

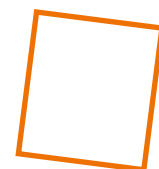


Commune de SAINT-GEORGES D'HURTIERES

Modification de droit commun n°1

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE



**1 - Motifs de la modification de droit
commun n°1 3**

**2 - Déclasser la zone Ua du hameau de la
Minière pour la passer en zone N 4**

**3 - Intégrer le STECAL pour la création des
écolodges à la Minière 5**

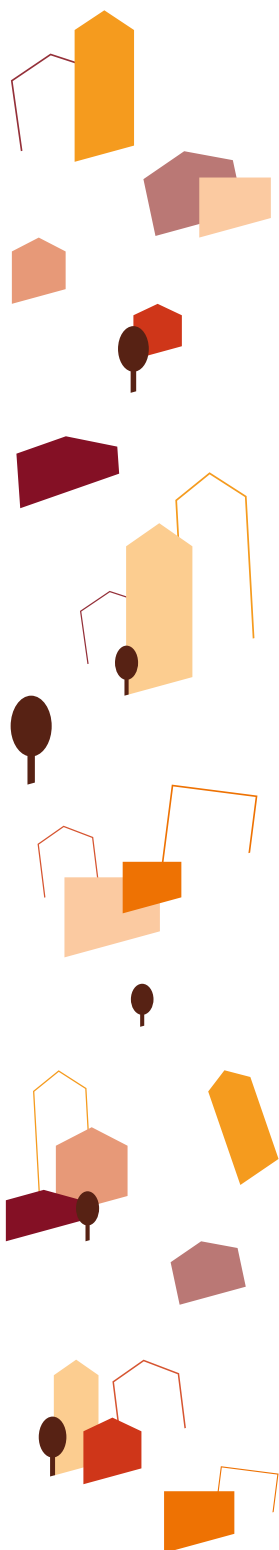
**4 - Créer des emplacements réservés
destinés à la réalisation d'ouvrages pour la
défense incendie 21**

**5 - Compléter la liste des bâtiments pour
lesquels le changement de destination est
autorisé en zone A et N..... 23**

**6 - Mettre en œuvre des dispositions pour
pérenniser les activités commerciales ... 33**

**7 - Faire évoluer certaines dispositions du
règlement écrit 34**

**8 - Bilan de l'évolution des surfaces des
zones du PLU 45**





1 - Motifs de la modification de droit commun n°1

Objet de la modification

La commune de Saint-Georges d'Hurtières dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 08 novembre 2019.

Monsieur le maire a pris l'initiative d'engager une procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme pour :

- // Changer le zonage du hameau de la Minière pour le classer en zone N au lieu de Ua en raison d'un déficit en alimentation en eau potable.
- // Intégrer le STECAL pour la création des écolodges à la Minière.
- // Inscrire des emplacements réservés pour réaliser des ouvrages de défense contre l'incendie.
- // Pérenniser la destination de commerce de détail de l'unique commerce communal.
- // Faire évoluer quelques points du règlement écrit.
- // Ecrire un règlement pour la zone Nt destinée aux écolodges.
- // Ajouter des bâtiments à l'inventaire des constructions implantées en zone A ou N pour lesquelles le changement de destination est autorisé.

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

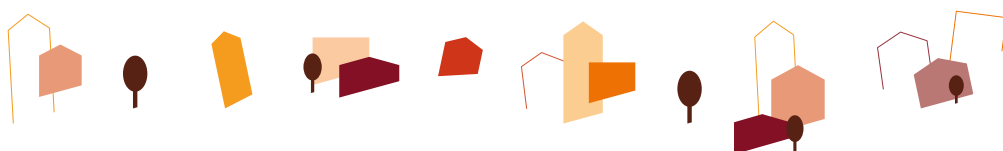
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- // Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- // Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- // Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Choix de la procédure

Les évolutions du PLU concernent notamment la majoration des possibilités de construire dans le STECAL et par changement de destination de constructions existantes . Elles concernent également la réduction d'une zone urbaine au hameau de la Minière.

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





2 - Déclasser la zone Ua du hameau de la Minière pour la passer en zone N

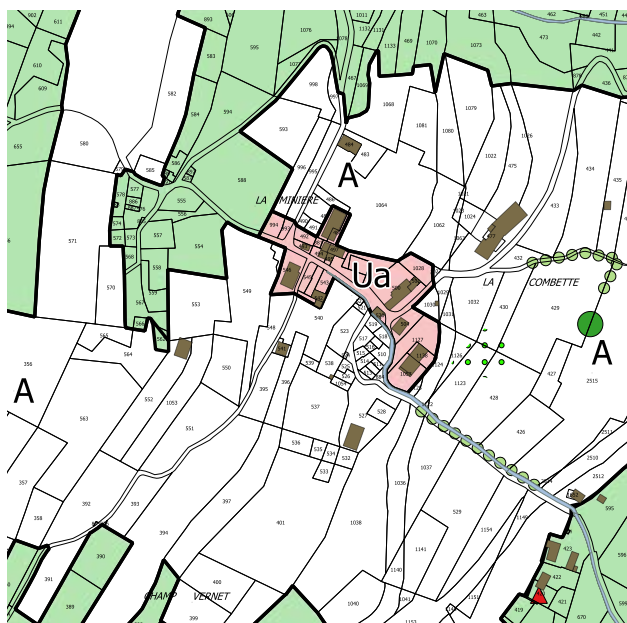
Le hameau de la Minière a été classé en zone Ua dans le PLU de 2019.

Il se trouve que le réservoir d'eau potable qui dessert ce hameau est d'une capacité très insuffisante. La ressource délivrée par ce réservoir est tout juste suffisante pour alimenter les constructions existantes. La collectivité n'envisage pas pour l'instant de reconstruire un réservoir plus grand.

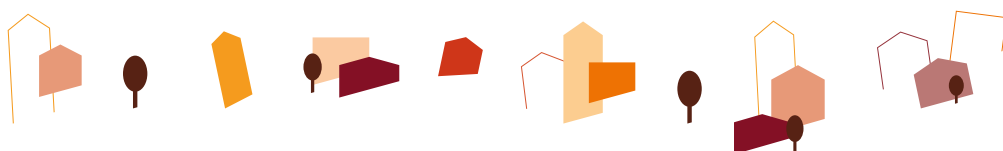
Il convient donc de limiter la constructibilité de ce secteur pour ne pas aggraver une situation déjà tendue.

La modification propose de classer en zone N la totalité du hameau de la Minière.

Extrait du zonage du
PLU en vigueur.



Proposition de
modification du
zonage.





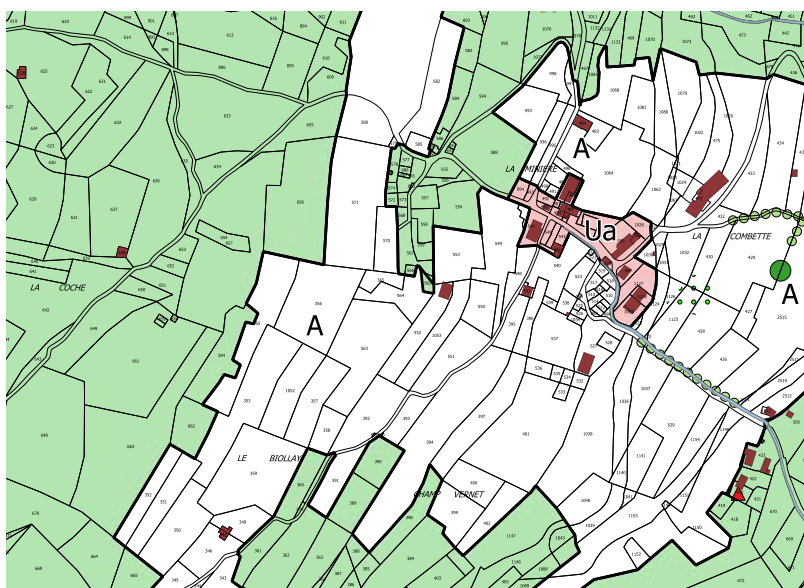
3 - Intégrer le STECAL pour la création des écolodges à la Minière

Une demande de dérogation pour une urbanisation en discontinuité a été déposée auprès de la CDNPS le 12 novembre 2024.

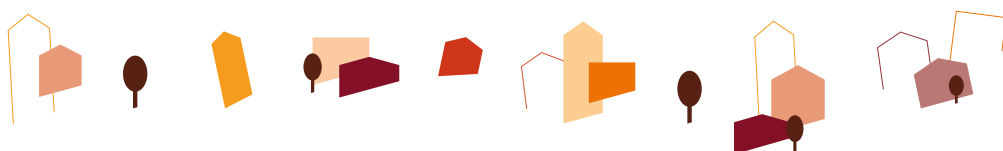
Le projet portait sur la création d'un «secteur de taille et de capacité d'accueil limité» (STECAL) destiné à recevoir des écolodges (hébergements touristiques).

La demande a été acceptée. Elle est traduite dans le PLU par la création d'une zone Nt dédiée à ce projet.

Extrait du zonage du
PLU en vigueur.



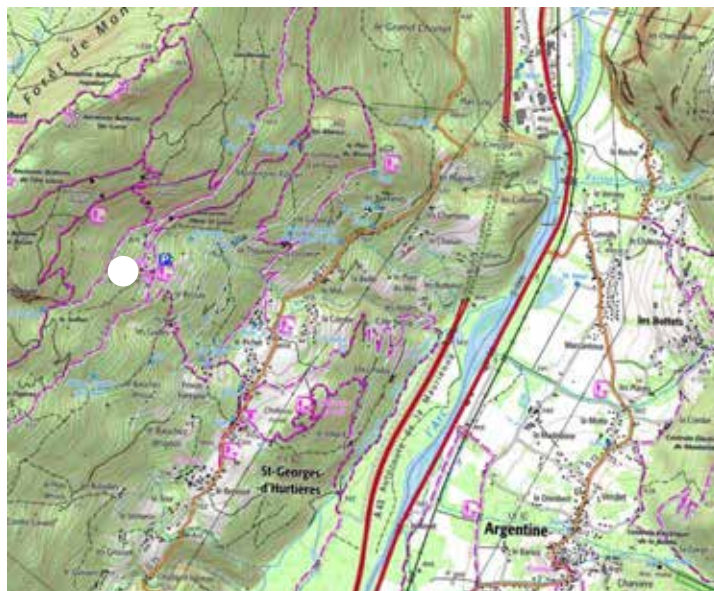
Proposition de
modification du
zonage.



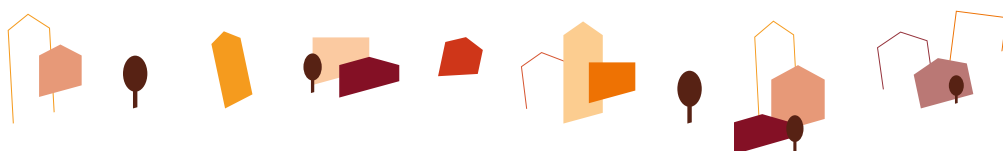
Projet

La demande d'urbanisation en discontinuité au lieu-dit la Minière porte sur un projet d'installation de 5 écolodges qui pourrait se réaliser en 2 phases. Une première étape avec 3 écolodges et une deuxième étape avec 2 écolodges supplémentaires

Situation :



Les parcelles concernées par le projet sont les suivantes : Section 0D354 d'une superficie de 1.350 m² pour la phase 1 (3 cabanes) et 0D662-663 (pour partie) d'une superficie de 1.100 m² pour la phase 2 (2 cabanes).



Contexte local

Saint-Georges-d'Hurtières a abrité la plus grande mine de fer de Savoie. Cette mine a été en activité pendant plus de 700 ans. Un énorme filon de sidérite d'une largeur de 8 mètres y était exploité. Le minerai extrait alimentait des fonderies locales de la vallée de la Maurienne, celles d'autres massifs en Savoie et jusqu'aux aciéries de Rives en Isère.

La spécialisation de la basse Maurienne dans le fer s'opère au 16^e siècle. Doté de ressources naturelles importantes, le territoire accueille des métallurgistes qui importent avec eux de nouvelles techniques. Parmi elles, le haut fourneau bergamasque. Au 19^e siècle, Louis Grange, propriétaire de la plupart des mines des Hurtières s'impose comme l'un des principaux maîtres de forge de basse Maurienne. Il met en place un système archaïque de production de fonte au charbon de bois en s'appuyant sur une main d'œuvre locale.

En 1875, la famille Grange loue la concession des mines de fer de Saint-Georges-d'Hurtières à la société Schneider et Cie du Creusot. La révolution industrielle fait son entrée dans les mines des Hurtières. C'est le début d'une nouvelle ère. Il n'y a plus qu'un seul exploitant et il utilise des techniques modernes. De lourds aménagements et des procédés novateurs sont mis en œuvre pour pallier les contraintes de la montagne. Entre 1875 et 1886, 257 000 tonnes de sidérite sont extraites, ainsi que 10 075 tonnes de minerai de cuivre. Peu à peu le gisement s'épuise et, dans le même temps, la découverte du procédé de déphosphoration de la minette de Lorraine va rendre celle-ci plus concurrentielle. La fermeture des mines des Hurtières est programmée, elle est effective dès 1930.

Le hameau de la Minière est donc un lieu chargé d'histoire. Largement peuplé pendant l'exploitation minière (chapelle et école dans le hameau), le hameau a progressivement perdu tous ses habitants permanents.

Ouverte en 1891 suite à une forte mobilisation des habitants du hameau, l'école de la Minière était une école à classe unique qui a accueilli jusqu'à 50 élèves. En 1939, l'instituteur du Chef Lieu est mobilisé et l'institutrice de la Minière descend avec ses élèves à l'école du Chef Lieu où tous les enfants de Saint Georges d'Hurtières sont regroupés.

En 1944, le hameau de la Minière est détruit à 80%. Les maisons détruites, les habitants partent s'installer en ville ou dans la vallée, l'école ne rouvre donc pas.

Depuis 2019, le hameau se repeuple et désormais 3 familles y sont installées

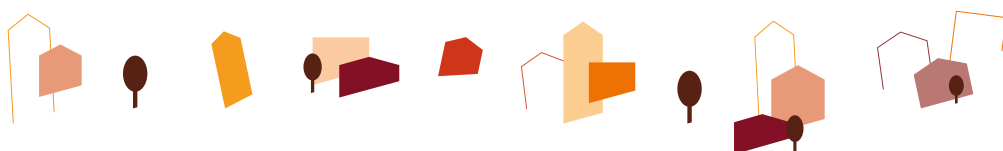
Le hameau de la Minière est situé entre 900 et 1000m d'altitude ce qui lui confère un panorama exceptionnel : du Grand Arc (massif de la lauzière) aux aiguilles d'Arves.

Justification du choix de créer des hébergements touristiques à Saint-Georges d'Hurtières

Le territoire de la porte de Maurienne souffre d'un déficit notoire d'hébergements touristiques.

En effet selon les données statistiques de l'agence Savoie Mont-Blanc, le territoire de l'intercommunalité ne compte que 160 lits touristiques marchands en 2023.

Dans le détail on recense à Saint-Georges d'Hurtières un gîte de groupe d'une capacité de 15 lits (localisation au chef-lieu) et un éco-camping d'une capacité de 12 lits sous yourte (localisation au chef-lieu, à l'aval du cimetière).



	Meublés classés		Hôtellerie de plein air			Refuges & gîtes d'étape		Chambres d'hôtes		
Commune	Nbre de Structures	Capacité en nb de lits	Nbre de Structures	Nb emplacements	Capacité en nb de lits	Nbre de Structures	Capacité en nb de lits	Nb de Structures	Nb chambre	Capacité en nb de lits
Aiton	2	12								
Argentine	1	4						1	4	10
Bonvillaret	1	6								
Épierre										
Montgilbert										
Montsapey										
St-Alban-d'Hurtières	4	34				2	24			
St-Georges-d'Hurtières			1	4	12	1	15			
St-Léger	2	8				1	35			
St-Pierre-de-Belleville										
Val-d'Arc										
TOTAL	10	64	1	4	12	4	74			

	Marchand		Non Marchand (résidences secondaires)	
Commune	Nbre de Structures	Capacité en nb de lits	Nombre de Structures	Capacité en nb de lits
Aiton	2	12	20	101
Argentine	2	14	47	236
Bonvillaret	1	6	34	169
Épierre			34	170
Montgilbert			47	235
Montsapey			126	630
St-Alban-d'Hurtières	6	58	113	567
St-Georges-d'Hurtières	2	27	98	488
St-Léger	3	43	29	147
St-Pierre-de-Belleville			29	145
Val-d'Arc			55	273
TOTAL	16	160	632	3 161

Capacités d'hébergements touristiques de la Porte de Maurienne - Source agence Savoie Mont-Blanc - 2023

Une diversification et un renforcement de l'offre d'hébergements touristiques reconnus comme un objectif du SCoT de Maurienne

Le SCOT de Maurienne, approuvé en 2020 mais annulé en 2023 par décision du tribunal administratif, identifiait l'objectif de renforcer la capacité d'hébergements touristiques dans les secteurs en déficit notamment le fond de vallée et la porte de Maurienne.

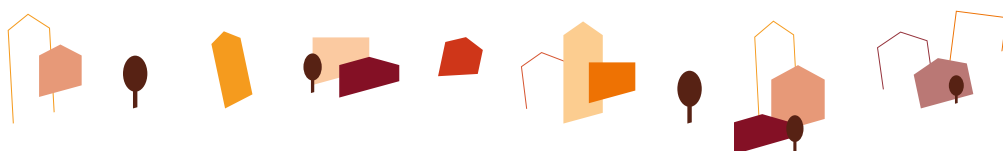
Le SCOT n'est soit plus opposable aujourd'hui mais le diagnostic et les objectifs restent d'actualité.

Extrait du SCOT :

«Diversifier l'offre de lits marchands à l'échelle Maurienne pour maintenir l'attractivité touristique et l'économie du territoire

Le SCoT programme la création d'une offre nouvelle de lits durablement marchands pour permettre une diversification du parc d'hébergements et des clientèles, afin de renforcer les fréquentations.

Cette offre nouvelle de lits marchands permettra de diversifier le parc d'hébergement, les modes de fréquentation (été comme hiver) et les cibles de clientèles. C'est cette part de marché qui est à conforter et à développer en priorité.



Diversification de l'offre d'hébergements :

La diversification du parc d'hébergements touristiques se fera au cas par cas en fonction des typologies de biens présents sur chaque station, de la structure du parc et de son ancienneté : taille des logements, modes de gestion, prestations, niveau de gamme, services proposés, court séjour et clientèles visées... Il s'agit de construire une offre nouvelle différenciée pour renforcer l'attractivité des sites sans pénaliser les structures existantes. La commercialisation « hors samedi-samedi » sera privilégiée pour éviter de saturer d'avantage les accès routiers.

Développer une offre attractive en fond de vallée

Une offre d'hébergements en vallée et en dehors des stations est programmée : la création de 1700 lits permettra de proposer des produits attractifs de diversification, notamment en été : hôtellerie avec services autour du cyclo et du bien-être, campings et hôtellerie de plein air autour des pôles « eau-loisirs », hébergements insolites en nature ou dans le patrimoine fortifié...

Caractère durablement marchand de cette offre nouvelle :

Contrairement au développement réalisé ces dernières décennies où le mécanisme de financement reposait sur l'acquisition d'appartements par des particuliers s'engageant à mettre en location leur bien auprès d'un gestionnaire unique, le plus souvent au travers d'un bail commercial, la production de cette offre nouvelle devra passer, sauf de rares exceptions, par une acquisition en bloc.

... »

Une offre concurrentielle limitée (rayon de 50 kilomètres)

- // «Entre ciel et terre» à Saint Nicolas la Chapelle (Val d'Arly au nord d'Albertville) : 5 cabanes dans les arbres.

Prestations haut de gamme : cabanes tout confort de type mini chalet, service de restauration, service de massage, salle bain, jacuzzi . Prix en conséquence.

- // «Là-haut» à la Thuile (Bauges, au dessus de Chambéry) : 5 cabanes dans la forêt

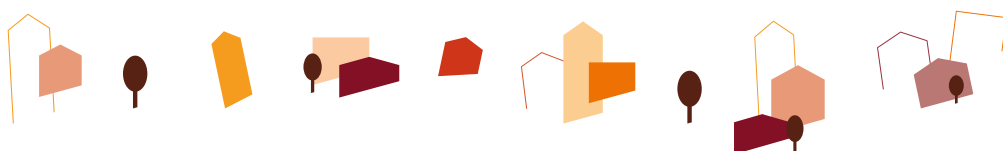
Prestations haut de gamme : cabanes tout confort de type mini chalet, service de restauration, salle bain, jacuzzi. Prix en conséquence.

- // «Entre 2 cols» à Saint-Martin-sur-la-Chambre (moyenne Maurienne) : 1 maison de Hobbit + 2 cabanes + 1 chambre à thème.

Différents tailles d'hébergements depuis le très petit (5m²) jusqu'au plus spacieux (45m²). Prestations avec piscine et jacuzzi collectifs, salle de bain et sanitaires dans les cabanes. Prix raisonnable.

- // Village d'igloos à Saint-François-Longchamps de décembre à avril : 4 «alti-dômes» à 2.000 m d'altitude

Équipements réduits. Prix bon marché.



Les nombreux atouts touristiques de la porte de Maurienne

La présence de nombreux atouts touristiques dans le territoire justifie le renforcement de l'offre d'hébergements touristiques

// Le cyclisme avec :

- La vélo route de la Maurienne (V67), futur itinéraire cyclable qui remontera la vallée sur 154 kms de voies propres ou aménagées, d'Aiton à Bonneval-sur-Arc.
- L'itinéraire cyclo-touristique du Grand Cucheron.
- Les itinéraires de VTT.

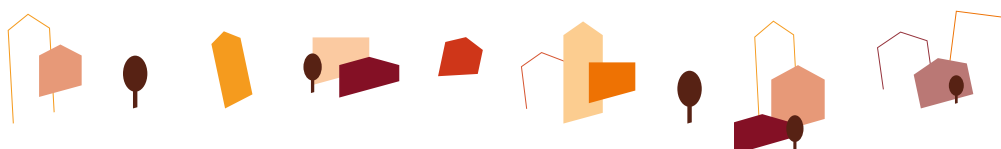
// La baignade au lac des Hurtières



// La pêche au lac de Barouchat,, au lac des Hurtières dans les cours d'eau 'Arc, ruisseau des Glaires ...)



// Les sports nautiques : télési nautique de Chamousset



La randonnée avec de nombreux sentiers

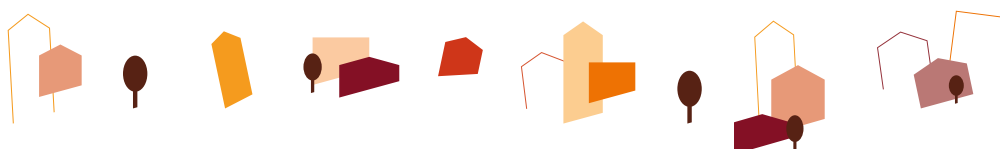
- Le GR738 «Haute traversée de Belledonne» passe à proximité (col du Petit Cucheron). La Minière est un site idéal pour une nuitée avant la dernière étape d'arrivée à Aiguebelle. La Minière est reconnue par la communauté de communes comme une aire de bivouac sur le massif de Belledonne.
- Sentier des mines (4km, 300m D+, 2h, peu difficile)
- Circuit des batteries (9km, 700m D+, 4h30, peu difficile)
- Chemin des Abérus (3km, 50m D+, 1h30, facile)
- Col du petit Cucheron (6km, 400m, 2h30, peu difficile)



Le parapente avec les professionnels locaux à Aiguebelle et la Chambre



L'escalade sur le site de Saint-Léger





Justification sur le choix de la localisation et concept des écolodges

Le couple d'exploitants habite le hameau de la Minière. La proximité immédiate est un atout pour la gestion quotidienne des hébergements.

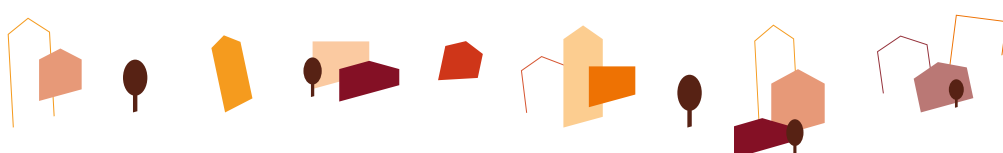
Madame est gérante saisonnière en station. Elle cherche à changer d'orientation professionnelle en créant son propre emploi. Elle a participé à une formation de création d'entreprise spécialisée dans les logements insolites auprès de l'agence « Oriente ta boussole ».

Monsieur est télétravailleur dans l'informatique à plein temps. Il interviendra en complément pour la maintenance, la comptabilité ...

Le choix de l'emplacement, au sommet d'un pâturage, permet une isolation relative par rapport au hameau tout en étant à proximité (moins de 15 minutes à pied). Le site est situé à 1000m d'altitude ce qui lui confère un panorama exceptionnel : depuis le Grand Arc et le massif de la Lauzière jusqu'aux aiguilles d'Arves . Le site parfaitement calme permet un retour à la nature. Il bénéficie d'une absence de pollution lumineuse.



Vue du site





Vue depuis le site

Le concept commercial :

Des logements simples, sains, économes et originaux pour proposer une offre reposante et originale en immersion totale dans la nature.

Sensibilisation de la clientèle à la faune, à la flore et à l'histoire locale. Mise à disposition dans les logements de littérature sur ces sujets, de jumelles/longues vue ainsi que des pièges photographiques que les clients pourront aller déposer en forêt pour observer la faune locale. Pose de nichoirs à oiseaux autour des logements. Proposition d'ateliers d'observation du ciel et des étoiles.

Accueil à la nuitée pour un couple ou une petite famille. Ouverture toute l'année (4 saisons).

Chauffage par poêle à bois.

Mise à disposition d'un espace bien être avec un sauna et partenariat pour des prestations bien être (massage, yoga ...)

Petit-Déjeuner inclus et possibilité de commande de panier repas. Tous les produits sont locaux ou fait maison (formation hygiène alimentaire (HACCP) prévue).

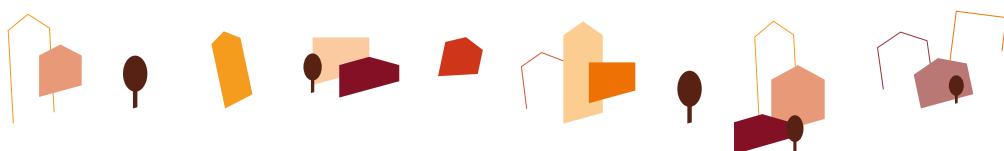
Le concept architectural et constructif :

Fondations sur pieux métalliques réversibles, pas de fondations, pas de terrassement

Structure, ossature et terrasse en bois

A ce stade de la réflexion le choix architectural n'est pas arrêté mais deux options sont possibles

/ Le style chalet





Le style dôme géodésique

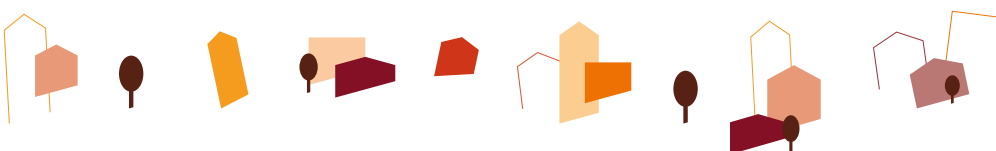


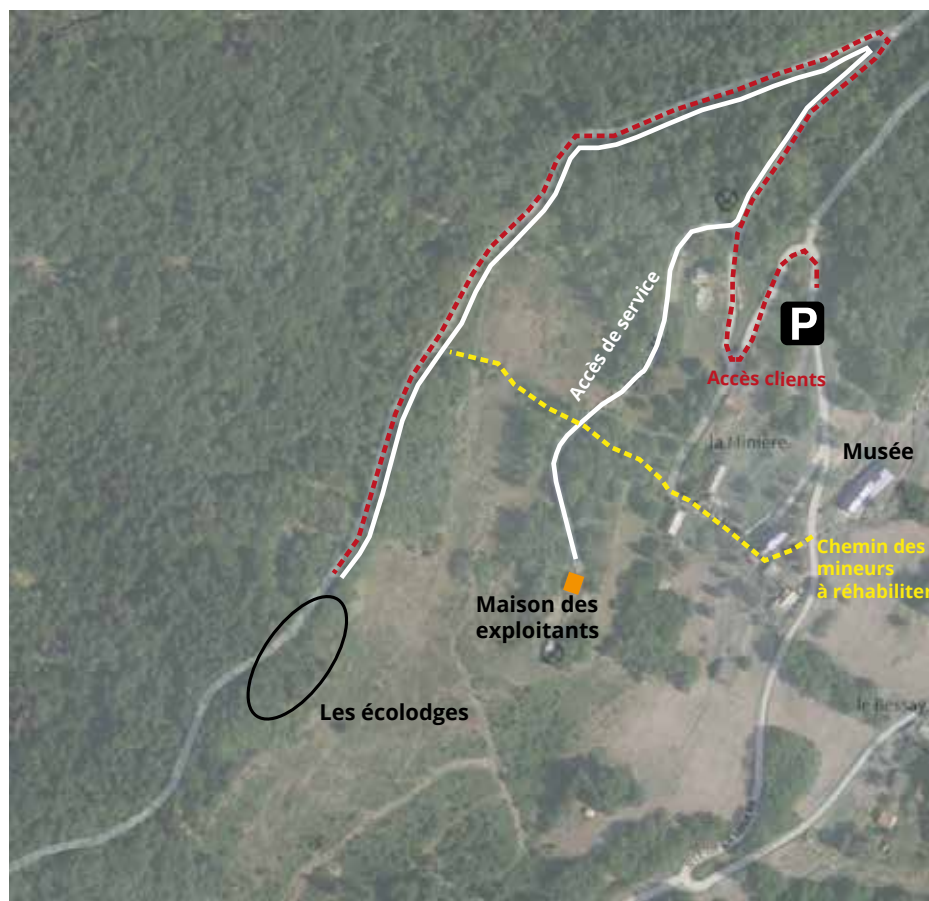
Accès et desserte par les réseaux

- Les clients des écolodges stationneront leur véhicule sur les parkings publics du musée de la mine de fer et accéderont à pied à leur hébergement (environ 15 mn).

L'accès de service s'effectuera par le chemin forestier qui passe juste à l'amont du site des écolodges.

L'ancien chemin des mineurs sera réhabilité afin de rendre le trajet plus court et plus immersif.





// L'alimentation électrique des hébergements sera assurée par des panneaux photovoltaïques.

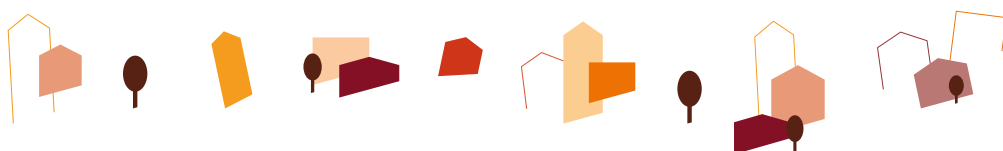
// Les eaux usées seront traitées grâce à un système autonome.

Des toilettes sèches individuelles seront mises à disposition dans chaque logement. Les eaux grises restantes (issues du lavage) seront traitées grâce à un système de micro-station par pédo-épuration.

Voir l'étude d'assainissement jointe en annexe.

// La consommation d'eau potable sera assurée par un raccordement au réseau d'eau potable du hameau de la Minière.

Le SIAEP (Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable) des Portes de Maurienne a donné un avis favorable quant à la ressource disponible et à la solution technique proposée (environ 250 ml de canalisation à créer).

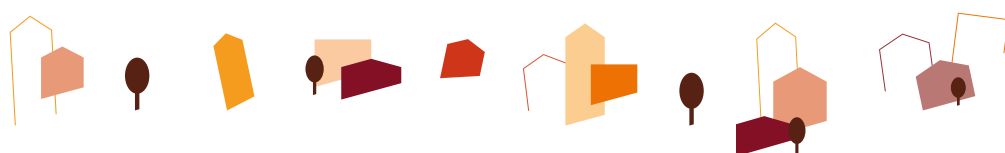


L'exploitant suivra les recommandations de l'ARS pour le transport et le stockage des eaux domestiques ainsi que pour les bouteilles d'eau potable.

Dans une démarche de sensibilisation à la sur-consommation d'eau, les réserves d'eau seront volontairement limitées.

Etat initial du site

Le site est situé en lisière de forêt. Les parcelles concernées par le projet sont entièrement boisées.



Compatibilité du projet avec la préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel

Une étude environnementale intitulée «Diagnostic faune - flore et définition des enjeux environnementaux » a été réalisée par le cabinet Alp'Pagès Environnement en avril 2024.

L'étude complète est présentée dans le document n°2

Synthèse

L'expertise de l'état initial se base sur une visite de terrain réalisée le 23 avril 2024. La date de prospection couvre la période printanière. Elle ne permet pas de réaliser un inventaire exhaustif de la biodiversité car elle ne couvre pas la totalité de la période optimale de développement de toutes les populations floristiques et animales, mais elle permet d'identifier les enjeux environnementaux présents, notamment au regard des faibles surfaces du projet.

Le site n'est pas localisé dans un périmètre réglementaire, aucune procédure d'évaluation des incidences n'est nécessaire. Un périmètre d'inventaire (ZNIEFF de type 2) englobe la totalité du site et a été pris en compte dans les analyses des enjeux.

Un seul habitat naturel est présent sur le site de projet, il est typique de l'étage montagnard inférieur, avec la présence d'espèces de l'étage collinéen et de l'étage montagnard. Il s'agit d'une Chênaie hêtraie acidiphile à Châtaignier, fonctionnelle au niveau écologique, non menacée et fréquente. Les enjeux de conservation de cet habitat sont qualifiés de faibles.

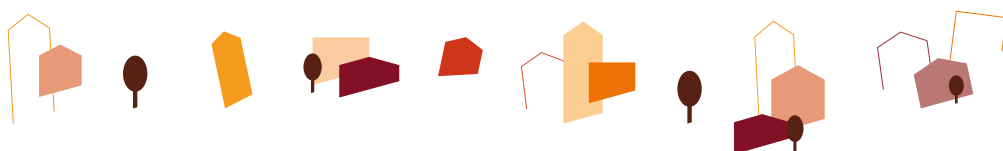
52 espèces végétales ont été inventoriées. Aucune ne présente de sensibilité au regard de la législation ou de leur inscription sur les listes rouges régionales ou nationales. Les espèces patrimoniales listées dans la bibliographie communale ont été recherchées au regard des potentialités de développement de chacune dans leurs habitats, sans qu'aucune espèce ne soit relevée. Aucune espèce végétale exotique envahissante n'a été relevée sur le site.

4 espèces de Mammifères ont été contactées sur le site d'étude. Aucune n'est protégée, les enjeux de conservation sont donc qualifiés de faibles. Deux espèces sensibles supplémentaires sont citées dans la bibliographie, le Hérisson d'Europe et l'Écureuil roux. Aucune trace de ces espèces inféodées respectivement aux lisières arbustives et aux boisements n'a été relevée.

Parmi les 9 espèces d'Oiseaux contactées, 7 présentent des enjeux de conservation intrinsèques importants. Il s'agit essentiellement d'espèces des boisements. L'analyse de l'utilisation des habitats du site par ces espèces, en fonction des exigences propres à chacune et de leur statut reproducteur et/ou hivernant, ne permet pas de faire ressortir d'espèces sensibles nicheuses ou potentiellement nicheuses sur le site. Leurs enjeux de conservation sur le site sont qualifiés de faibles. Concernant les espèces supplémentaires citées dans la bibliographie, l'analyse des potentialités en fonction des habitats présents sur le site et des exigences propres à chaque espèce fait ressortir de nombreuses espèces forestières. Il s'agit d'espèces loquaces qui auraient pu être entendues ou vues si elles avaient été présentes. Elles n'ont pas été contactées.

Aucune espèce d'Amphibien (absence de milieu aquatique) ou de Reptiles (période peu favorable à l'observation de ces espèces) n'a été contactée. Au regard des habitats du site, la Couleuvre verte et jaune et le Lézard vert reste des espèces potentielles. Les enjeux de conservation sont qualifiés de modérés pour ces espèces.

La période d'inventaire n'est pas favorable à l'observation des invertébrés qui ont besoin de conditions sèches, chaudes et estivales pour se développer. Cependant dans la bibliographie, seule une espèce des milieux humides est citée, habitats absents du site de projet. Les enjeux de conservation de ce groupe est considéré comme faible sur le site.



Conclusions sur enjeux environnementaux et mesures correctrices des effets du projet

Les habitats naturels situés sur la zone de projet peuvent accueillir ponctuellement des espèces protégées, essentiellement des espèces du cortège forestier et des boisements.

Le projet peut impacter les espèces fréquentant ces habitats, de façon plus ou moins importante, notamment lors des périodes de sensibilités de leur cycle biologique respectif (reproduction essentiellement sur le site). Les habitats du site sont fonctionnels ce qui induit fortement la biodiversité globale. Le projet doit s'attacher à conserver cette fonctionnalité en limitant les effets négatifs et en permettant à la dynamique végétale de s'exprimer.

Les travaux d'aménagements impacteront les espèces fréquentant ces habitats, de façon plus ou moins importante, les espèces forestières étant les plus impactées en cas de coupes d'arbres. Le site de projet est localisé en lisière d'un massif boisé important en termes de surfaces. Des surfaces de report sont donc disponibles à proximité immédiate pour les espèces potentiellement impactées. Le projet s'attachera cependant à appliquer les mesures correctrices suivantes :

- Mise en place d'un planning intégrant les sensibilités du cycle biologique de ces espèces permettra de limiter le dérangement et les impacts sur ces populations avifaunistiques. Pour cela les travaux devront être réalisés en dehors de la période de nidification des oiseaux, notamment au niveau du débroussaillage et de la coupe des arbres.
- Conservation des arbres les plus importants (diamètre). Cela concerne essentiellement quelques épicéas, les autres arbres étant de diamètre faible (taillis).
- Conservation des bois morts soit sur pieds soit au sol (si les conditions de sécurité ne sont pas remplies pour une conservation sur pied).

Compatibilité du projet avec la préservation des paysages

L'implantation des 5 écolodges se fera avec le moins d'intervention possible sur le milieu naturel, sans fondations, sans terrassements, sans route d'accès.

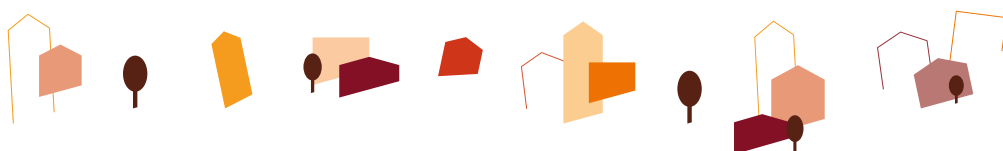
Le concept commercial reposant sur le principe d'une immersion totale dans la nature, les hébergements seront noyés dans la forêt et n'auront aucun impact dans la perception du paysage en vue lointaine ou en vue rapprochée.

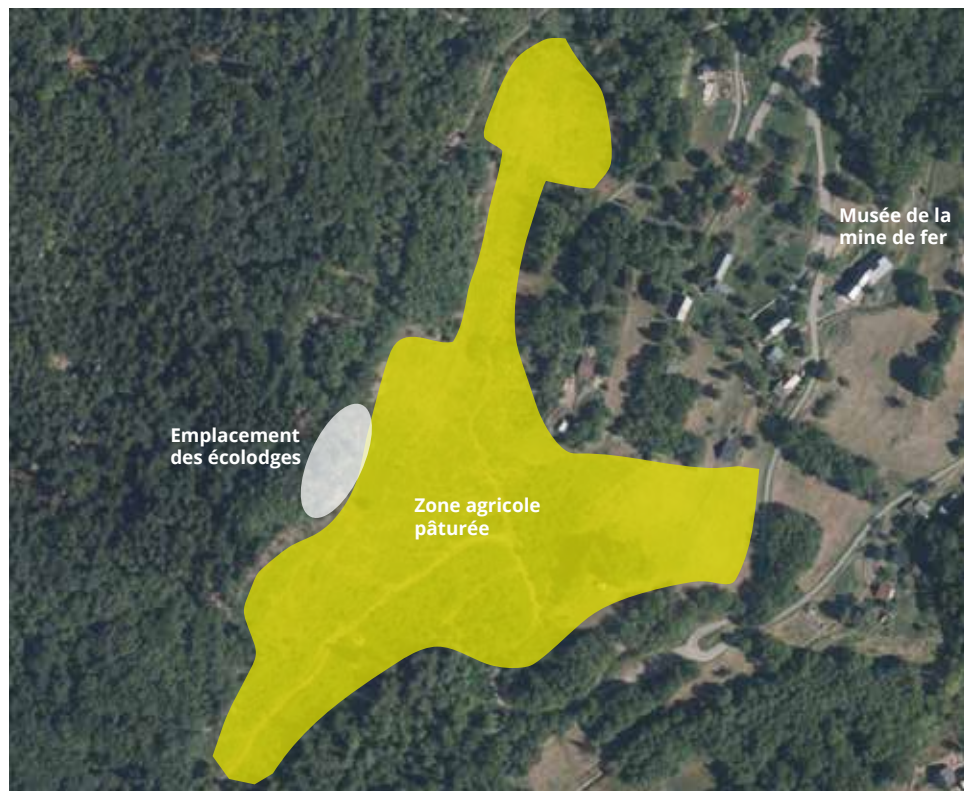
Compatibilité du projet avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières

Le site est actuellement occupé par la forêt. Il se trouve en lisière d'un espace agricole récemment reconquis dans le cadre d'une politique communale de défrichement et de remise en pâture. Le GAEC du Villaret (Coise) exploite le pâturage.

Le projet sera sans incidence sur l'activité agricole car il n'empiète pas sur le pâturage.

La parcelle ne fait pas l'objet d'une gestion et d'une exploitation forestières. Le projet sera sans incidences sur l'activité forestière.





Compatibilité du projet avec la protection contre les risques naturels

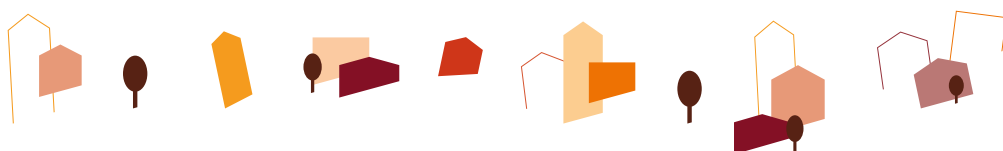
Le site du projet se trouve en dehors du périmètre des études existantes sur les risques naturels :

- Le PPRi couvre la plaine de l'Arc.
- Le PIZ concerne les secteurs urbanisés des hameaux.

Bien que nous ne disposons pas d'étude précise, nous pouvons penser que le site n'est pas soumis à des risques naturels dans la mesure où :

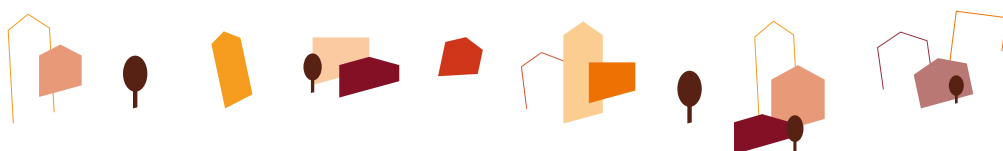
- Il est éloigné de tout cours d'eau donc non exposé aux risques de crue.
- Il n'est pas concerné par les chutes de blocs et les avalanches.
- Il n'est probablement pas exposé aux risques de glissement de terrain car aucun signe n'est visible sur ou à proximité du site.

Par ailleurs, on peut signaler qu'à proximité immédiate du site se trouve le hameau de la Minière. On peut raisonnablement supposer que les anciens avaient installé leurs habitations ici car le site n'était pas soumis aux aléas naturels.



FICHE SIMPLIFIÉE
DOSSIER CDNPS
FORMATION SITES ET PAYSAGES

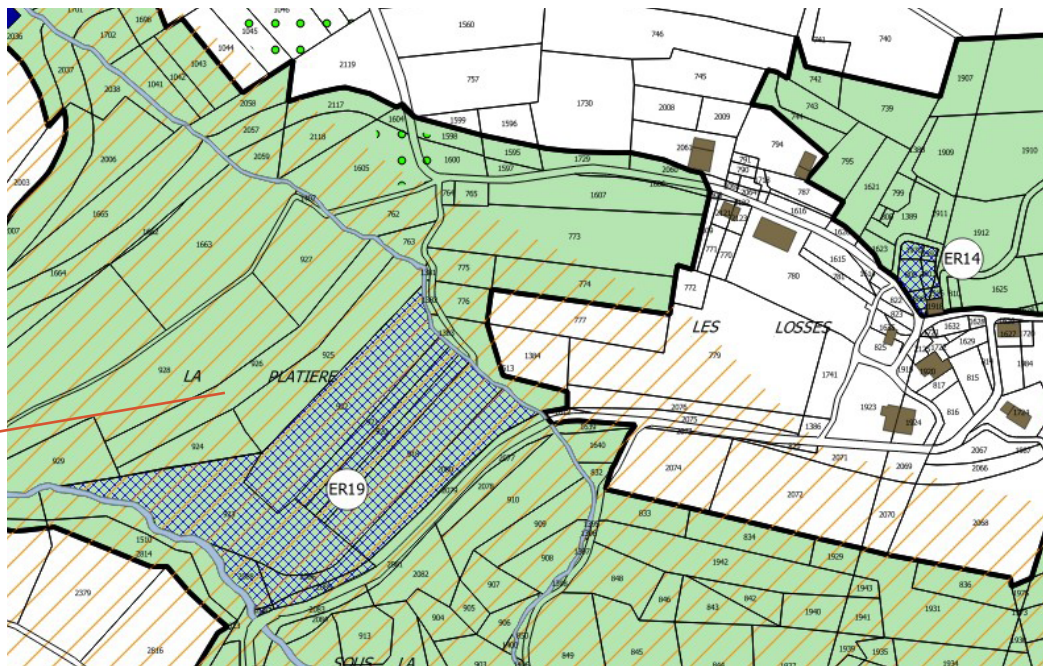
INTITULE DU DOSSIER	Examen de l'étude au titre de l'article L122-7 du code de l'urbanisme dans le cadre de la dérogation au principe d'urbanisation en continuité. Commune de Saint Georges d'Hurtières
NOM DES INVITES PRESENTS	M. Brunet, maire de la commune de Saint Georges d'Hurtières M. Biays, urbaniste, accompagné des porteurs du projet de logements touristiques
NOM DU RAPPORTEUR	Hatier Jean-Philippe
DATE DE LA CDNPS	12/11/24
VOTE	15 favorables 1 défavorable
ÉCHANGES	<p>Plusieurs membres de la commission ont fait part de la satisfaction d'un dossier complet (notamment la partie environnementale) et d'un projet cohérent avec son environnement.</p> <p>Les échanges ont également porté sur la cohabitation entre ce projet et l'exploitation des parcelles agricoles voisines ainsi que sur l'aspect architectural des constructions (bâtiment, panneaux solaires, système d'assainissement)</p> <p>À ce titre, certains membres de la commission proposent aux porteurs du projet de se faire accompagner d'un architecte afin d'intégrer au mieux leur projet dans son environnement.</p> <p>La DDT rappelle aux porteurs du projet que l'accès ne pourra en aucun cas se faire de manière motorisée.</p>
SIGNATURES	<div><div>Rapporteur : Jean-Philippe HATIER</div><div>Le chef du service planification et aménagement des territoires,  Stéphane VIALLET</div></div> <div><div>Président :</div><div>Pour le préfet et par délégation, la cheffe de service  Sonia DEGORGUE</div></div>





4 - Créer des emplacements réservés destinés à la réalisation d'ouvrages pour la défense incendie

Création de l'emplacement réservé n°19.



Création de l'emplacement réservé n°20.

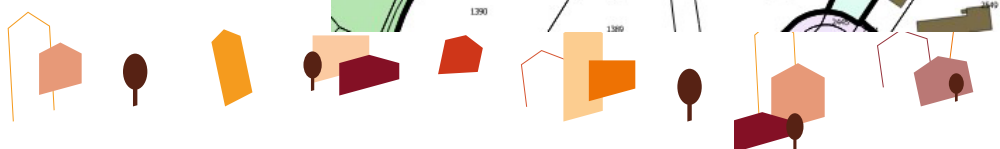
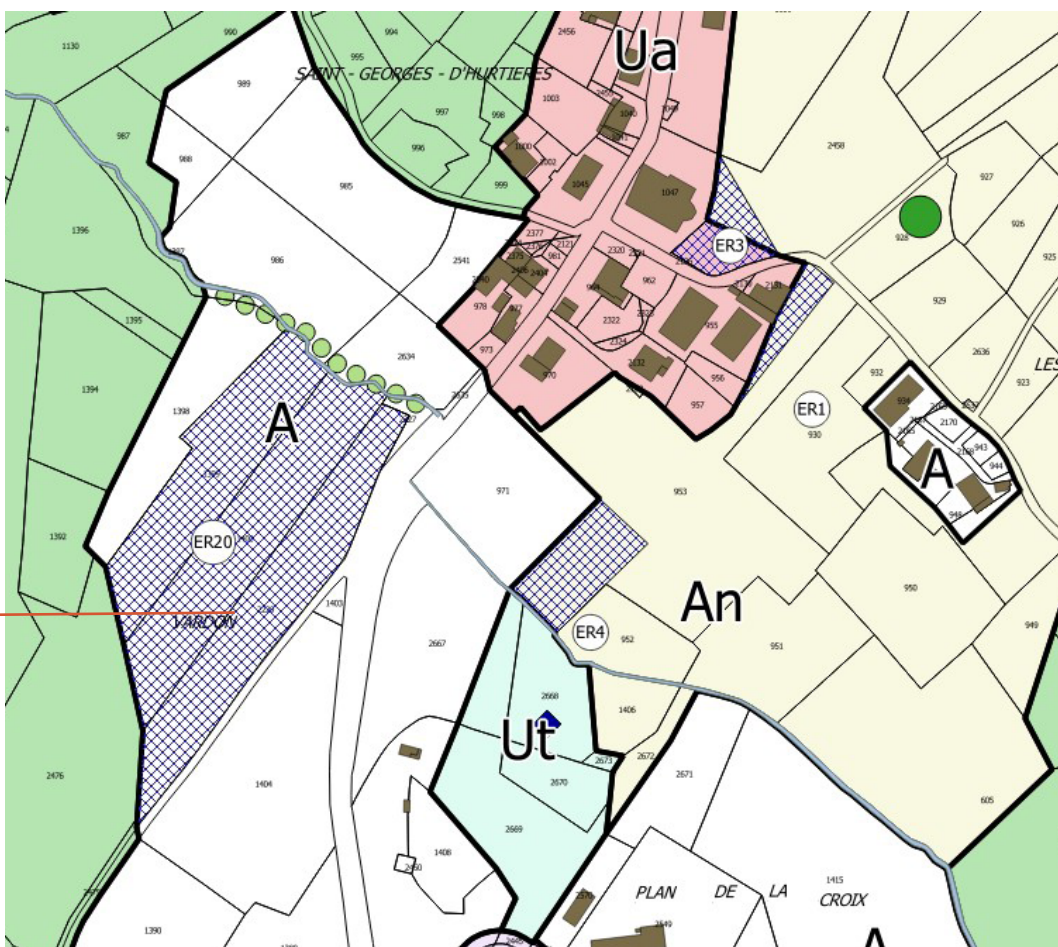
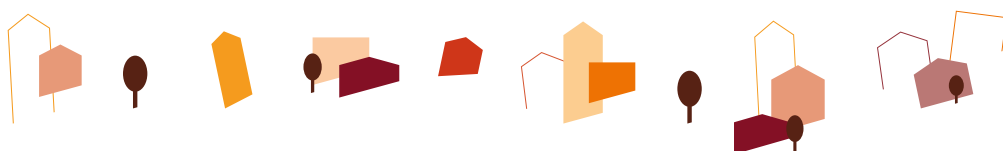


Tableau des emplacements réservés

N°	Objet	Superficie (m ²)
1	Extension des garages municipaux	396
2	Aménagement d'un parking	171
3	Aménagement d'un parking	726
4	Aggrandissement du cimetière	1 076
5	Aménagement d'un parking	811
6	Elargissement de voirie	29
7	Régularisation emprise de voirie	1 465
8	Elargissement voirie	68
9	Réservoir d'eau	383
10	Aménagement d'un parking	150
11	Elargissement de voirie	24
12	Dépôt communal matériaux inertes	2 879
13	Aménagement de voirie et parking	102
14	Création d'un ouvrage de défense incendie	362
15	Aménagement d'un parking	62
16	Aménagement d'un parking	79
18	Elargissement de voirie	56
19	Création d'un ouvrage de défense incendie	2 430
20	Création d'un ouvrage de défense incendie	2 770





5 - Compléter la liste des bâtiments pour lesquels le changement de destination est autorisé en zone A et N.

Le PLU de 2019 avait réalisé un inventaire des constructions isolées dans la zone A et N pour lesquelles le changement de destination est autorisé. Certaines constructions ont été oubliées.

A l'heure du ZAN et de la sobriété foncière la commune souhaite permettre à des bâtiments qui actuellement n'ont pas de destination habitation d'être réhabilité et transformé en logement.

BÂTIMENT 1



Lieu-dit : Froide Fontaine

Référence cadastrale : B0776-0777

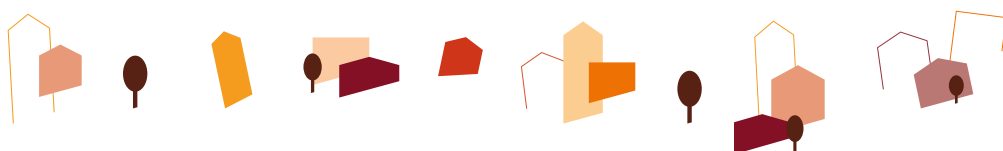
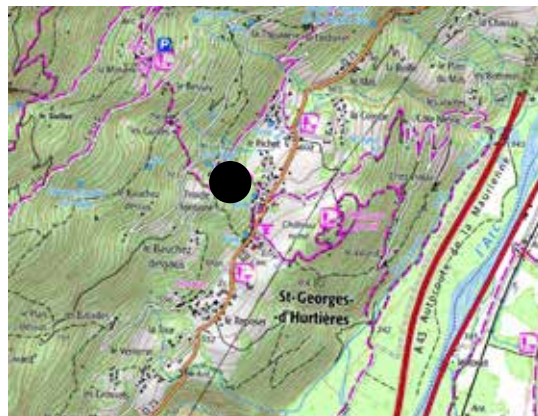
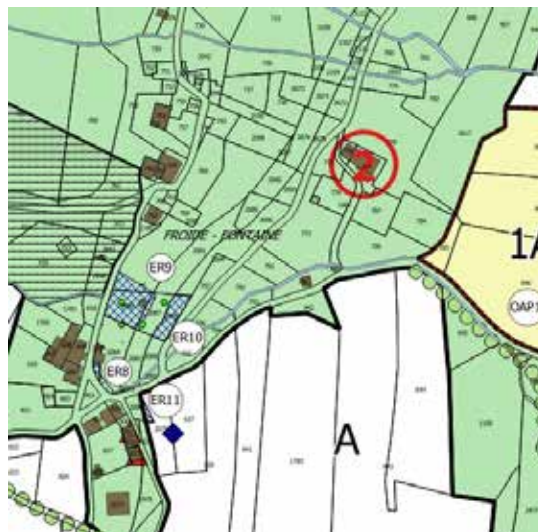
Destination actuelle de la construction : grange

Accès : construction connectée à la route communale

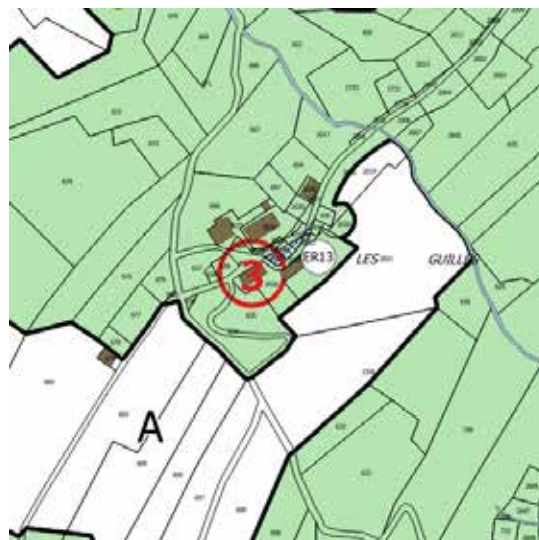
Desserte en eau potable : réseau au droit de la parcelle

Assainissement : individuel

Architecture/patrimoine : construction à caractère patrimonial



BÂTIMENT 2



Lieu-dit : les Guilles

Référence cadastrale : B2026

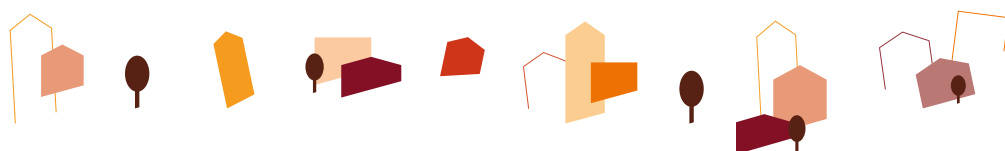
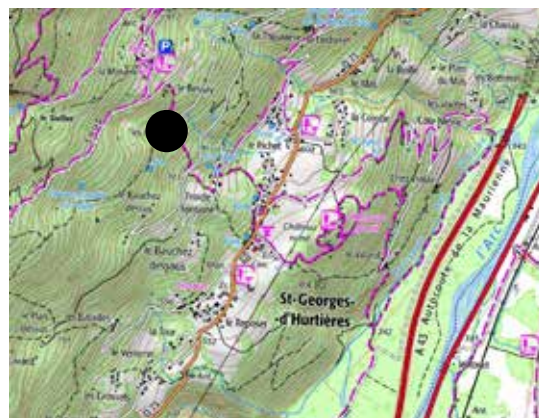
Destination actuelle de la construction : grange

Accès : construction connectée à la route communale

Desserte en eau potable : réseau au droit de la parcelle

Assainissement : individuel

Architecture/patrimoine : construction à caractère patrimonial



BÂTIMENT 3



Lieu-dit : les Justs

Référence cadastrale : C2547

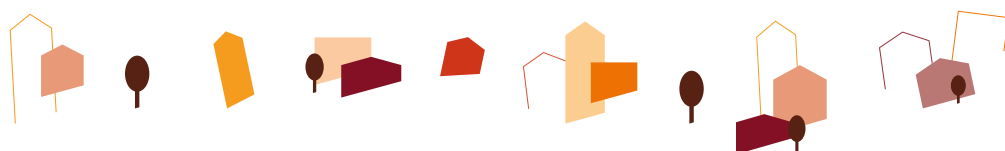
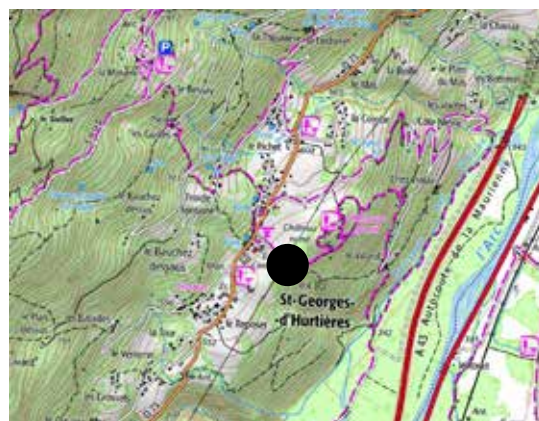
Destination actuelle de la construction :
garage

Accès : construction connectée à la route
communale

Desserte en eau potable : réseau au droit
de la parcelle

Assainissement : individuel

Architecture/patrimoine : pas d'intérêt
particulier



BÂTIMENT 4



Lieu-dit : les Batailles

Référence cadastrale : C1884

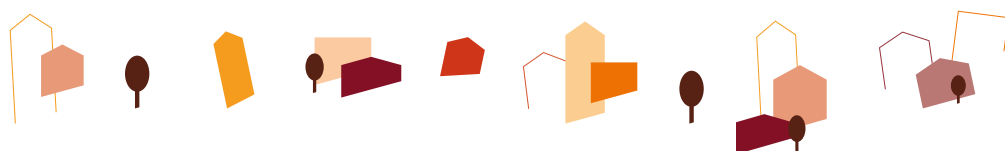
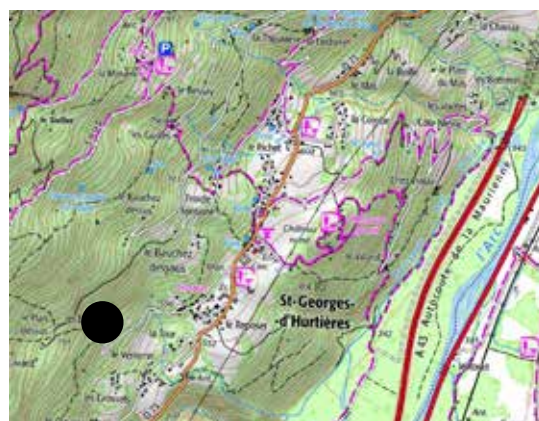
Destination actuelle de la construction :
grange

Accès : construction connectée à la route
communale

Desserte en eau potable : réseau au droit
de la parcelle

Assainissement : individuel

Architecture/patrimoine : construction à
caractère patrimonial



BÂTIMENT 5



Lieu-dit : les Batailles

Référence cadastrale : C1886

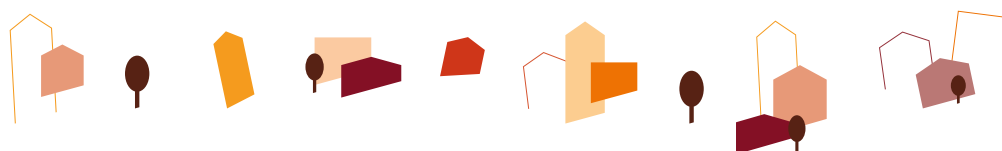
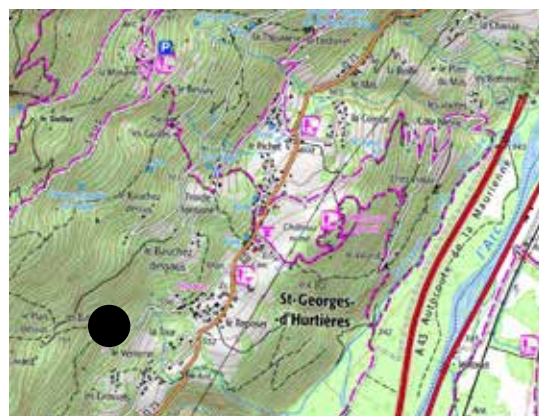
Destination actuelle de la construction :
grange

Accès : construction connectée à la route
communale

Desserte en eau potable : réseau au droit
de la parcelle

Assainissement : individuel

Architecture/patrimoine : construction à
caractère patrimonial



BÂTIMENT 6



Lieu-dit : les Batailles

Référence cadastrale : C1888

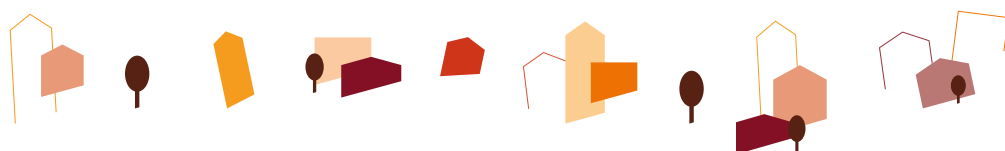
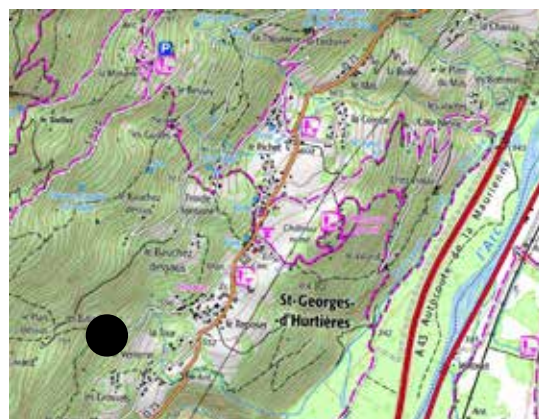
Destination actuelle de la construction :
grange

Accès : construction connectée à la route
communale

Desserte en eau potable : réseau au droit
de la parcelle

Assainissement : individuelle

Architecture/patrimoine : construction à
caractère patrimonial



BÂTIMENT 7

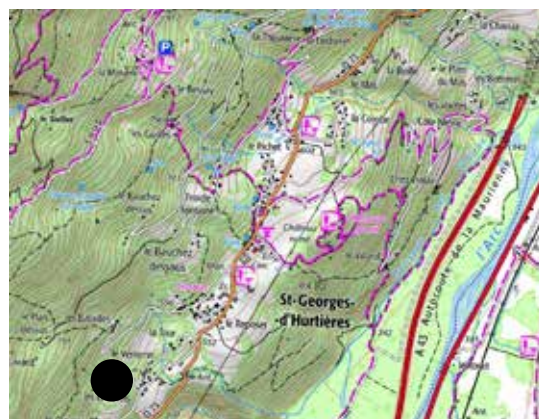


Lieu-dit : les Grossets

Référence cadastrale : C1791

Destination actuelle de la construction :
grange

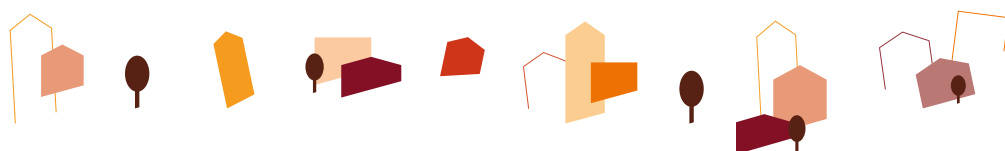
Accès : construction connectée à la route
communale



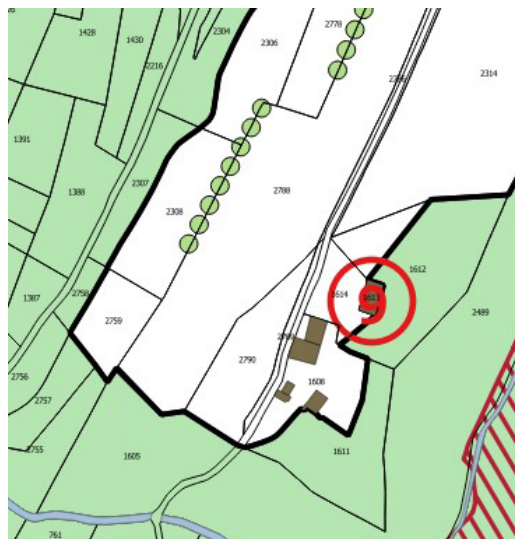
Desserte en eau potable : réseau au droit de
la parcelle

Assainissement : individuel

Architecture/patrimoine : construction à
caractère patrimonial



BÂTIMENT 8



Lieu-dit : Chez Piolaz

Référence cadastrale : B1613

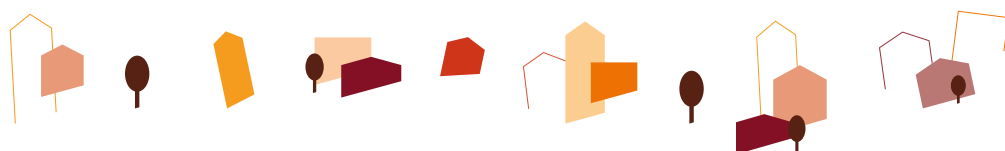
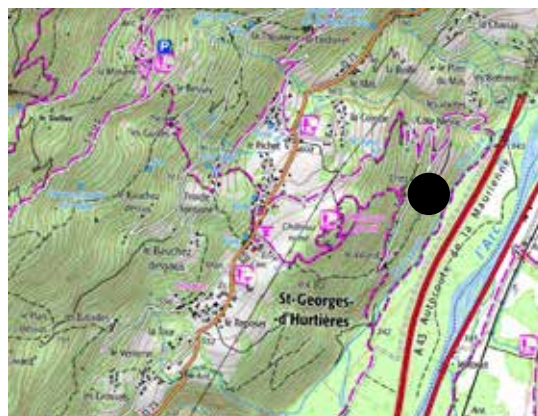
Destination actuelle de la construction :
grange

Accès : à proximité de la route communale

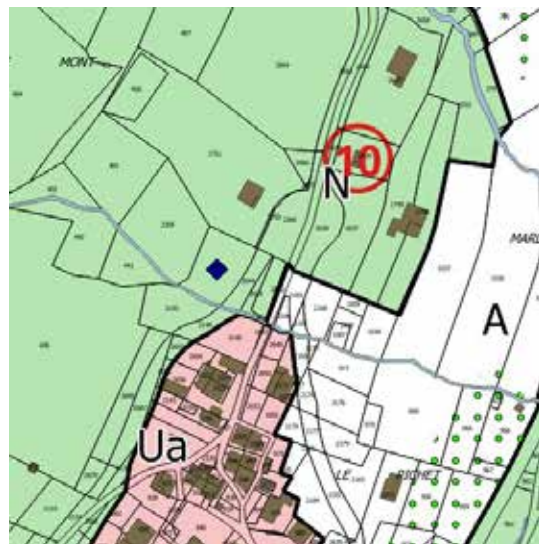
Desserte en eau potable : réseau à proximité

Assainissement : individuel

Architecture/patrimoine : construction à
caractère patrimonial



BÂTIMENT 9



Lieu-dit : le Pichet

Référence cadastrale : B2639

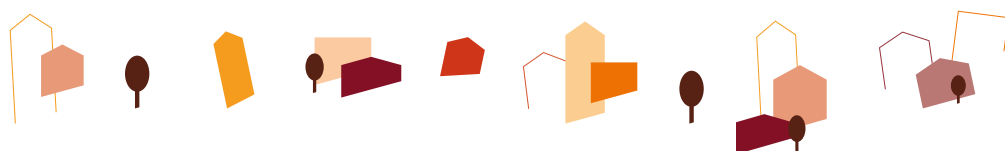
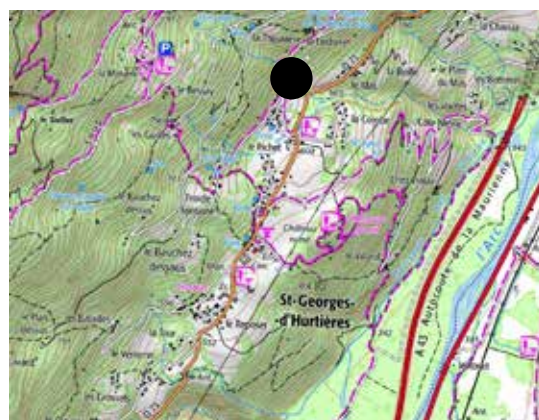
Destination actuelle de la construction : annexe

Accès : construction connectée à la route communale

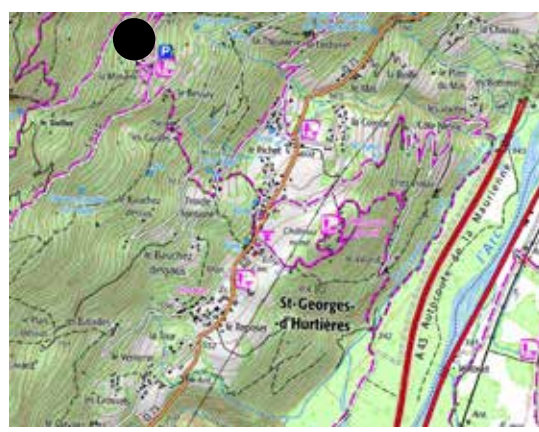
Desserte en eau potable : réseau au droit de la parcelle

Assainissement : individuel

Architecture/patrimoine : pas d'intérêt particulier



BÂTIMENT 10



Lieu-dit : la Minière

Référence cadastrale : D0484

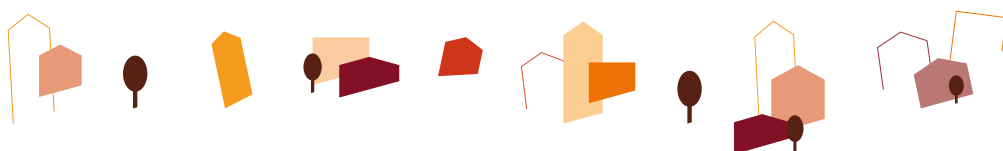
Destination actuelle de la construction :
grange

Accès : construction située à proximité de la
route communale

Desserte en eau potable : réseau au droit
de la parcelle

Assainissement : individuel

Architecture/patrimoine : construction à
caractère patrimonial





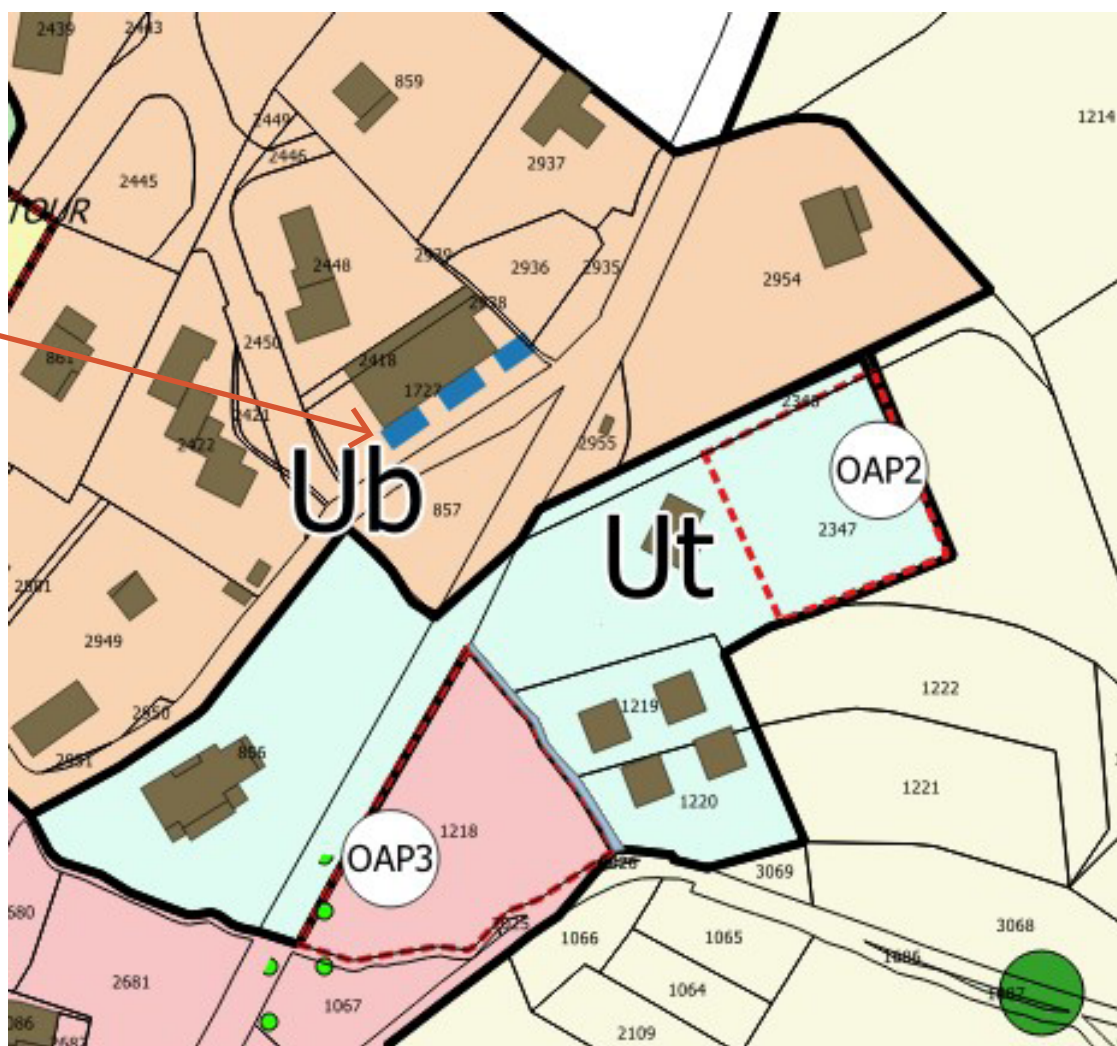
6 - Mettre en œuvre des dispositions pour pérenniser les activités commerciales

Le tissu commercial de la commune est très limité puisqu'il se limite à une auberge. Cette dernière tient un rôle important dans la vie sociale et touristique du village.

La commune souhaite pérenniser cette destination en faisant usage de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Celui-ci prévoit que «*Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*»

Sur les plans de zonage modifiés un symbole graphique repère la construction sur laquelle la destination de commerce de détail est préservée.

Symbole graphique identifiant la construction dont la destination commerciale est préservée.





7 - Faire évoluer certaines dispositions du règlement écrit

RÈGLEMENT EN VIGUEUR

RÈGLEMENT MODIFIÉ

U1.1 - Destinations et sous-destinations interdites.

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Les hébergements légers de loisirs et les terrains de camping, sauf en secteur Ut.
- L'utilisation de longue durée d'une caravane à usage d'habitation.
- Les dépôts de toute nature à l'exclusion du secteur Uxd.
- Dans le secteur Ut : les constructions de toute nature sont interdites, à l'exclusion des constructions à destination d'hébergement touristique.
- Dans le secteur Ux : les constructions à destination d'habitation
- Dans le secteur Uxd : toutes constructions sont interdites. Seuls les dépôts transitoires de matériaux inertes sont autorisés.

U1.1 - Destinations et sous-destinations interdites.

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Les hébergements légers de loisirs et les terrains de camping, sauf en secteur Ut.
- L'utilisation de longue durée d'une caravane à usage d'habitation.
- Les dépôts de toute nature à l'exclusion du secteur Uxd.
- Dans le secteur Ut : les constructions de toute nature sont interdites, à l'exclusion des constructions à destination d'hébergement touristique.
- Dans le secteur Ux : les constructions à destination d'habitation
- Dans le secteur Uxd : toutes constructions sont interdites. Seuls les dépôts transitoires de matériaux inertes sont autorisés.

Afin de préserver le caractère traditionnel des hameaux, les résidences démontables sont autorisées uniquement dans la zone Ut

U1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

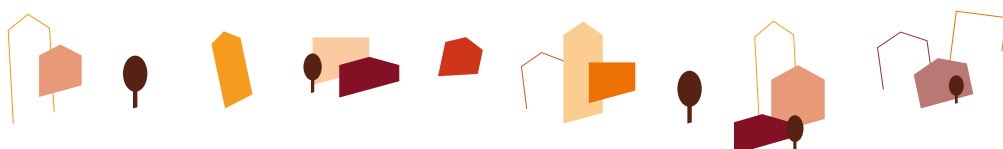
Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées dans les secteurs Ua et Ub, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat (bruit, trafic important de véhicules lourds, odeurs ...).

U1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées dans les secteurs Ua et Ub, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat (bruit, trafic important de véhicules lourds, odeurs ...).

La construction à destination de commerce de détail, repérée sur le plan de zonage, doit conserver cette destination.

Cette disposition intervient en complément de la modification des plans de zonage



Dans la zone U, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère du secteur dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le secteur Ux, les destinations d'exploitation forestière, d'artisanat et d'industrie sont autorisées à condition de respecter les normes de protection contre le bruit applicables à l'activité exercée.

Dans le secteur Ut les constructions à usage d'habitation sont autorisées, dans la limite de 65 m² de surface de plancher, si elles sont liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Dans la zone U, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère du secteur dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le secteur Ux, les destinations d'exploitation forestière, d'artisanat et d'industrie sont autorisées à condition de respecter les normes de protection contre le bruit applicables à l'activité exercée.

Dans le secteur Ut les constructions à usage d'habitation sont autorisées, dans la limite de 65 m² de surface de plancher, si elles sont liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

U2.5 - Caractéristiques architecturales.

Dans les zones Ua,Ub, Ut et Ux, les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement trop important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel, présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation des constructions, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture, ...) ; elles sont à reprendre pour la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Pour les constructions neuves à ossature bois et les réhabilitations de constructions et bâtiments anciens, le sens du bardage sera vertical et devra conserver l'aspect bois naturel.

Les constructions d'apparence rondins ou madriers sont interdites.

Les volets, balcons et portes seront de teinte pastel ou aspect bois naturel.

L'usage du blanc est interdit à l'exception des huisseries de portes et de fenêtres.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les

U2.5 - Caractéristiques architecturales.

Dans les zones Ua,Ub, Ut et Ux, les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement trop important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel, présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation des constructions, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture, ...) ; elles sont à reprendre pour la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Pour les constructions neuves à ossature bois et les réhabilitations de constructions et bâtiments anciens, ~~le sens du bardage sera vertical et le bardage~~ devra conserver l'aspect bois naturel.

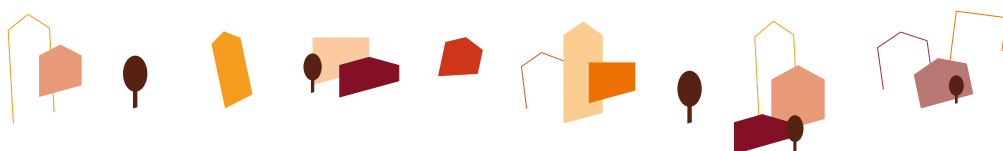
Les constructions d'apparence rondins ou madriers sont interdites.

~~Les volets, balcons et portes seront de teinte pastel ou aspect bois naturel.~~

~~L'usage du blanc est interdit à l'exception des huisseries de portes et de fenêtres.~~

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les

Certaines dispositions architecturales sont assouplies pour faciliter les opérations de construction et de réhabilitation



volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les toits-terrasses sont interdits.

Pour les toitures les matériaux suivants sont interdits :

- Les tôles ondulées métalliques ;
- Les tôles ondulées ou non en matières plastiques.

Les toitures composées de tuiles solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisés si les équipements solaires sont installés dans le plan de la toiture.

Les toitures seront de couleur gris ardoise.

Les toitures auront deux pentes et une inclinaison comprise entre 35 et 60%. La pente de toit des vérandas et annexes n'est pas réglementée. Les pentes de toit déchargeant sur le domaine public doivent être équipées d'arrêt de neige.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

U2.4 - Stationnement.

Pour chaque logement créé dans une construction nouvelle ou une réhabilitation, il sera exigé 2 (deux) places de stationnement de surface.

En application de l'article L151-34, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les commerces et bureaux, il sera exigé une place par tranche de 25m² de surface de plancher.

volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les toits-terrasses sont interdits.

Pour les toitures les matériaux suivants sont interdits :

- Les tôles ondulées métalliques ;
- Les tôles ondulées ou non en matières plastiques.

Les équipements solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

Les toitures seront de couleur gris ardoise.

Les toitures auront deux pentes et une inclinaison comprise entre 35 et 60%. La pente de toit des vérandas et annexes n'est pas réglementée. Les pentes de toit déchargeant sur le domaine public doivent être équipées d'arrêt de neige.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

U2.4 - Stationnement.

Il sera exigé 2 (deux) places de stationnement de surface pour toute création de logement.

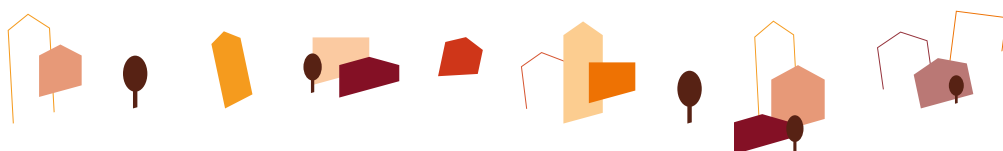
Les extensions de logements existants n'impliquent pas de créer de nouvelles places de stationnement.

En application de l'article L151-34, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les commerces et bureaux, il sera exigé une place par tranche de 25m² de surface de plancher.

Les mesures relatives aux équipements solaires sont assouplies pour pouvoir s'adapter à la diversité des situations

La règle sur les stationnement est réécrite pour plus de clarté et pour préciser que les extensions des logements existants n'engendrent pas la nécessité de créer de nouvelles places de parking



N 2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux, les constructions concourant à la production d'énergie sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les modalités de calcul pour l'extension des habitations existantes sont modifiées pour faire référence à l'emprise au sol plutôt qu'à la surface de plancher car l'écriture réglementaire actuelle pénalise les petites surfaces.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé. Seule une extension de 30% (trente) de la surface de plancher existante est autorisée, dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Les annexes sont autorisées, à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 30 m² (trente) et qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15 (quinze) mètres de la construction principale. Les piscines sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15 (quinze) mètres de la construction principale.

Les logements de fonction liés à l'exercice d'une activité agricole sont interdits, toutefois un local de gardiennage d'une surface de plancher inférieur à 40 m² (quarante) de surface de plancher peut être autorisé à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation.

En application de l'article L151-11, les constructions identifiées par un symbole sur les documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDNPS.

L'aménagement et la restauration des installations, ouvrages et constructions relatives au Site minier des Hurtières et au patrimoine militaire sont autorisés.

Les installations légères de loisir sont autorisées à condition d'être liées à l'espace du site minier.

Modification du règlement de la zone N pour intégrer le secteur destiné aux écolodges à la Minière autorisés par la CDNPS

Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels dans le PIZ (« Plan d'Indexation en Z ») et dans le PPRi de l'Arc, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions.

N 2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux, les constructions concourant à la production d'énergie sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé. Seule une extension de 30% (trente) de ~~la surface de plancher~~ l'emprise au sol existante est autorisée, dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Les annexes sont autorisées, à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 30 m² (trente) et qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15 (quinze) mètres de la construction principale. Les piscines sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15 (quinze) mètres de la construction principale.

Les logements de fonction liés à l'exercice d'une activité agricole sont interdits, toutefois un local de gardiennage d'une surface de plancher inférieur à 40 m² (quarante) de surface de plancher peut être autorisé à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation.

En application de l'article L151-11, les constructions identifiées par un symbole sur les documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDNPS.

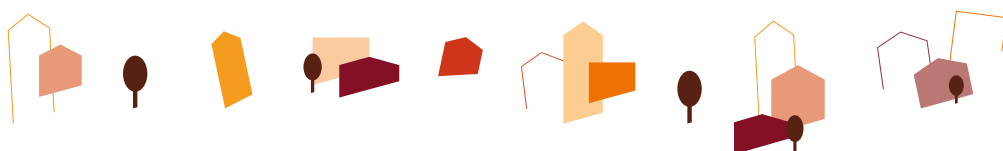
L'aménagement et la restauration des installations, ouvrages et constructions relatives au Site minier des Hurtières et au patrimoine militaire sont autorisés.

Les installations légères de loisir sont autorisées à condition d'être liées à l'espace du site minier.

Dans le secteur Nt : seul est autorisée l'implantation d'hébergements touristiques dans la limite de 180 m² de surface de plancher.

Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels dans le PIZ (« Plan d'Indexation en Z ») et dans le PPRi de l'Arc, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les documents



Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques par une trame :

« Trame pointillée peu dense »

Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU.

« Trame pointillée dense »

Secteur concerné par des risques naturels moyens. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU.

« Trame hachurée rouge »

Secteur concerné par des risques naturels forts (risques d'inondation). L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPRI joint dans les annexes au présent dossier de PLU.

Une zone «non aedificandi» de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Cette bande peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

graphiques par une trame :

« Trame pointillée peu dense »

Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU.

« Trame pointillée dense »

Secteur concerné par des risques naturels moyens. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU.

« Trame hachurée rouge »

Secteur concerné par des risques naturels forts (risques d'inondation). L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPRI joint dans les annexes au présent dossier de PLU.

Une zone «non aedificandi» de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Cette bande peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

TITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

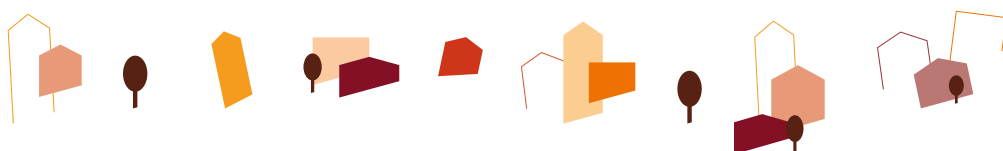
TITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N 2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Tout point de la construction devra être implanté avec un recul minimum de 5 (cinq) mètres par rapport à la limite de l'emprise

N 2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Tout point de la construction devra être implanté avec un recul minimum de 5 (cinq) mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.



des voies publiques.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

N 2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives.

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 (cinq) mètres par rapport aux limites séparatives. Le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Modification du règlement de la zone N pour intégrer le secteur destiné aux écolodges à la Minière autorisés par la CDNPS

N 2.3 - Hauteur des constructions.

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction, à l'exclusion des éléments techniques tels que cheminées, souche de ventilation et d'ascenseur ..., par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 4 m.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

N 2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives.

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 (cinq) mètres par rapport aux limites séparatives. Le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Dans la zone Nt, les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

N 2.3 - Hauteur des constructions.

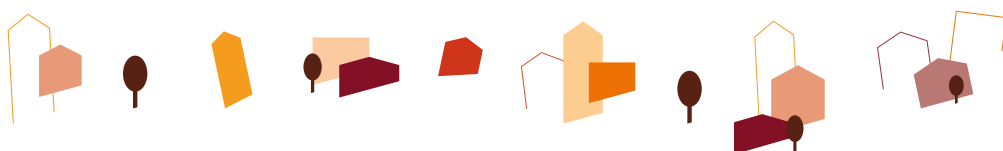
La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction, à l'exclusion des éléments techniques tels que cheminées, souche de ventilation et d'ascenseur ..., par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 4 m.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.



Dans la zone Nt, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres. Toutefois lorsque ces constructions sont installées sur pilotis la hauteur maximale autorisée peut être portée à 10 mètres.

Modification du règlement de la zone N pour intégrer le secteur destiné aux écolodges à la Minière autorisés par la CDNPS

N 2.4 - Stationnement.

Pour chaque logement créé dans une construction nouvelle et dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation, il sera exigé 2 (deux) places de stationnement.

N 2.4 - Stationnement.

Il sera exigé 2 (deux) places de stationnement de surface pour toute création de logement.

Les extensions de logements existants n'impliquent pas de créer de nouvelles places de stationnement.

Dans la zone Nt, le stationnement n'est pas réglementé.

N 2.5 - Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation.

Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement trop important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel, présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation des constructions, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture, ...) ; elles sont à reprendre pour la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Pour les constructions neuves à ossature bois et les réhabilitations de constructions et bâtiments anciens, le sens du bardage sera vertical et devra conserver l'aspect bois naturel.

Les constructions d'apparence rondins ou madriers sont interdites.

Les volets, balcons et portes seront de teinte pastel ou aspect bois naturel.

L'usage du blanc est interdit à l'exception des huisseries de portes et de fenêtres.

N 2.5 - Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation.

Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement trop important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel, présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation des constructions, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture, ...) ; elles sont à reprendre pour la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

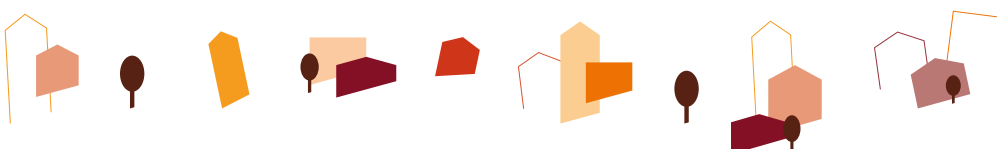
Pour les constructions neuves à ossature bois et les réhabilitations de constructions et bâtiments anciens, ~~le sens du bardage sera vertical et le bardage~~ devra conserver l'aspect bois naturel.

Les constructions d'apparence rondins ou madriers sont interdites.

~~Les volets, balcons et portes seront de teinte pastel ou aspect bois naturel.~~

~~L'usage du blanc est interdit à l'exception des huisseries de portes et de fenêtres.~~

Certaines dispositions architecturales sont assouplies pour faciliter les opérations de construction et de réhabilitation



Les mesures relatives aux équipements solaires sont assouplies pour pouvoir s'adapter à la diversité des situations

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les toits-terrasses sont interdits.

Pour les toitures les matériaux suivants sont interdits :

- Les tôles ondulées métalliques ;
- Les tôles ondulées ou non en matières plastiques.

Les toitures composées de tuiles solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisés si les équipements solaires sont installés dans le plan de la toiture.

Les toitures seront de couleur gris ardoise.

Les toitures auront une inclinaison comprise entre 35 et 60%. La pente de toit des vérandas et annexes n'est pas réglementée. Les pentes de toit déchargeant sur le domaine public doivent être équipées d'arrêt de neige.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les toits-terrasses sont interdits.

Pour les toitures les matériaux suivants sont interdits :

- Les tôles ondulées métalliques ;
- Les tôles ondulées ou non en matières plastiques.

Les équipements solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

Les toitures seront de couleur gris ardoise.

Les toitures auront une inclinaison comprise entre 35 et 60%. La pente de toit des vérandas et annexes n'est pas réglementée. Les pentes de toit déchargeant sur le domaine public doivent être équipées d'arrêt de neige.

Dans la zone Nt, les constructions réalisées sans fondations, sans terrassement et réversibles présenteront un aspect bois. Les caractéristiques des toitures ne sont pas réglementées.

N 2.6 - Caractéristiques paysagères. Clôtures.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètre. Elles peuvent être constituées d'un mur plein crépi à l'identique de l'habitation principale, ou en pierre, ou de haie végétale d'essences locales, ou d'un muret de 0,40m crépi ou en pierre, surmonté d'un grillage ou d'une palissade.

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 35% de la surface du tènement foncier est exigée.

Les arbres isolés remarquables, haies et vergers identifiés sur les documents graphiques sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme..

N 2.6 - Caractéristiques paysagères. Clôtures.

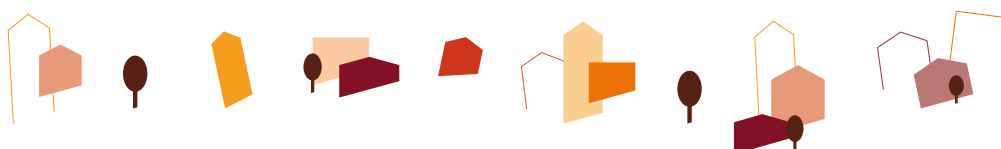
La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètre. Elles peuvent être constituées d'un mur plein crépi à l'identique de l'habitation principale, ou en pierre, ou de haie végétale d'essences locales, ou d'un muret de 0,40m crépi ou en pierre, surmonté d'un grillage ou d'une palissade.

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 35% de la surface du tènement foncier est exigée.

Les arbres isolés remarquables, haies et vergers identifiés sur les documents graphiques sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme..

TITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

TITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX



N 3.1 - Dispositions concernant les accès.

Il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisant.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services (déneigement).

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdites si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Il est précisé que les affouillements entraînant un talus de 1 / 1 depuis le bord de l'emprise publique départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

D'autre part, pour des raisons de sécurité, il est souhaitable de préciser que la pente maximale autorisée au niveau des accès sur la voirie départementale sera limitée à 2% sur les 5 derniers mètres. Par ailleurs, toute infiltration dans les sols prendra en compte les éventuelles problématiques de ravinement et d'affouillement des talus routiers pour les terrains en amont de la route départementale, et l'entretien des dispositifs techniques de gestion des eaux pluviales devra garantir leur capacité de stockage et d'infiltration.

Aussi, afin d'éviter tout désordre sur la route départementale et préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales, le traitement de

N 3.1 - Dispositions concernant les accès.

Il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisant.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

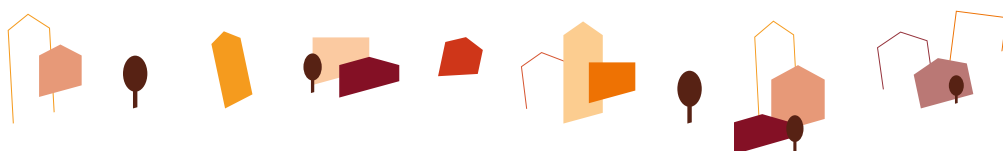
Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services (déneigement).

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdites si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Il est précisé que les affouillements entraînant un talus de 1 / 1 depuis le bord de l'emprise publique départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

D'autre part, pour des raisons de sécurité, il est souhaitable de préciser que la pente maximale autorisée au niveau des accès sur la voirie départementale sera limitée à 2% sur les 5 derniers mètres. Par ailleurs, toute infiltration dans les sols prendra en compte les éventuelles problématiques de ravinement et d'affouillement des talus routiers pour les terrains en amont de la route départementale, et l'entretien des dispositifs techniques de gestion des eaux pluviales devra garantir leur capacité de stockage et d'infiltration.

Aussi, afin d'éviter tout désordre sur la route départementale et préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales, le traitement de



l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée. Pour respecter ces conditions, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

Il est également rappelé que les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre, en tout temps, le libre écoulement ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée. Pour respecter ces conditions, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

Il est également rappelé que les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre, en tout temps, le libre écoulement ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Dans la zone Nt, les accès ne sont pas réglementés.

N 3.2 - Dispositions concernant la voirie publique ou privée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics, notamment les engins de lutte contre l'incendie et de déneigement puissent faire aisément un demi-tour. Cette aire de retournement peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire ou en T.

N 3.3 - Dispositions concernant l'eau potable.

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans la zone Nt, le raccordement au réseau public d'eau potable n'est pas exigé.

N 3.2 - Dispositions concernant la voirie publique ou privée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics, notamment les engins de lutte contre l'incendie et de déneigement puissent faire aisément un demi-tour. Cette aire de retournement peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire ou en T.

N 3.3 - Dispositions concernant l'eau potable.

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

N 3.4 Dispositions concernant l'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.

L'assainissement individuel sera soumis à l'étude et au contrôle du Syndicat Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à

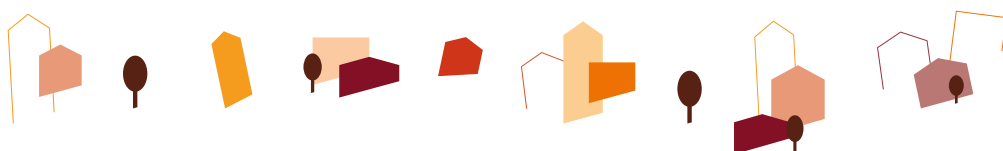
N 3.4 Dispositions concernant l'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.

L'assainissement individuel sera soumis à l'étude et au contrôle du Syndicat Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à

Modification du règlement de la zone N pour intégrer le secteur destiné aux écolodges à la Minière autorisés par la CDNPS



autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Après neutralisation des produits de traitement, elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales

N 3.5 - Dispositions concernant les eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur et après autorisation de la Commune. Le débit de fuite doit être limité avec un système de rétention.

N 3.6 - Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés.

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

À l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

N 3.7 - Dispositions concernant les réseaux numériques.

Sans objet

autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Après neutralisation des produits de traitement, elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales

N 3.5 - Dispositions concernant les eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur et après autorisation de la Commune. Le débit de fuite doit être limité avec un système de rétention.

N 3.6 - Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés.

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

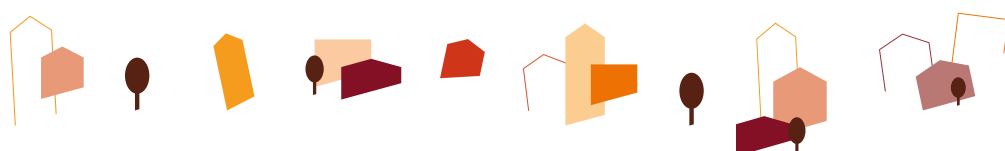
À l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Dans la zone Nt, le raccordement au réseau public d'électricité n'est pas exigé.

N 3.7 - Dispositions concernant les réseaux numériques.

Sans objet

Modification du règlement de la zone N pour intégrer le secteur destiné aux écolodges à la Minière autorisés par la CDNPS



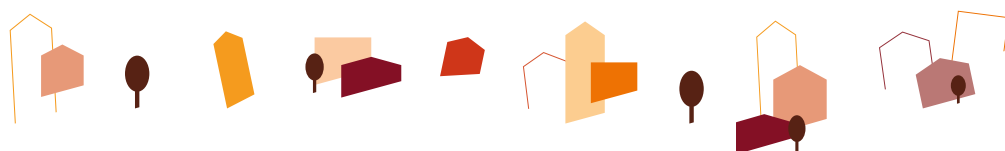


8 - Bilan de l'évolution des surfaces des zones du PLU

Le bilan des surfaces est légèrement modifié :

- 2.400 m² environ de la zone N sont classés dans un secteur Nt afin d'intégrer l'autorisation accordée pour réaliser des écolodges à la Minière.
- 4.500 m² environ de la zone UA de la Minière sont déclassés en zone N.

Surface en hectare PLU 2019		Surface en hectare PLU modifié	
Zone Ua	7,8	Zone Ua	7,3
Zone Ub	8,2	Zone Ub	8,2
Zone Ut	0,7	Zone Ut	0,7
Zone Ux	0,9	Zone Ux	0,9
Zone Uxd	1,3	Zone Uxd	1,3
Sous total U	18,9	Sous total U	18,4
Zone 1AU	0,9	Zone 1AU	0,9
Sous total U + 1AU	19,8	Sous total U + 1AU	19,3
Zone A	114,4	Zone A	114,4
Zone An	35,1	Zone An	35,1
Zone Av	7,3	Zone Av	7,3
Sous total A	156,8	Sous total A	156,8
Zone N	973,5	Zone N	973,8
Zone N-zh	34,9	Zone N-zh	34,9
Zone Nt	0	Zone Nt	0,2
Sous total N	1 008	Sous total N	1 009
Sous Total A+N	1 165	Sous Total A+N	1 166
Total commune	1 185	Total commune	1 185





Vincent Biays

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

Siret 335 214 698 0007B
APE 742A