

Plan Local d'Urbanisme



Gilly sur Isère
Département de la Savoie

Modification n°2 du PLU



I. NOTICE

Projet au 30 juin 2022



Le présent document a pour objet de :

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de Gilly sur Isère et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa Modification n°1 (article R151.5 du Code de l'Urbanisme),
- Constituer une note de présentation dans le cadre de l'enquête publique (article R123.8 du Code de l'Environnement).

Maître d'ouvrage

Monsieur le Maire, Commune de Gilly sur Isère
1 Place de la Mairie
73200 Gilly-sur-Isère
04 79 32 04 07

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1. PREAMBULE | 4 |
| 2. EXPOSE DES MOTIFS ET DES MODIFICATIONS..... | 6 |
| 2.1. L'INTEGRATION DU PROJET D'AMELIORATION DU SITE DE LA STRA | 6 |
| a. <i>Le projet</i> | 6 |
| b. <i>La prise en compte des risques naturels</i> | 9 |
| c. <i>Modifications opérées</i> | 10 |
| 2.2. L'INTEGRATION DU PROJET D'AIRE D'ACTIVITES CANINES | 13 |
| a. <i>Le projet</i> | 13 |
| b. <i>La prise en compte des risques naturels</i> | 14 |
| c. <i>Modifications opérées</i> | 15 |
| 2.3. MISE EN COHERENCE DU REGLEMENT DE L'OAP A AVEC LE PROJET VALIDE | 17 |
| 2.4. NETTOYAGE DU REGLEMENT..... | 21 |
| 2.5. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3..... | 24 |
| 2.6. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE : REDUCTION D'UN ESPACE BOISE CLASSE | 26 |
| 3. BILAN DES MODIFICATIONS DU PLU | 28 |
| 3.1. BILAN DES PIECES DU PLU MODIFIEES | 28 |
| 3.2. EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES DU PLU | 29 |
| 3.3. EVOLUTION DU TABLEAU DES EMBLEMENTS RESERVES | 30 |
| 4. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE..... | 31 |
| 4.1. DES EVOLUTIONS DU PLU SANS INCIDENCE SUR LE PADD | 32 |
| 4.2. DES EVOLUTIONS DU PLU QUI RENTRENT DANS LE CHAMP DE LA REVISION ALLEGEE..... | 33 |
| 4.3. DES EVOLUTIONS DU PLU QUI RENTRENT DANS LE CHAMP DE LA MODIFICATION | 34 |
| 4.4. IMPACTS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT | 34 |
| 4.5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE | 34 |

I. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gilly sur Isère a été approuvé par délibération du 26 septembre 2017 et modifié à une reprise.

La Modification n°1 du PLU, approuvée le 25 mai 2021 a pour objet :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du cœur de village, impliquant des évolutions du règlement écrit et graphique, ainsi que l'OAP A ;
- L'évolution du règlement écrit concernant notamment la destination des zones, les règles de hauteur, de stationnement...
- L'évolution du règlement graphique concernant notamment de définition de zones A non constructibles,
- La retranscription dans le PLU de l'étude réalisée par le CAUE sur le périmètre d'attente de projet d'aménagement global mis en place au chef-lieu,
- La suppression d'un emplacement réservé.

Une procédure de Révision Allégée du PLU est en cours.



Localisation de Gilly-sur-Isère

La commune souhaite procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme afin de faciliter l'application du document d'urbanisme et intégrer des projets validés par la municipalité :

- **Effectuer un « toilettage » du règlement pour faciliter son application,**
- **Permettre le projet d'amélioration du site de la STRA (*Société de Tir de la Région d'Albertville*),**
- **Permettre un projet d'aire d'éducation canine,**
- **Mettre en cohérence le règlement de l'OAP A avec le projet validé,**

2. Exposé des motifs et des modifications

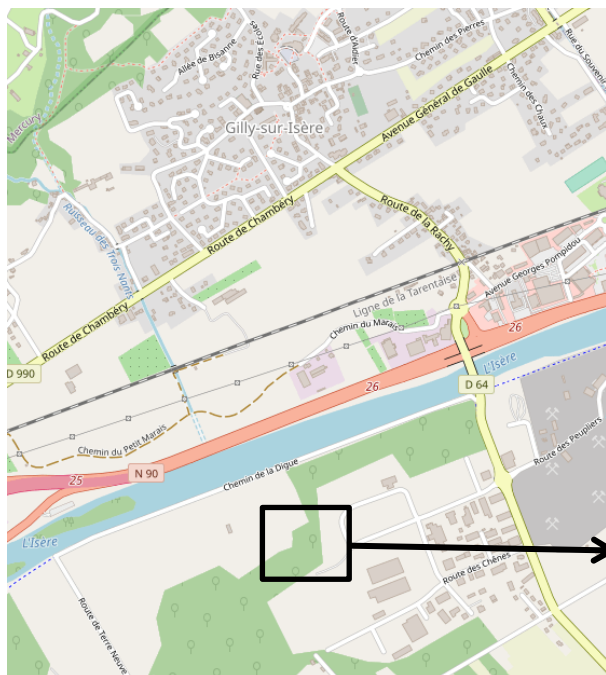
2.1. L'intégration du projet d'amélioration du site de la STRA

a. Le projet

Le site de tir de la STRA (*Société de Tir de la Région d'Albertville*) est situé route des Chênes sur la rive gauche de l'Isère.

Il est identifié dans le PLU en vigueur par une micro-zone Nst de type STECAL (secteur de taille et de capacités d'accueil limitées).

La zone Nst a une superficie de 1,16ha. Le périmètre de cette zone ne sera pas modifié.



Localisation du projet



Extrait du PLU en vigueur

Les infrastructures actuelles sont inadaptées à une bonne pratique du tir et posent des problèmes en termes d'accueil et d'inondabilité.

Le projet consiste à :

- **Créer un local sanitaire / bureau accessible PMR d'une superficie de 54 m² de surface de plancher ;**
- **Aménager 12 places de stationnement ;**
- **Créer 2 stands de tir accessibles PMR : l de 25m et l de 100m.**



Localisation des prises de vues



(2) Pas de tir 1



(1) Aire de circulation terrassée



(5) Stand de tir 2



(3) Stand de tir 2

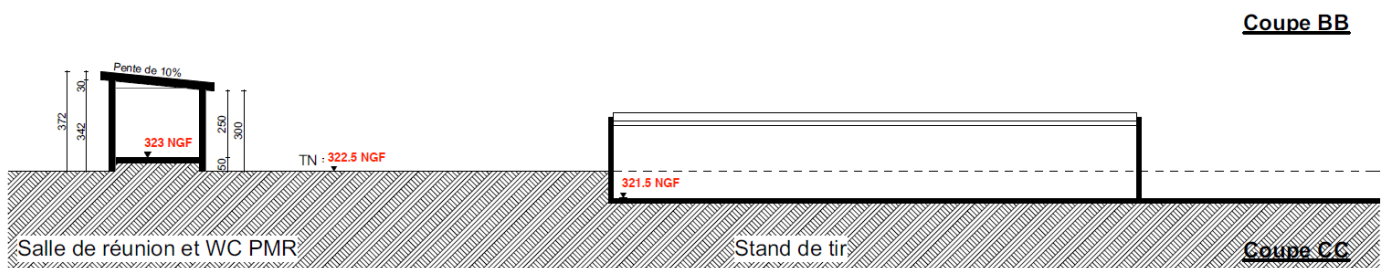
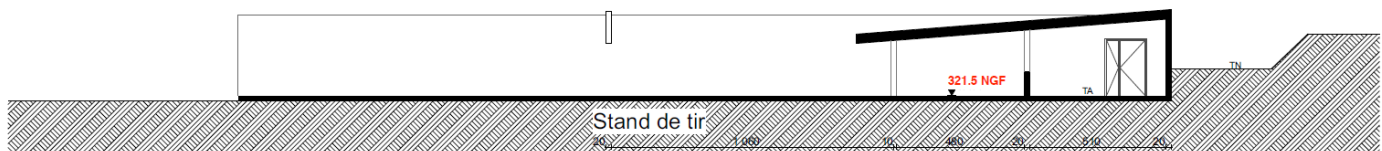
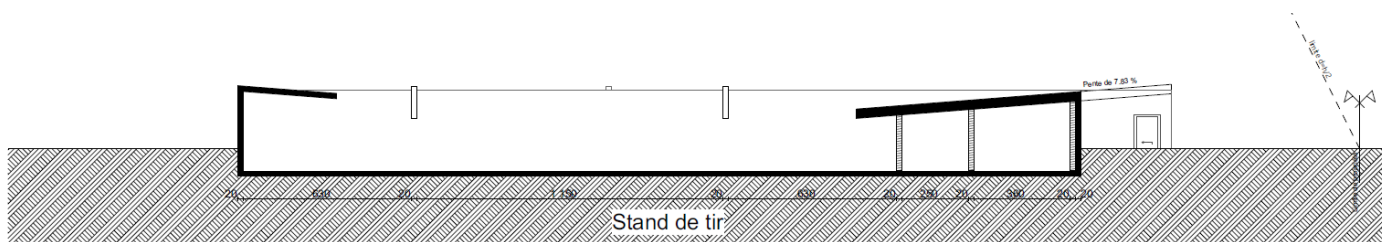
Echelle : 1/500

Date : 07/01/2021

Maître d'ouvrage :
STRA de Gilly sur Isère,
représenté par Bertrand CLAVEL

Architecte :
Aurèle Meignaud architecte
Aurèle Meignaud architecte HMON®
Numéro national / 090467
Adresse : 133 rue du Docteur Rousselle
73200 VENTHON

COUPES DU PROJET



PC3 : Plan en coupe

Ech. : 1/200

Maître d'ouvrage :
STRA de Gilly sur Isère,
représenté par Bertrand CLAVEL

Architecte :
Aurélien Meignaud architecte
Aurélien Meignaud architecte HMONP
Numéro national / 080467
Adresse : 14 bis rue de la Croix Rousse
73200 VENTHON

STAND DE TIR_Installation d'un pas de tir
Za route de Terre Neuve - GILLY SUR ISERE (73 200)

Date : 07/01/2021

b. La prise en compte des risques naturels

Le terrain se situe en zone Bi dans le PPRI de l'Isère en Combe de Savoie approuvé le 19 février 2013.

- Zonage PPRI :
- Rd
 - Ri
 - Bt
 - Bi
 - Lit mineur
 - Distances de recul de 10 mètres
 - Pôles d'activités existants
 - Limite de prescription



Extrait du PPRI

La zone Bi est constructible sous conditions. Le projet doit notamment respecter les prescriptions suivantes :

- Les remblais seront strictement limités à la mise hors d'eau et à l'accès des constructions nouvelles ou existantes ;
- Les sous-sols sont interdits ;
- Règle « hors d'eau ».

Les éléments topographiques du projet ont permis de garantir auprès de la DDT la prise en compte de la surélévation du bâtiment à la côte "hors d'eau" du PPRi.

Par un mail du 22 mars 2021, Cécile BRUN, chargée d'études préparation à la crise et risques naturels à la DDT, a confirmé que le dossier est complet vis-à-vis des risques naturels

c. Modifications opérées

| Zone Nst | |
|--|---|
| ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | |
| PLU en vigueur | PLU modifié |
| <p>I - Dispositions particulières</p> <p>[...]</p> <p>Secteur Nst (stand de tir)</p> <p>Sont autorisés : les extensions des constructions dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, les installations et équipements nécessaires aux activités de cet équipement sportif à condition qu'ils ne nuisent pas à l'environnement ni au paysage.</p> <p>[...]</p> | <p>I - Dispositions particulières</p> <p>[...]</p> <p>Secteur Nst (stand de tir)</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la construction de 2 nouveaux stands de tir à compter de l'approbation du PLU. - la construction d'un bâtiment lié à l'activité du stand de tir dans la limite de 60m² de surface de plancher. - les installations et équipements nécessaires aux activités de cet équipement sportif à condition qu'ils ne nuisent pas à l'environnement ni au paysage. <p>[...]</p> |
| Zone Nst | |
| ARTICLE 8 - Implantation de constructions sur un même terrain | |
| <p>Le regroupement des constructions et des extensions d'exploitations (logements, bâtiments d'exploitation, annexes) à l'intérieur d'une même unité foncière est obligatoire.</p> <p>Secteur Nst (stand de tir)</p> <p>Les constructions autorisées doivent être en continuité avec les constructions existantes.</p> | <p>Le regroupement des constructions et des extensions d'exploitations (logements, bâtiments d'exploitation, annexes) à l'intérieur d'une même unité foncière est obligatoire.</p> <p>Secteur Nst (stand de tir)</p> <p>Sans objet</p> |

| Zone Nst ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions | |
|---|--|
| <p>[...]</p> <p>Secteur Nst (stand de tir) Sont autorisés les extensions des constructions existantes dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.</p> <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p>Secteur Nst (stand de tir) Sans objet</p> <p>[...]</p> |
| Zone Nst ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions | |
| <p>[...]</p> <p>Secteur Nst (stand de tir) La hauteur des constructions autorisées ne devra pas dépasser celle de la construction existante.</p> <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p>Secteur Nst (stand de tir) La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres.</p> <p>[...]</p> |
| Zone Nst ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | |
| <p>I - Dispositions générales</p> <p>On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre importants sont proscrits.</p> <p>Les autorisations d'occupation du sol doivent respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ne doivent pas faire trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituer des pastiches d'architecture ; - Sauf en Nst, Les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ne doivent pas ignorer ou altérer les caractéristiques principales (volumétrie, volets, ordonnancement, caractère des abords...) et les composantes essentielles conservées ; - Sauf en Nst, Les toitures sont à deux pans au minimum (sauf pour les abris pour animaux autorisés à l'article N 2), et s'harmonisent avec les toitures environnantes ; pour les extensions, les toitures à un pan sont autorisées ; - Sauf en Nst, Les pentes de toiture des bâtiments à usage agricole, qui ne sont pas végétalisées, sont supérieures à 15% sauf pour les annexes inférieures à 15 m² ; - Sauf en Nst, Les dénivelés de toiture sont supérieurs à 0,20 m ; - Les couvertures sont homogènes de couleur brun, gris ardoise ou graphite (grise ou bleue) ou similaire ; en cas de réhabilitation ou d'extension l'aspect de la couverture initiale pourra être conservé ; - Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture ne sont pas de couleurs vives ou brillantes et respectent pas la tonalité générale du site environnant ; - Les annexes sont traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération. | |

II - Dispositions particulières

Equipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle.

Les éléments transparents ou translucides, les capteurs solaires ou photovoltaïques

Les éléments transparents ou translucides, les capteurs solaires ou photovoltaïques ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction.

Dispositions particulières pour les annexes

Pour les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol, il n'est pas fixé de règle (les annexes peuvent disposer d'un toit terrasse).

Remblais ~~et déblais~~

Les remblais, rendus nécessaires par la configuration du terrain, sont inférieurs à 1,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Clôtures

Conformément à la délibération du 26 septembre 2017, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures sont de type agricole.

Les haies de clôture seront constituées de préférence par des essences régionales et variées.

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

a. Le projet

Il est actuellement occupé par une ancienne carrière pour chevaux ceinturée par des barrières en bois.

Pour cela, il est nécessaire d'aménager le terrain :

- clôtures pour assurer la sécurité des chiens.
- création d'un petit abri de stockage du matériel.



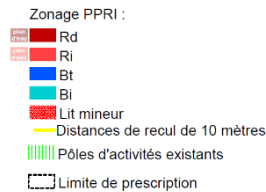
Localisation du projet



Photographie du site

b. La prise en compte des risques naturels

Le terrain se situe en zone Ri dans le PPRI de l'Isère en Combe de Savoie approuvé le 19 février 2013.



Le principe général de la zone Ri est **l'interdiction de toute nouvelle construction**, et de tout nouvel usage du sol conduisant à une augmentation de la vulnérabilité.

Le règlement associé à la zone Ri mentionné :

- une liste des autorisations et occupations du sol notamment interdits ;
- une liste des **dérogations au principe d'inconstructibilité**.

Cette seconde liste précise notamment que sont autorisés dans la zone Ri :

- « Les aménagements à vocation sportive ou de loisir et leurs équipements (vestiaires, sanitaires... constructions limitées à 20 m²) sous réserve qu'ils ne génèrent pas d'obstacles préjudiciables au bon écoulement des eaux, et sous réserve d'attestation PCS .

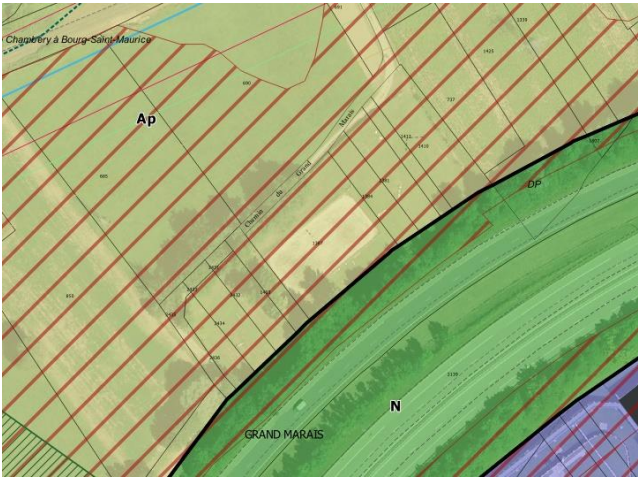
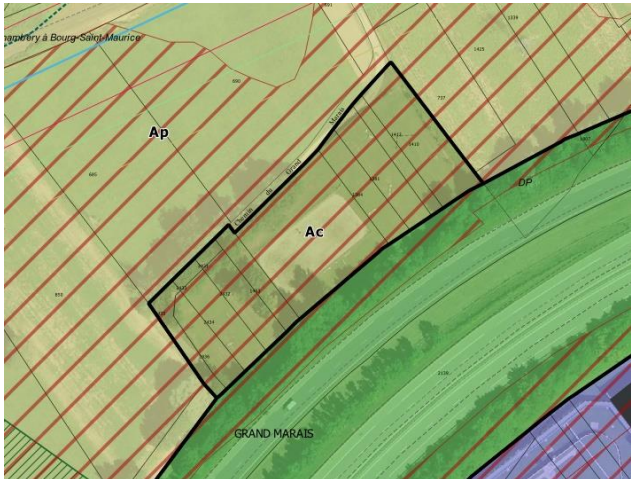
Les clôtures sans muret sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 50%. Aucune disposition particulière n'est exigée pour les portails d'accès ;

- Les haies, sous réserve de préserver le bon écoulement des eaux.

- Les constructions de moins de 20 m² (à usage de garage, de remise, d'abri de jardin... ou nécessaires à la pratique d'activités sportives ou à l'observation du milieu naturel...), sous réserve qu'elles ne servent pas de lieu de sommeil, de les fixer au sol de manière à résister à la crue, et de ne pas y stocker de matériel sensible à l'eau »

Le règlement associé à la nouvelle zone créée sera limité par les constructions et occupations du sol autorisées ci-avant.

c. Modifications opérées

| Zonage du PLU en vigueur | Zonage modifié |
|--|---|
|  |  |

➔ REGLEMENT DE LA ZONE Ac

| Zone Ac ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières |
|---|
| <p>I - Dispositions particulières</p> <p>[...]</p> <p>Secteur Ac</p> <p>Seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements et occupations du sols liés à la pratique d'activités canines ; - les constructions à usage de stockage liés à l'activité dans la limite de 20m² d'emprise au sol. <p>[...]</p> |
| Zone Ac ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions |
| <p>[...]</p> <p>Secteur Ac</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres.</p> <p>[...]</p> |

Zone Ac**ARTICLE II – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords****I - Dispositions générales**

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre importants sont proscrits.

Les autorisations d'occupation du sol doivent respecter les règles suivantes :

- Les constructions ne doivent pas faire trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituer des pastiches d'architecture ;
- **Sauf en Ac**, Les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ne doivent pas ignorer ou altérer les caractéristiques principales (volumétrie, volets, ordonnancement, caractère des abords...) et les composantes essentielles conservées ;
- **Sauf en Ac**, Les toitures sont à deux pans au minimum (sauf pour les abris pour animaux autorisés à l'article N 2), et s'harmonisent pas avec les toitures environnantes ; pour les extensions, les toitures à un pan sont autorisées ;
- **Sauf en Ac**, Les pentes de toiture des bâtiments à usage agricole, qui ne sont pas végétalisées, sont supérieures à 15% sauf pour les annexes inférieures à 15 m² ;
- **Sauf en Ac**, Les dénivelés de toiture sont supérieures à 0,20 m ;
- Les couvertures sont homogènes de couleur brun, gris ardoise ou graphite (grise ou bleue) ou similaire ; en cas de réhabilitation ou d'extension l'aspect de la couverture initiale pourra être conservé ;
- Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture ne sont pas de couleurs vives ou brillantes et respectent pas la tonalité générale du site environnant ;
- Les annexes sont traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

II - Dispositions particulières**Equipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règle.

Les éléments transparents ou translucides, les capteurs solaires ou photovoltaïques

Les éléments transparents ou translucides, les capteurs solaires ou photovoltaïques ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction.

Dispositions particulières pour les annexes

Pour les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol, il n'est pas fixé de règle (les annexes peuvent disposer d'un toit terrasse).

Remblais et déblais

Les remblais, rendus nécessaires par la configuration du terrain, sont inférieurs à 1,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Clôtures

Conformément à la délibération du 26 septembre 2017, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures sont de type agricole.

Les haies de clôture seront constituées de préférence par des essences régionales et variées.

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

2.3. Mise en cohérence du règlement de l'OAP A avec le projet validé

A l'occasion de la Modification n°1 du PLU, la zone AU de l'OAP A a été ouverte à l'urbanisation.

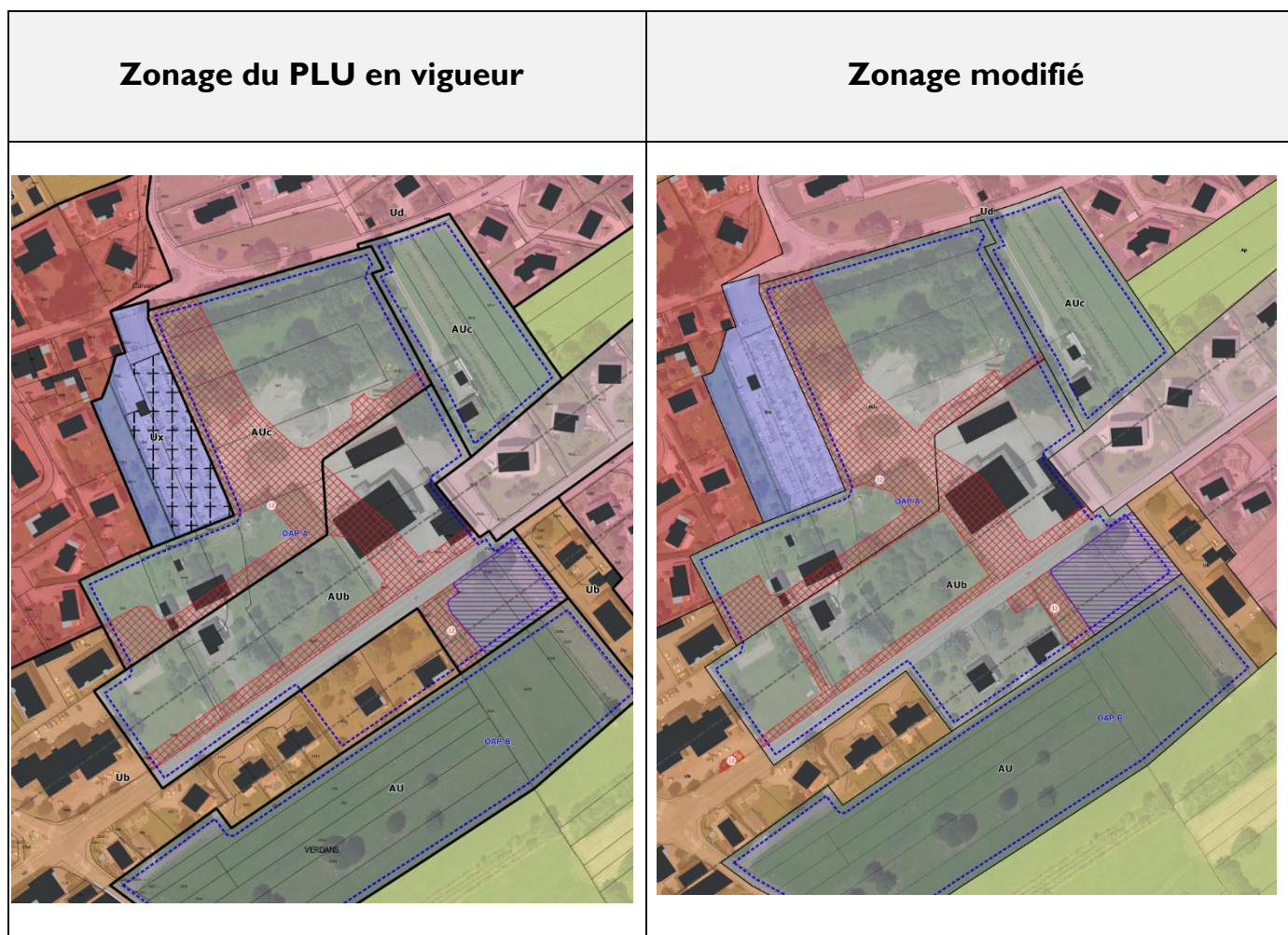
La municipalité a lancé un appel à projet auprès de promoteurs. L'analyse des offres est en cours et l'attribution doit être prononcée pour mi-juin. Il est envisagé un dépôt des permis de construire pour le dernier trimestre 2022.



➔ ZONAGE

En cohérence avec les nouveaux éléments du projet et les changements de contexte, les modifications suivantes sont apportées au zonage :

- Le permis « Aquipierre » étant remis en question, les parcelles 874 et 875 sont reclassées de Ub en Aub.
- L'Emplacement Réservé n°12 est ajusté en cohérence avec l'avant-projet ci-dessus. L'ER ainsi redéfini a une superficie de 10 334m² (contre 10 529m² dans le PLU en vigueur).



➔ REGLEMENT

| Zone Aub | |
|---|---|
| ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions | |
| PLU en vigueur | PLU modifié |
| <p>I - Dispositions générales La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> 18 m au faîtage, 16 m à l'acrotère et 10 m à l'égout en bordure de la RD 990, 14 m au faîtage, 12 m à l'acrotère et 10 m à l'égout en bordure des autres voies. <p>[...]</p> | <p>I - Dispositions générales La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 18 m au faîtage, - 16 m à l'acrotère - 13 m à l'égout <p>[...]</p> |

JUSTIFICATION

La hauteur de 10m à l'égout en bordure de voie ne permet pas les prospects souhaités.

La hauteur est variable en fonction des bordures de routes, une règle est précisée en RD 990 et une autre doit s'appliquer sur les autres voiries. Ce qui entraîne des incohérences de traitement architectural en angle de rue par exemple.

Pour l'OAP A et principalement les îlots B et D3 qui se situent le long de la RD 990 et à l'angle de la nouvelle voirie communale, la hauteur serait limitée à 14m au faîtage, 12 m à l'acrotère et 10 m à l'égout, au lieu de 18m au faîtage, 16m à l'acrotère et 13 m à l'égout. Cela pénalise la possibilité d'aménager 2 bâtiments en vis-à-vis sur une nouvelle place « commerçante » créée. Il est donc justifié d'enlever cette restriction en zone d'appel à projet communal.

Zone AUb**ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|--|---|
| <p>[...]</p> <p>Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :</p> <p>Constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 50 m² de Surface de plancher dont la moitié couverte, sauf dans le cas d'extension de logements existants, sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ; - De plus, il est demandé 1 place visiteur pour 2 logements, pour toute opération de plus de 4 logements. <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p>Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :</p> <p>Constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 50 m² de Surface de plancher dont la moitié couverte, sauf dans le cas d'extension de logements existants, sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ; - De plus, il est demandé 1 place visiteur pour 4 logements, pour toute opération de plus de 4 logements. <p>[...]</p> |

JUSTIFICATION

La réglementation des stationnements pour les visiteurs entraîne un nombre de places très importants pour les projets d'habitat collectif.

Zone AUb**ARTICLE 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|-----------------------|--------------------|
|-----------------------|--------------------|

| | |
|--|--|
| <p>[...]</p> <p>Il est imposé un Coefficient de surfaces perméables qui est le rapport entre les surfaces non imperméabilisées et la surface de l'unité foncière.</p> <p>Le Coefficient de surfaces perméables est différencié selon la taille de l'unité foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les unités foncières inférieure à 500 m² > 0,2 - Pour les unités foncières entre 501 m² et 700 m² > 0,3 - Pour les unités foncières supérieure à 701 m² > 0,5 <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p>Il est imposé un Coefficient de surfaces perméables qui est le rapport entre les surfaces non imperméabilisées et la surface de l'unité foncière.</p> <p>Le Coefficient de surfaces perméables est de 0,2 différencié selon la taille de l'unité foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Pour les unités foncières inférieure à 500 m² > 0,2 — Pour les unités foncières entre 501 m² et 700 m² > 0,3 — Pour les unités foncières supérieure à 701 m² > 0,4 <p>[...]</p> |
| <p>JUSTIFICATION</p> <p>Le coefficient de pleine terre pour les unités foncières de plus de 700m² est très important au regard de l'emprise au sol autorisée.</p> <p>En effet, en cumulant les deux règles, il est possible de dépasser le coefficient 1. Cette situation entraîne des confusions dans l'instruction des dossiers et impose une règle de limitation de l'urbanisation possible en zone dense de la commune.</p> <p>Pour la zone Ub et AUb, le CES est de 0,8, ce coefficient ne peut s'appliquer que pour les unités foncières inférieures à 500 m² vis-à-vis des règles de l'article 13. Au-delà de 500m² le coefficient de surfaces perméables est >0,2.</p> <p>Dans le cadre de l'OAP A, la réalisation de collectifs en zone AUb ne pouvait atteindre ses objectifs, par exemple la superficie de l'îlot B est de 3 765 m², soit selon l'article 13 un CSP de 0,5 d'où un CES de 0,5 limitant la possibilité d'aménager. (CF fiche de Lot B)</p> | |

2.4. Nettoyage du règlement

La municipalité a opéré une nouvelle relecture critique du règlement écrit car des difficultés à son application persistent.

Les évolutions opérées sur le règlement écrit sont de 3 types :

- La réorganisation du règlement (déplacement des paragraphes) pour faciliter sa lecture, sans modification de la règle.
Ces modifications sont mises en évidence en **VERT** dans le projet de règlement modifié.
- La réécriture ou l'allègement des formulations pour faciliter la compréhension de la règle et la lisibilité du règlement (sans réel changement de fond).
Ces modifications sont mises en évidence en **BLEU** dans le projet de règlement modifié.
- Les réelles modifications de règles, justifiées ci-après.
Ces modifications sont mises en évidence en **ROUGE** dans le projet de règlement modifié.

| Zones Ua, Ub, Uc, Ud, AUb et AUc | |
|---|---|
| ARTICLE II – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | |
| PLU en vigueur | PLU modifié |
| <p>Clôtures</p> <p>[...]</p> <p>La hauteur maximum des clôtures mise en place ne dépasse pas 1,70m sauf dans le cadre de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure ;</p> <p>[...]</p> | <p>Clôtures</p> <p>[...]</p> <p>La hauteur maximum des clôtures mise en place ne dépasse pas 1,70m 1,90m sauf dans le cadre de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure ;</p> <p>[...]</p> |
| <p>JUSTIFICATION</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est augmentée pour mieux correspondre aux standards en la matière.</p> | |

| Zone Ue | |
|---|---|
| ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | |
| PLU en vigueur | PLU modifié |
| <p>I - Dispositions générales</p> <p>Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ue I et celles soumises aux conditions suivantes :</p> <p>I. Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qu'elles soient incorporées ou accolées au bâtiment d'activité ; • Que leur Surface de plancher ne représente pas plus de 10 % de la Surface de plancher totale sans jamais dépasser 30 m² par unité foncière. <p>[...]</p> | <p>I - Dispositions générales</p> <p>Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ue I et celles soumises aux conditions suivantes :</p> <p>I. Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qu'elles soient incorporées ou accolées au bâtiment d'activité ; • Que leur Surface de plancher ne représente pas plus de 10 % de la Surface de plancher totale sans jamais dépasser 30 m² par unité foncière ne dépasse pas 80 m² par unité foncière. <p>[...]</p> |
| <p>JUSTIFICATION</p> <p>Cette augmentation de la surface des logements de fonctions est justifiée par la nature de certaines entreprises qui nécessitent ponctuellement une présence durable sur le site (exemple de l'entreprise de maintenance des appareils de remontées mécaniques pour les stations de montagne).</p> | |

| Zone Ux | |
|--|---|
| ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | |
| PLU en vigueur | PLU modifié |
| <p>I - Dispositions générales</p> <p>Les constructions sont autorisées <u>en retrait des limites séparatives</u>, à une distance (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.</p> <p>[...]</p> | <p>I - Dispositions générales</p> <p>L'implantation des constructions est autorisée : - jusqu'en limite séparative : - en retrait des limites séparatives, à une distance (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m. L'implantation des constructions est autorisée : - jusqu'en limite séparative : - en retrait des limites séparatives, à une distance (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> |

[...]

JUSTIFICATION

Le règlement ne permet pas l'implantation de bâtiment public en limite séparative, cette restriction est contraignante alors que les parcelles en zone Ux sont toutes de propriété communale.

Nous avons un exemple, un appentis en zone Ua a été réalisé et il est implanté en limite séparative, le tènement mitoyen est en zone Ux et la commune souhaiterait réaliser également le même type d'appentis en continuité, mais avec la règle des reculs et la largeur de la parcelle, le projet ne peut aboutir. Il a été décidé de la lever afin d'en avoir la possibilité.

De plus, le seuil minimal en cas de recul a été réduit de 5 à 3 mètres afin de diminuer les contraintes dans le cadre d'aménagement public.

Zone A

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|--|--|
| I - Dispositions générales [...] | I - Dispositions générales [...] |
| 2. Les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation) liés à l'exploitation agricole en activité et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction »). La surface sera limitée à 40 m ² de Surface de plancher par exploitation ; [...] | 2. Les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation) liés à l'exploitation agricole en activité et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction »). La surface sera limitée à 40 m² 80 m² de Surface de plancher par exploitation ; [...] |

JUSTIFICATION

Mise en cohérence avec la doctrine départemental de la Chambre d'Agriculture.

2.5. Suppression de l'Emplacement Réservé n°3

Un Emplacement Réservé n°3 de 6 030 m² est délimité le long du Chemin de la Plaine pour permettre des Aménagements de voirie. Voir emprise en jaune ci-dessous :



Extrait du PLU en vigueur avec mise en évidence de l'ER n°3

Les négociations foncières ayant été opérées et les travaux réalisés, cet ER n°3 est supprimé.

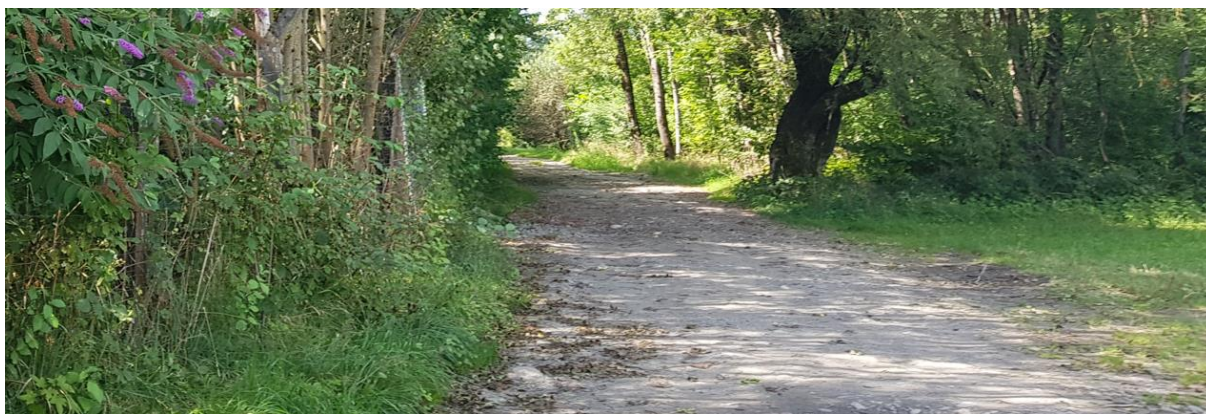
2.6. Correction d'une erreur matérielle : réduction d'un Espace Boisé Classé

Des Espaces Boisés Classés (EBC) ont été délimités dans le PLU en vigueur aux abords du Chemin du Marais afin de protéger les boisements de la ripisylve de l'Isère.

Ces EBC suivent rigoureusement la limite du Chemin du Marais à l'exception du moment où celui-ci effectue un virage. Voir cercle rouge ci-dessous.



Extrait du PLU en vigueur le long du chemin du Marais



Le chemin du Marais

Il s'agit d'une erreur matérielle car ce chemin d'intérêt général est le seul qui permet de desservir la plaine agricole entre la RN 90 et la Voie Ferrée.

La correction de cette erreur matérielle conduit à la suppression de 458 m² d'EBC

EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR



EXTRAIT DU PLU MODIFIE



3. Bilan des modifications du PLU

3.1. Bilan des pièces du PLU modifiées

| Pièce du PLU | Modification opérée |
|--|--|
| Rapport de Présentation | <i>La présente notice de la Modification n°2 du PLU constituera une annexe au Rapport de Présentation du PLU.</i> |
| Projet d'Aménagement et de Développement Durables | Sans objet |
| Orientations d'Aménagement et de Programmation | Sans objet |
| Règlement | <p>OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU – OAP A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modification des articles 10, 12 et 13 du règlement de la zone AUb <p>GRAND MARAIS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création du règlement de la zone Ac <p>STRA :</p> <p>Ajustement du règlement de la zone Nst</p> <p>NETTOYAGE DU REGLEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajustement de l'ensemble du règlement |
| Zonage | <p>OAP A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reclassement des parcelles 874 et 875 de Ub en AUb - Ajustement de l'ER n°12 <p>GRAND MARAIS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création de la zone Ac - Réduction d'un EBC (erreur matérielle) |
| Annexes | Sans objet. |

3.2. Evolution des surfaces des zones du PLU

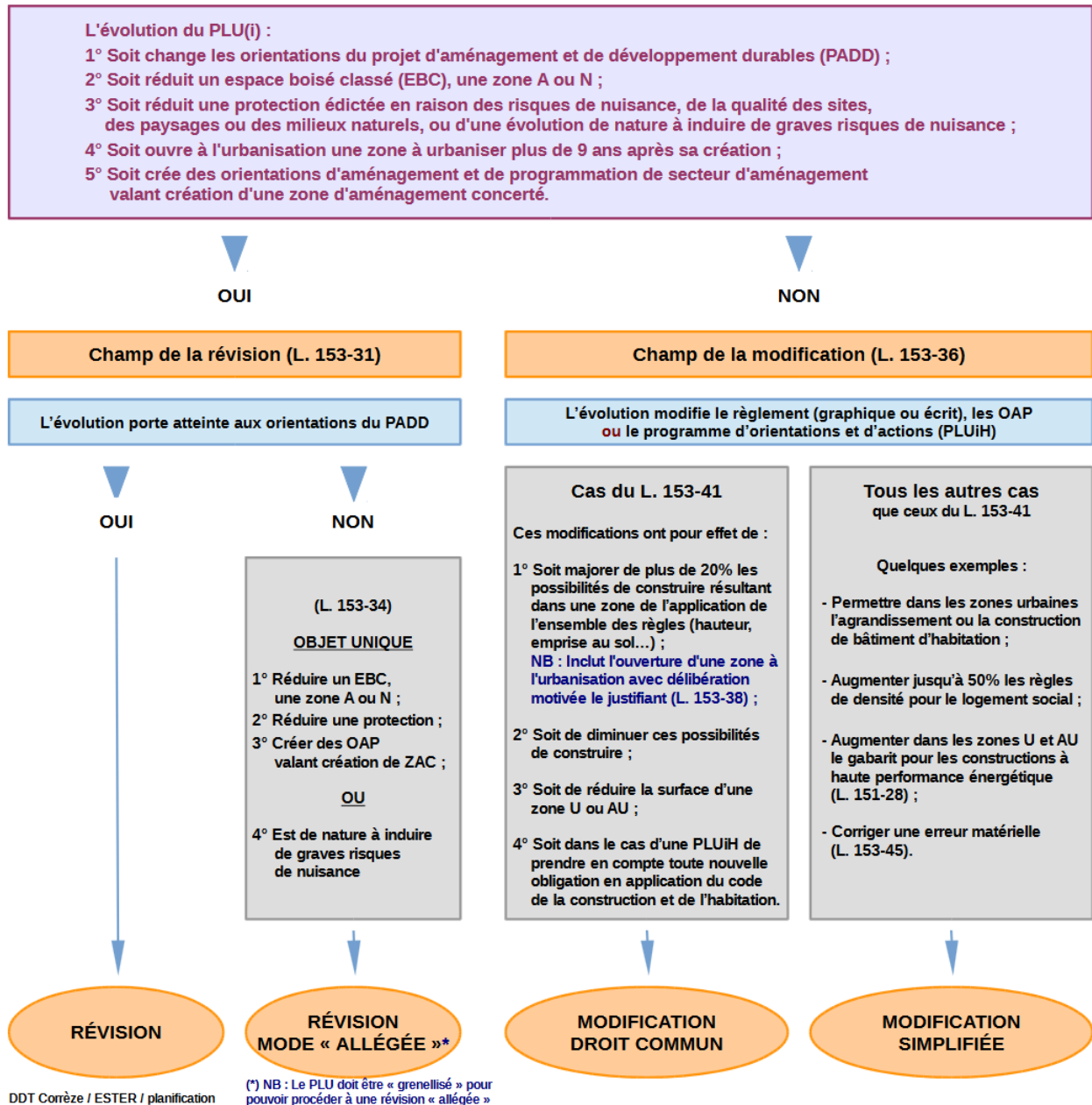
| MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION TABLEAU DES SURFACES PAR ZONE <i>Surfaces en hectares</i> | | |
|---|------------------|------------------|
| Zones | Modification n°1 | Modification n°2 |
| ZONES URBAINES | | |
| Ua | 20,65 | 20,65 |
| Ub | 6,20 | 5,89 |
| Uc | 2,06 | 2,06 |
| Ud | 113,57 | 113,57 |
| Udb | 12,07 | 12,07 |
| Ue | 23,52 | 23,52 |
| Uea | 34,15 | 34,15 |
| Uec | 17,94 | 17,94 |
| Ux | 10,34 | 10,34 |
| TOTAL des zones U | 240,49 | 240,17 |
| ZONES à URBANISER | | |
| AU | 1,94 | 1,94 |
| AUb | 1,82 | 2,13 |
| AUc | 3,02 | 3,02 |
| TOTAL des zones AU | 6,77 | 7,09 |
| ZONES AGRICOLES | | |
| A | 2,41 | 2,41 |
| Ap | 285,89 | 285,31 |
| Ac | | 0,58 |
| TOTAL des zones A | 288,29 | 288,29 |
| ZONES NATURELLES | | |
| N | 162,32 | 162,32 |
| Nar | 0,22 | 0,22 |
| Nlo | 6,00 | 6,00 |
| Nst | 1,16 | 1,16 |
| TOTAL des zones N | 169,70 | 169,70 |
| TOTAL | 705,25 | 705,25 |

3.3. Evolution du tableau des Emplacements Réservés

| Numéro | Désignation de l'opération | Bénéficiaire | Superficie |
|-----------|---|--------------|-----------------------|
| 1 | SUPPRIME | | |
| 2 | Aménagement de la route du Fort | Commune | 1 259 m ² |
| 3 | SUPPRIME | | |
| 4 | Rendre publique l'allée des Jonquilles | Commune | 3 181 m ² |
| 5 | Aménagement de voirie chemin des Bauges | Commune | 5 398 m ² |
| 6 | Aménagement du chemin du Nant des Martins et consolidation des berges du ruisseau des Trois Nants | Commune | 1 179 m ² |
| 7 | Aménagement de voirie chemin de la Montaz | Commune | 4 088 m ² |
| 8 | Aménagement de voirie chemin du petit Marais | Commune | 4 367 m ² |
| 9 | Aménagement de voirie route du Grand Arc | Commune | 5 930 m ² |
| 10 | Aménagement d'un carrefour route du Grand Arc | Commune | 3 852 m ² |
| 11 | Aménagement d'un bassin pour la gestion des eaux pluviales | Commune | 3 972 m ² |
| 12 | Voirie et espaces publics | Commune | 10 334 m ² |

4. Justification de la procédure

Le schéma ci-après, synthétise les différentes procédures de Révision ou de Modification des PLU, pouvant être prescrites, en fonction de la nature et des évolutions souhaitées par la commune.



DDT Corrèze / ESTER / planification

4.1. Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD

Les modifications et les évolutions du PLU qui doivent être opérées ne doivent avoir aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 septembre 2017, les grands objectifs suivants avaient été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

I.1 En matière d'aménagement et d'urbanisme

- ⇒ Stopper le développement de la ville vers l'ouest en favorisant le développement au sein de l'enveloppe urbaine actuelle
- ⇒ Conforter le développement autour du « cœur de village » (chef-lieu, quartier de la Bévière et RD 990)
- ⇒ Promouvoir la qualité urbaine, sur le principe du « faire village »
- ⇒ Promouvoir un urbanisme durable qui préserve les ressources du territoire

I.2 En matière d'équipements

- ⇒ Anticiper les besoins d'une population qui se développe

I.3 En matière de paysage

- ⇒ Préserver les éléments du paysage rural historique
- ⇒ Améliorer la qualité des espaces publics dans les zones d'activités et à leurs abords

I.4 En matière de protection des espaces agricoles et forestiers

- ⇒ Pérenniser l'activité agricole et notamment les vergers de la plaine

I.5 En matière de préservation des espaces naturels et des continuités écologiques

- ⇒ Préserver les milieux aquatiques et forestiers « reliques »
- ⇒ Maintenir des corridors écologiques fonctionnels

Les modifications engagées sont des ajustements nécessaires pour faciliter l'application du PLU, mais ne remettent nullement en cause les orientations susvisées

4.2. Des évolutions du PLU qui rentrent dans le champ de la révision allégée

Article L153-34 du Code de l'Urbanisme

*Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables** :*

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Les modifications engagées ont pour effet de réduire un EBC (Espace Boisé Classé) mais il s'agit de corriger une erreur matérielle.

La procédure d'évolution du PLU à engager n'est celle d'une révision aux modalités allégée car il n'y a pas de réduction de zone A ou N, ni d'une protection (hors cas précisé ci-avant) et ne crée pas d'OAP valant création de ZAC.

4.3. Des évolutions du PLU qui rentrent dans le champ de la modification

En application des articles L153.41 et L153.45 du Code de l'urbanisme (ci-après) **la procédure de Modification doit être engagée car dans les évolutions réglementaires est notamment prévu une augmentation de la hauteur de plus de 20 % en zone AUb (de 10 à 13 mètres).**

Article L153.41 du Code de l'urbanisme :

« 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. ».

Article L153.45 du Code de l'urbanisme :

« 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. ».

4.4. Impacts de la Modification n°2 du PLU sur l'environnement

La Modification n°2 du PLU ne remet pas en cause en l'analyse des impacts du PLU produite dans le rapport de présentation du PLU initial approuvé le 26 septembre 2017. En effet, les évolutions du PLU ne remettent pas en cause la protection de l'environnement.

4.5. Evaluation environnementale

En vertu des articles R104.33 à 37 du Code de l'Urbanisme, la réalisation d'une évaluation environnementale est soumise à un examen préalable au cas par cas par l'autorité environnementale.

Sa décision est portée en annexe du présent dossier.