une ouverture paysagère caractéristique



Zone A : Secteur à vocation principale agricole



Zone Ap : Secteur agricole dont l'ouverture de l'espace est à préserver (sensibilité paysagère)

Extrait du Plan de zonage du PLU



3/ Justification de l'utilisation de la procédure de modification simplifiée

Les modifications du règlement entrent dans la champs de la procédure de modification simplifiée du PLU (définie au titre de l'article L153-45 et suivants du code de l'urbanisme), dans la mesure :

- où ces modifications n'engendrent pas une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (voir justification ci dessous)
- où ces modifications ne diminuent pas les possibilités de construire
- où ces modifications ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- le PLU de Planaise ne tient pas lieu de Programme Local de l'Habitat

Les changements apportés au PLU par une procédure de modification simplifiée ne doivent ainsi pas engendrer une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

En ce qui concerne la modification de l'emprise des sous secteurs de la zone agricole dans le PLU de Planaise, celle –ci est interprétée dans le sens où la modification de l'emprise ne doit pas excéder 20% de l'ensemble des superficies des agricoles du PLU.

La superficie de l'ensemble des zones agricoles est de 218,39 ha (cette superficie globale n'est pas modifiée par la procédure de modification simplifiée, puisque celle-ci modifie, dans ce cas précis, uniquement l'emprise des sous-secteurs).

Les changements concernent la diminution de 2,28 ha de zone A indiquée pour une augmentation de 2,28 ha de zone A p sans indice.

Ils concernent ainsi **1,04%** des possibilités de construction permises en zones agricoles, soit bien en dessous des 20% indiqués par le code de l'urbanisme

Superficie globale des zones agricoles (A, Ap, Ae) du PLU de Planaise	218,39 ha
Emprise modifiée par la procédure	2,28 ha
Pourcentage de modification	1,04 %



MODIFICATIONS D'ELEMENTS REGLEMENTAIRES

MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT



1/ Modification de la réglementation de la hauteur des clôtures et haies en zones urbaines (U) et agricoles (A)

Le règlement actuel du PLU limite la hauteur des clôtures et des haies à 1,5 m.

Néanmoins, cette règle ne correspond pas forcément à la réalité de ce qui peut être observé sur la commune, où les hauteurs des éléments matérialisant les limites de propriété avoisinent davantage les 1,8 m à 2 m. Aussi, le but de cette modification est de proposer une règle de hauteur de clôtures et de haies plus réaliste.



Modification de la section 2 – paragraphe : REGLES LIEES AUX LIMITES DE PROPRIETE - des zones U et A

Le règlement de la section 2, dans son paragraphe « règles liées aux limites de propriété » des zones U et A est modifié pour limiter :

- la hauteur des clôtures à 1,8 m
- la hauteur des haies à 1,8 m.

2/ Modification de la rédaction relative aux toitures terrasses en zones urbaines (U) et agricoles (A)

Certains projets proposent d'utiliser la toiture plate comme terrasse et espace d'agrément, ce que la commune souhaite autoriser. Les obligations de végétalisation actuellement indiquées dans le règlement ne permettent pas ce type de projet.

Modification de la section 2 – paragraphe : REGLES LIEES A LA TOITURE DES CONSTRUCTIONS - des zones U et A

Le règlement de la section 2, dans son paragraphe « règles liées à la toiture des constructions » des zones U et A est modifié avec la rédaction suivante : « lorsqu'elles ne sont pas utilisées comme terrasse ou espace d'agrément, les toitures plates devront être végétalisées ».

MODIFICATION D'ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES



2/ Synthèse des modifications du règlement écrit

Ce tableau présente les modifications opérées sur le règlement écrit.

Sont indiqués :

En noir : la rédaction du règlement avant modification

En vert : les points du règlement ayant fait l'objet d'une modification

Paragraphe modifié	Règlement initial	Règlement modifié
REGLES LIEES AUX LIMITES DE PROPRIETE (Zone U et A)	Pour les clôtures : Leur hauteur totale est limitée à 1,5 m [...] - soit d'un mur (n'excédant pas 1,8 m), [...] Pour les haies : Leur hauteur totale est limitée à 1,5 m. [...]	Pour les clôtures : Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m [...] - soit d'un mur (n'excédant pas 1,5 m), [...] Pour les haies : Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m. [...]
REGLES LIEES AUX LIMITES DE PROPRIETE (Zone A)	Pour les clôtures : Leur hauteur totale est limitée à 1,5 m [...] Pour les haies : Leur hauteur totale est limitée à 1,5 m. [...]	Pour les clôtures : Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m [...] Pour les haies : Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m. [...]
REGLES LIEES A LA TOITURE DES CONSTRUCTIONS (Zone U et A)	<u>Pour les constructions principales :</u> [...] Les toitures terrasses devront être végétalisées [...]	<u>Pour les constructions principales :</u> [...] Lorsqu'elles ne sont pas utilisées comme terrasse ou espace d'agrément, les toitures plates devront être végétalisées [...]

3/ Justification de la procédure de modification simplifiée

Les modifications du règlement entrent dans la champs de la procédure de modification simplifiée du PLU (définie au titre de l'article L153-45 et suivants du code de l'urbanisme), dans la mesure :

- où ces modifications n'engendrent pas une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- où ces modifications ne diminuent pas les possibilités de construire
- où ces modifications ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- le PLU de Planaise ne tient pas lieu de Programme Local de l'Habitat



RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

RECTIFICATION D'ERREURS MATÉRIELLES



1/ Erreur matérielle dans le règlement

Une erreur s'est insérée dans le règlement, à la page p23, dans la partie dédiée aux zones AU (A Urbaniser), où en tête de chapitre, l'on peut lire : « Section 2 – Qualité urbaine architecturale et paysagère – zone U » (au lieu de AU).

Modification des documents graphiques 4.1 et 4.2

l'erreur matérielle est rectifiée, par la modification de la tête de chapitre par « Section 2 – Qualité urbaine architecturale et paysagère – zone AU »



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 des les adaptées au contexte local, notamment :

- pour permettre l'évolution d'une structure agricole, sans remettre en cause la qualité paysagère et les ouvertures agricoles caractéristiques du territoire
- d'adapter le règlement au contexte local
- de rectifier d'une erreur matérielle

2/ Absence d'incidences significative sur l'environnement

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

En ce qui concerne la modification des emprise des sous-secteurs au sein de la zone agricole, cette modification ne remet pas en cause la qualité paysagère du secteur concerné :

- l'emprise faisant l'objet de la modification étant réduite (2,28 ha)
- le secteur est déjà constitué de bâtiments, constructions plus réduites et de serres et ne constituent pas une ouverture agricole du territoire