

Département de la Savoie
Commune de Cruet (73096)



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Notice de présentation



Janvier 2023

Le présent document a pour objet de :

- compléter le rapport de présentation du PLU en vigueur de la commune de Cruet et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa Modification simplifiée n°1 (article R151.5 du Code de l'Urbanisme) ;
- constituer le projet de modification et l'exposé de ses motifs dans le cadre de la mise à disposition du public (article L153-47 du Code de l'Urbanisme).

Maître d'ouvrage :

Monsieur le Maire
Commune de Cruet
484 rue Marius Canton
73800 CRUET
Téléphone : 04 79 84 29 62

TABLE DES MATIÈRES

1. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE.....	7
1.1. Le contexte de la modification.....	7
1.2. Le choix de la procédure.....	8
1.3. Impacts de la Modification simplifiée n°1 du PLU sur l'environnement.....	10
1.4. Evaluation environnementale.....	10
2. MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE A LA REVISION DU SCOT METROPOLE SAVOIE.....	12
2.1. La révision du SCoT Métropole Savoie.....	12
2.2. Analyse de la compatibilité du PLU de Cruet approuvé en 2017.....	18
2.3. Modification n°1 : compléments aux règles relatives à l'énergie.....	22
2.4. Modification n°2 : intégration de règles relatives à la gestion des eaux pluviales.....	24
3. AUTRES MODIFICATIONS.....	25
3.1. Modification n° 3 : rectification d'une erreur matérielle : ajustement de l'emprise de la zone d'activité	25
3.2. Modification n° 4 : compléments à la liste des bâtiments agricoles pouvant être autorisés à changer de destination.....	27
3.3. Modification n° 5 : modification de la rédaction des règles relatives à l'aspect des constructions.....	29
3.4. Modification n° 6 : modification de l'emplacement réservé n°5.....	30
3.5. Modification n° 7 : modification de l'OAP n°2.....	31
4. ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLU.....	34
5. ANNEXES.....	35

1. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE

1.1. Le contexte de la modification

Par délibération du 30/10/2017, le Conseil municipal de Cruet a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se fonde sur 5 grands axes, déclinés en 18 orientations :

Axe 1 : Préserver l'identité communale et sa structure en « archipel »

- 1 : Conserver la structure en archipel du territoire communal, formé de hameaux distincts les uns des autres
- 2 : Pérenniser une identité paysagère forte, faite de vignobles, de châteaux et de clos, d'alternance entre espaces bâtis compacts et espaces naturels et agricoles
- 3 : Limiter la consommation d'espace en adoptant des formes urbaines plus denses

Axe 2 : Renforcer le centre de gravité du territoire

- 4 : Maintenir une offre de logements suffisante en nombre et en diversité pour renouer avec la croissance démographique
- 5 : Poursuivre le développement du hameau du Pray, lieu d'accueil préférentiel des nouveaux logements, des équipements et des commerces

Axe 3 : Préserver les paysages naturels et agricoles, porteurs de l'identité du territoire, et façonnés par une agriculture dynamique

- 6 : Préserver le grand paysage
- 7 : Préserver les espaces naturels remarquables
- 8 : Favoriser la pérennité des exploitations agricoles

Axe 4 : Faciliter les mutations progressives d'un territoire vivant et actif, qui se reconstruit sur lui-même

- 9 : Favoriser et encadrer les mutations du parc de logements
- 10 : Garantir la préservation de la qualité de vie des habitants
- 11 : Apaiser la circulation automobile
- 12 : Permettre le maintien d'activités économiques compatibles avec le territoire
- 13 : Favoriser la pratique de loisirs doux adaptés au territoire

Axe 5 : Promouvoir un urbanisme durable et citoyen

- 14 : Accueillir la biodiversité dans le tissu urbain
- 15 : Prendre en compte la présence de l'eau dans tous les projets
- 16 : Réduire les consommations énergétiques dans l'habitat et les équipements
- 17 : Limiter les besoins de déplacements et favoriser les déplacements doux
- 18 : Favoriser l'accès aux technologies numériques

Le 8 février 2020, les agglomérations Grand Chambéry et Grand Lac et la Communauté de Communes Cœur de Savoie (dont Cruet est membre) ont approuvé la révision de leur SCoT, avec lequel le PLU de Cruet doit se mettre en compatibilité, ce qui nécessite quelques modifications du règlement du PLU.

Par ailleurs, la mise en application du PLU depuis 5 ans a mis en évidence certaines difficultés d'application et la nécessité de quelques évolutions mineures, qui tout en respectant le PADD permettront de faciliter l'application du règlement.

Ainsi, il s'avère nécessaire d'apporter des adaptations aux règlements graphique et écrit du PLU, afin de permettre :

- Point 1 et 2 : le renforcement des prescriptions en matière de gestion de l'énergie d'une part et des eaux pluviales d'autre part, en compatibilité avec le SCoT révisé,
- Point 3 : la rectification d'une erreur matérielle portant sur l'emprise de la zone d'activité, dans le respect du PPRI,
- Point 4 : de compléter la liste des bâtiments agricoles pouvant être autorisés à changer de destination, afin de favoriser la pérennité du bâti,
- Point 5 : la modification de la rédaction des règles relatives à l'aspect des constructions, dans toutes les zones, afin de lever une ambiguïté et de faciliter une application homogène du règlement,
- Point 6 : la modification d'un emplacement réservé suite à l'évolution du projet concerné,
- Point 7 : la modification mineure de l'OAP du Chaney, afin de faciliter la mise en œuvre d'un projet de qualité.

Le présent dossier expose et justifie point par point l'ensemble des modifications apportées au dossier de PLU.

1.2. Le choix de la procédure

C'est en particulier au regard des dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme que le choix de la procédure de modification simplifiée a été retenu.

La modification du PLU

Article L153-36

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

Article L153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

La modification simplifiée

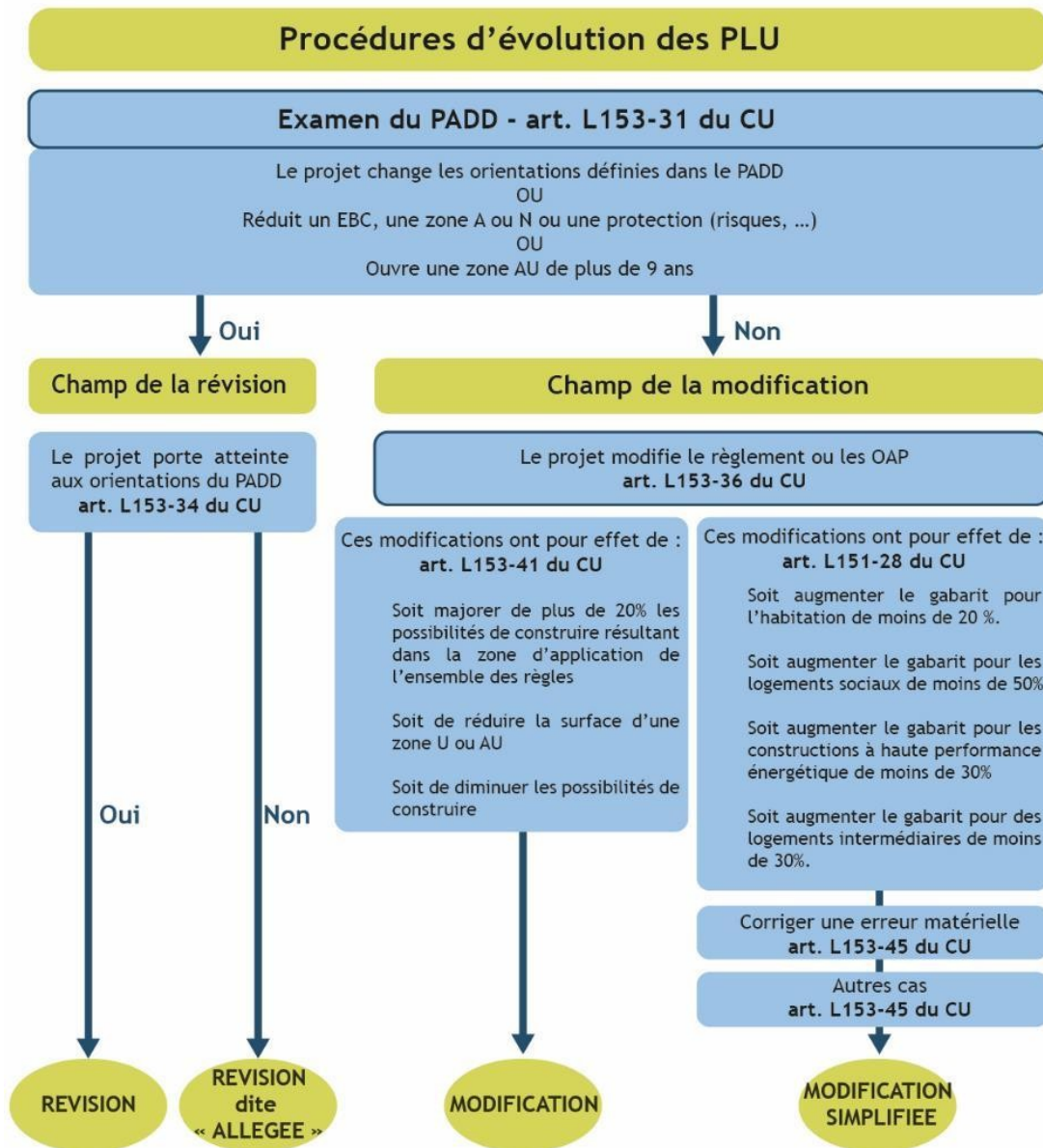
Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) 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 (concerne les PLU tenant lieu de PLH).*

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, la modification peut (...) 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.



Déroulement de la procédure

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées (...) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La modification simplifiée du PLU est adaptée car :

- elle ne modifie pas les orientations du PADD ;
- elle ne vise pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sauf rectification d'une erreur matérielle sur le zonage concernant la délimitation de la zone d'activité ;
- elle n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ni ne permet d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- elle ne permet pas de diminuer ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification du PLU ne nécessite pas l'organisation d'une concertation préalable.

Elle ne nécessite pas non plus une évaluation environnementale détaillée, comme le justifie le document joint au dossier (formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, comprenant une auto-évaluation des conséquences sur l'environnement).

1.3. Impacts de la Modification simplifiée n°1 du PLU sur l'environnement

La Modification Simplifiée n°1 du PLU ne remet pas en cause l'analyse des impacts du PLU produite dans le rapport de présentation du PLU initial approuvé. En effet, les évolutions du PLU ne remettent pas en cause la protection de l'environnement.

1.4. Evaluation environnementale

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 précise les cas de modification et de mise en compatibilité des PLU et des SCOT soumis à évaluation environnementale systématique ou après un examen et instaure une procédure de cas par cas réalisée par la personne publique responsable du document.

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme, modifié par le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, prévoit désormais que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L.153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

En résumé :

Procédures nécessitant une évaluation environnementale

Document/Article du code de l'urbanisme		Examen au cas par cas	Absence d'évaluation
	Évaluation systématique		
PLU (R.104-11 à R.104-14)	Élaboration / Révision permettant travaux affectant site Natura 2000 / Révision permettant changement des orientations du PADD / Révision ayant une incidence sur un périmètre > 5 ha / Modification permettant travaux affectant site Natura 2000 / Modification simplifiée si même effets que révision / MEC permettant travaux affectant site Natura 2000 / MEC ayant mêmes effets que révision / MEC dans le cadre d'une PI si étude d'impact du projet dépourvue d'analyse d'incidence sur l'environnement	Révision portant sur une superficie totale < à 1% dans la limite de 5 ha / Révision PLUi portant sur une superficie < 0,1% dans limite de 5 ha / Autres Modifications ayant une incidence sur l'environnement / Autres MEC dans cadre de DUP ou DP / MEC après examen par PP responsable	Modification pour rectifier une erreur matérielle / Modification pour réduire zone U ou AU

En l'espèce, la commune doit donc faire une demande de cas par cas auprès de la MRAE.

Il est également précisé que l'arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme ou une unité touristique nouvelle dans le cadre de l'examen au cas par cas défini aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme a été publié au journal officiel du 15 mai 2022.

Ce formulaire, appelé par l'article R. 104-34 du code de l'urbanisme créé par le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, fixe la liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé relatif à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale que la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale.

Un formulaire spécifique est prévu pour chacun des documents d'urbanisme, dont le PLU, qu'on trouve à l'annexe II de l'arrêté.

La décision de la MRAE est portée en annexe du présent dossier de modification.

2. MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE A LA REVISION DU SCOT METROPOLE SAVOIE

2.1. La révision du SCoT Métropole Savoie

La commune de Cruet est incluse dans le périmètre du SCoT Métropole Savoie, qui porte sur le territoire de 107 communes regroupées en 3 intercommunalités : les agglomérations de Grand Chambéry et Grand Lac et la Communauté de Communes Cœur de Savoie. Élaboré en 2005, le SCoT a fait l'objet d'une révision approuvée le 8 février 2020, puis d'une modification simplifiée le 23 octobre 2021.

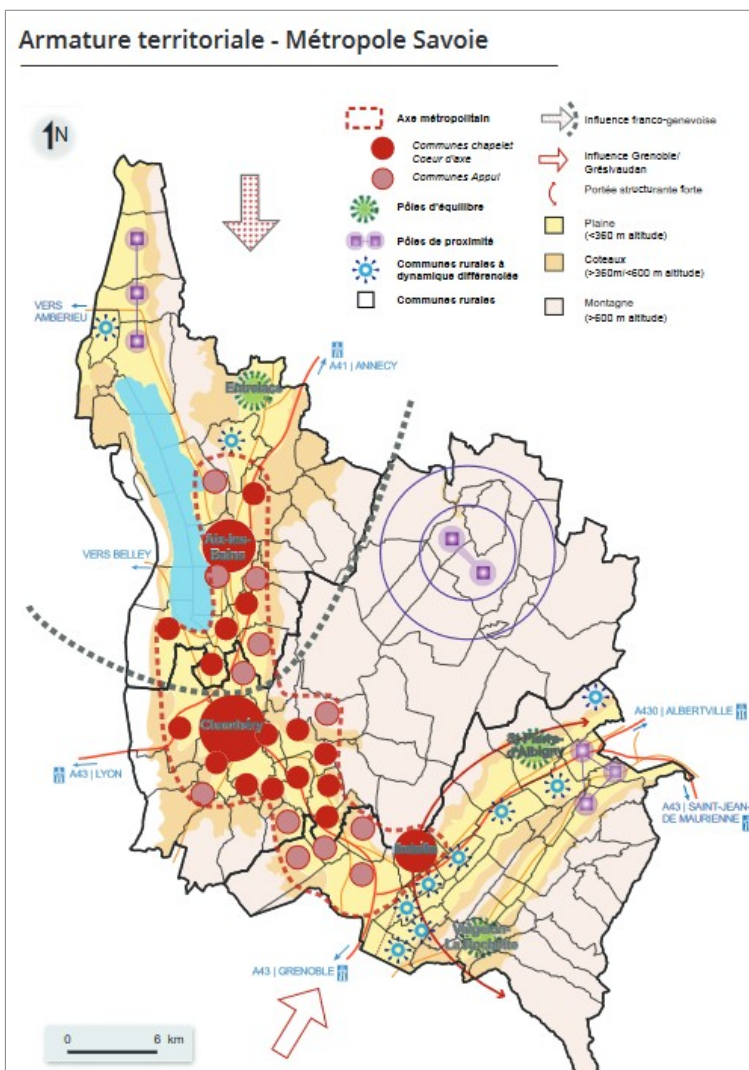
Conformément au Code de l'Urbanisme, les PLU doivent se mettre en compatibilité avec le SCoT dans un délai d'un an, ou 3 ans si une révision est nécessaire. Compte-tenu des perturbations dans le fonctionnement des services durant la crise sanitaire de 2020-2021, ces délais ont été prolongés.

Le PLU de Cruet, approuvé le 30 octobre 2017, alors que la révision du SCoT était en cours, a pu prendre en compte un certain nombre de ses orientations. Toutefois une lecture attentive de celui-ci est utile afin de vérifier la compatibilité des orientations des deux documents de planification, et, si nécessaire faire évoluer le PLU.

Les orientations du SCoT :

La révision du SCoT a fait suite à l'évaluation à 10 ans du SCoT de 2005 et aux nouvelles connaissances en matière de PPRi et de zones humides, impliquant la mise en compatibilité du SCoT avec le SDAGE, ainsi qu'aux évolutions législatives.

Les projections démographiques ont conduit à retenir une trajectoire démographique prévisionnelle de 96 722 habitants supplémentaires entre 2015 et 2040 (+1,35 % de croissance annuelle). L'accueil de cette population nouvelle devra s'inscrire dans une dynamique de réduction de l'empreinte écologique, et affirmer un positionnement au Carrefour du Sillon Alpin et de l'axe Lyon-Turin.



Le renforcement de l'armature territoriale doit servir ce projet. Celle-ci s'organise en 5 niveaux :

1. l'axe métropolitain (d'Aix-les-Bains à Montmélian)
2. les pôles d'équilibre, qui ont une fonction de centralité (St Pierre d'Albigny...)
3. les pôles de proximité
4. les communes rurales à dynamique différenciée (Coise-St Jean-Pied Gauthier, Planaise...),
5. les **communes rurales, dont fait partie Cruet** : ce sont des communes résidentielles, où l'objectif principal est la maîtrise et l'organisation de la croissance, pour enrayer la consommation d'espaces agricoles et naturels et l'accroissement des déplacements qu'elle génère.

80% de la nouvelle croissance démographique est orientée sur l'axe métropolitain et 20% sur les autres niveaux d'armature. Ainsi, la population attendue sur l'ensemble des communes rurales est de + 6056 habitants, soit +0,85 %/an.

Pour limiter l'étalement urbain, le SCoT pose le principe de la priorité à la densification / renouvellement / réhabilitation avant toute extension. La ou les enveloppes urbaines de chaque commune devront être définies dans les documents d'urbanisme.

Un **objectif de densité moyenne** est fixé pour chaque type de commune (**14 à 18 logements/ha dans les communes rurales, avec un minimum de 15 logements/ha dans toute opération à dominante habitat en zone à urbaniser (AU)**), ainsi qu'un **potentiel foncier net maximal (10,1 ha pour Cruet)**. Celui-ci été calculé sur la base de la répartition suivante des types de logements : 60 % d'individuels purs (12 logts/ha) et 40 % de logements groupés et intermédiaires (20 logts/ha). Il ne prend pas en compte le renouvellement urbain, ni les surfaces identifiées comme faisant l'objet d'un phénomène de rétention foncière suite à l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

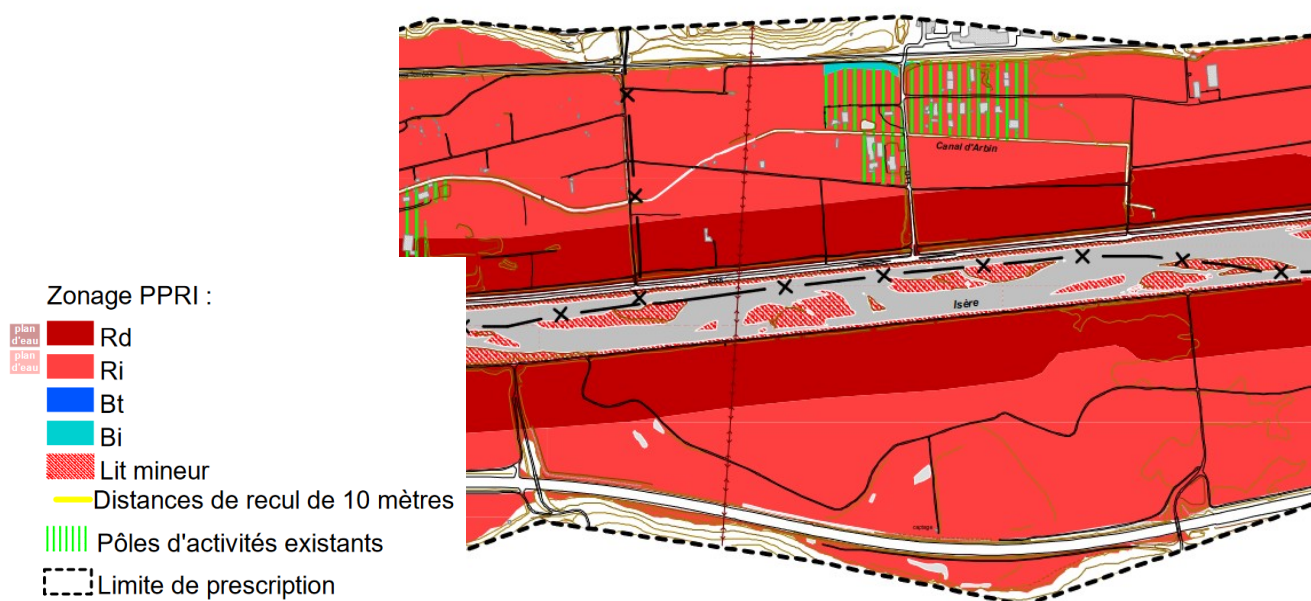
Pour faire face aux enjeux en termes de logements, et dans la continuité du SCoT de 2005, le PADD poursuit l'objectif de maintenir **20 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire**, mais de façon différenciée selon les secteurs et les types d'opérations. C'est aux documents d'urbanisme locaux qu'il revient de définir la ou les opération(s) d'habitat (supérieures à 5 000 m² de surface de plancher) qui répondront aux objectifs de diversité sociale du SCoT. Le SCoT n'impose aucune obligation à la commune de Cruet (hors axe métropolitain et non soumise à la loi SRU).

Le SCoT promeut également une politique de **rénovation énergétique** et de restructuration du parc existant, en visant la rénovation énergétique de 3000 logements par an. Il recommande un assouplissement des règles d'urbanisme (hauteurs, aspects) dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique des constructions (utilisation du L151-28 alinéa 3 dans les documents d'urbanisme locaux). Il appartient aux documents d'urbanisme de définir les conditions d'application de cette bonification (secteur de pertinence, superficie, typologie d'habitat ou d'opération, etc.).

S'agissant des **déplacements**, le SCoT porte une vision renouvelée de la mobilité interne sur le territoire prenant ancrage sur la colonne vertébrale du train et le développement des modes alternatifs. A Cruet, il s'agit notamment de favoriser le rabattement vers la gare de Montmélian. Comme sur l'ensemble du territoire, le maillage des aménagements cyclables et des équipements associés (stationnement notamment) doit également être renforcé.

En termes de **développement économique**, le foncier disponible dans les zones d'activités inscrites au SCoT de 2005 a été fortement remis en question par le renforcement des politiques de gestion de l'eau, traduites dans le SDAGE (protection des zones humides) et les Plans de Prévention du Risque inondation (notamment le PPRI Isère et affluents en Combe de Savoie). La commune de Cruet est fortement impactée, l'intégralité de sa zone d'activité étant en zone rouge au PPRI.

Zonage réglementaire - Extrait du PPRI Isère en Combe de Savoie



En conséquence, le SCoT a défini des pôles préférentiels à vocation économique, vers lesquels orienter prioritairement le développement, tout en promouvant la requalification et la densification au sein des espaces économiques existants et en privilégiant l'implantation des activités tertiaires au sein des espaces urbains mixtes. **La zone d'activité de Cruet n'est plus identifiée comme pôle préférentiel d'urbanisation à dominante d'activités.**

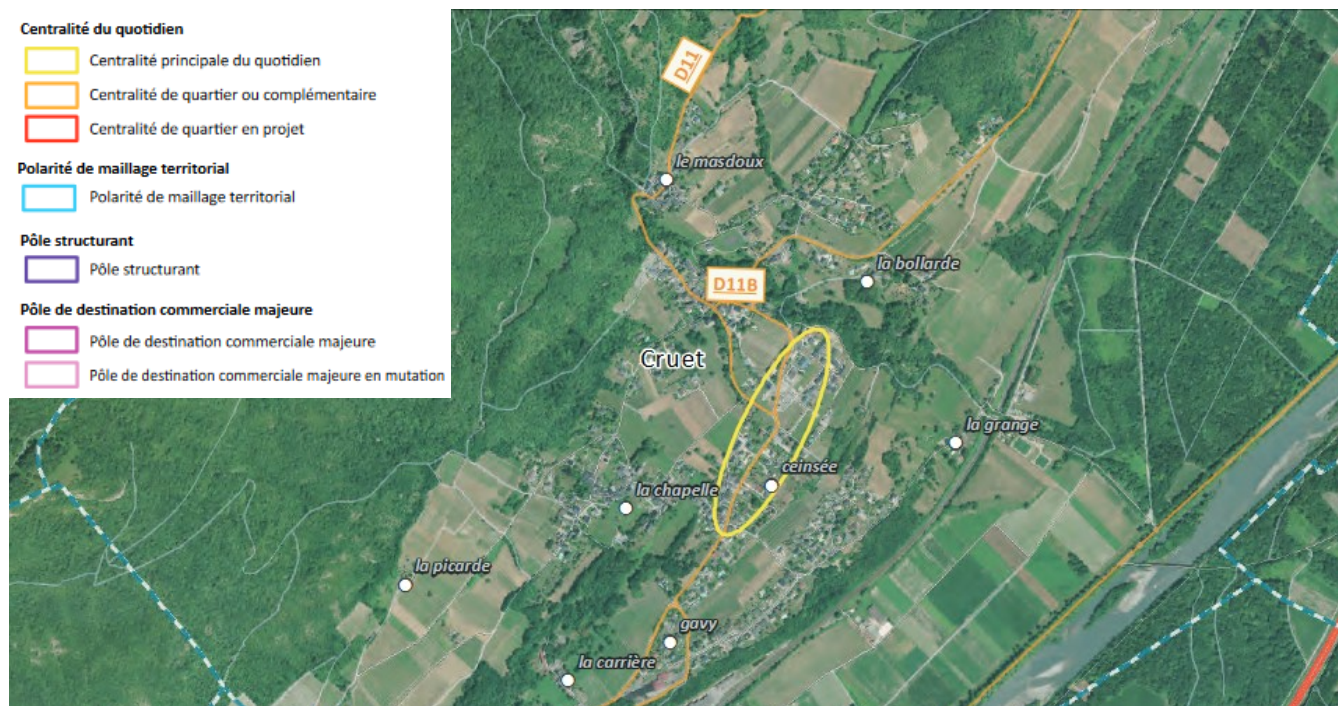
Le développement des infrastructures numériques est considéré comme levier de développement. Le SCoT souhaite garantir la couverture numérique Très Haut Débit pour tout le territoire (objectif du Département) ; il préconise de prévoir localement la création ou l'extension des infrastructures numériques.

En matière de **commerce**, le SCoT vise à permettre le développement d'une offre adaptée à chaque échelle territoriale, et notamment dans les espaces villageois, afin de maintenir un bon niveau de service tout en limitant les déplacements. Le SCoT intègre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Il définit des secteurs de centralité du quotidien, à l'échelle de la commune, qui ont vocation à accueillir commerces et services dans une logique de mixité des usages, et sans limitation de surface. Toutefois les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher ou 300 m² de surface de vente ont plutôt vocation à s'implanter dans les pôles de maillage territorial. Le DAAC interdit la création de toute nouvelle zone exclusivement commerciale, et formule un certain nombre de recommandations pour les nouvelles implantations commerciales dans les pôles commerciaux existants :

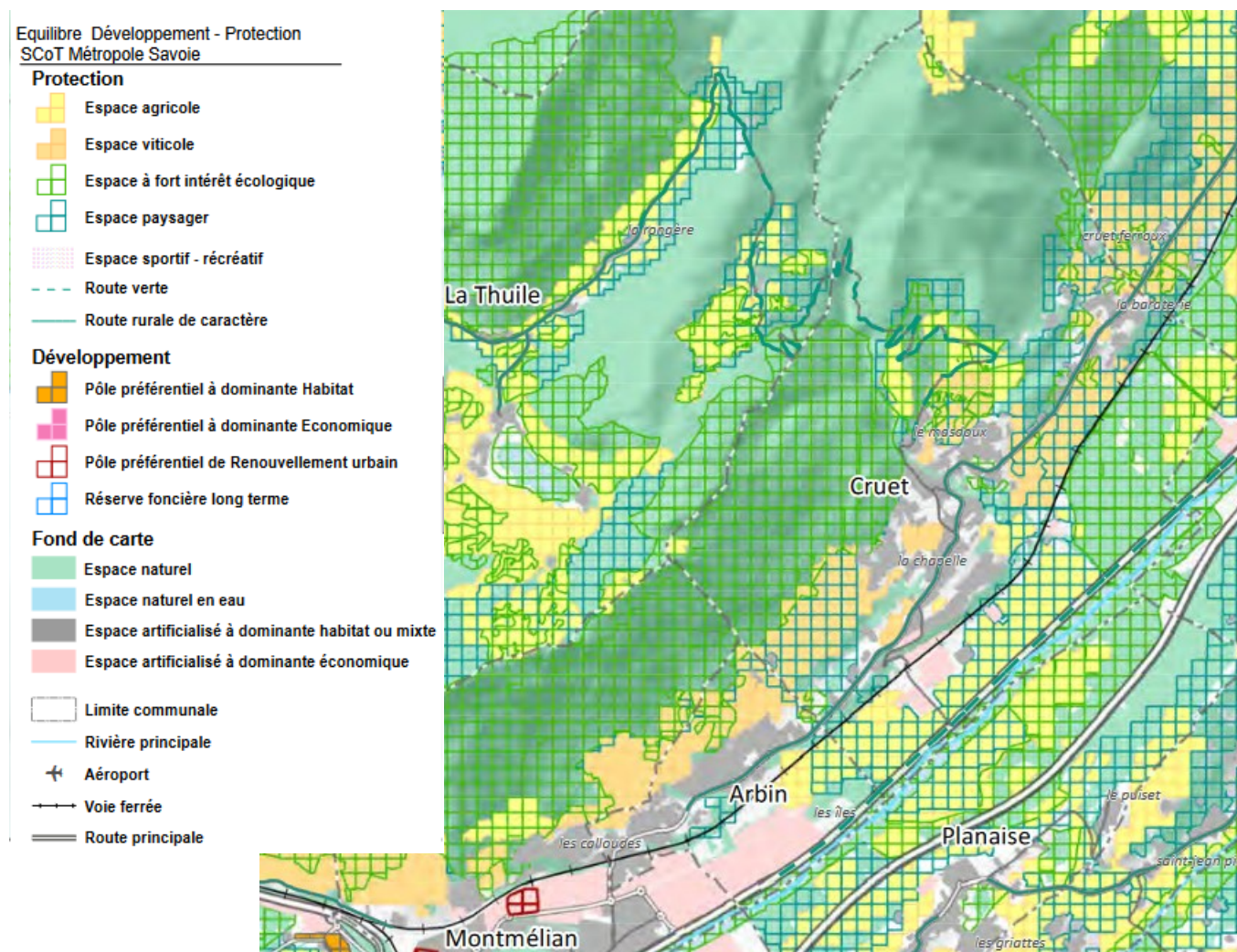
- Privilégier l'implantation des nouveaux commerces en continuité directe ou en densification des linéaires existants, de préférence en rez-de-chaussée d'opérations mixtes
- Garantir l'accessibilité tous modes ;
- Veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des bâtiments et des espaces extérieurs et à une consommation d'espace économe ;
- ...

Toute nouvelle implantation commerciale intégrera une production minimale d'énergie renouvelable de 40 kWh/m²/an et 50% minimum des consommations pour le chauffage / refroidissement et l'ECS seront assurées par des ENR (70% minimum si raccordement à un réseau de chaleur, sauf impossibilité avérée).

Secteurs préférentiels d'accueil des commerces, extrait du DAAC



En matière **d'agriculture**, le SCoT vise notamment à sauvegarder et préserver les forêts et les activités associées ainsi que développer l'agriculture périurbaine. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) garantit ainsi la vocation agricole des **espaces agricoles stratégiques** référencés sur la carte Équilibre – Développement - Protection.



Le rôle du **paysage** comme élément structurant du territoire est mis en avant. Trois grandes orientations sont identifiées : conserver des coupures paysagères entre les zones urbaines (par ailleurs support de continuités écologiques et d'agriculture péri-urbaine), maîtriser l'urbanisation des coteaux, et repenser les entrées de ville et d'agglomération.

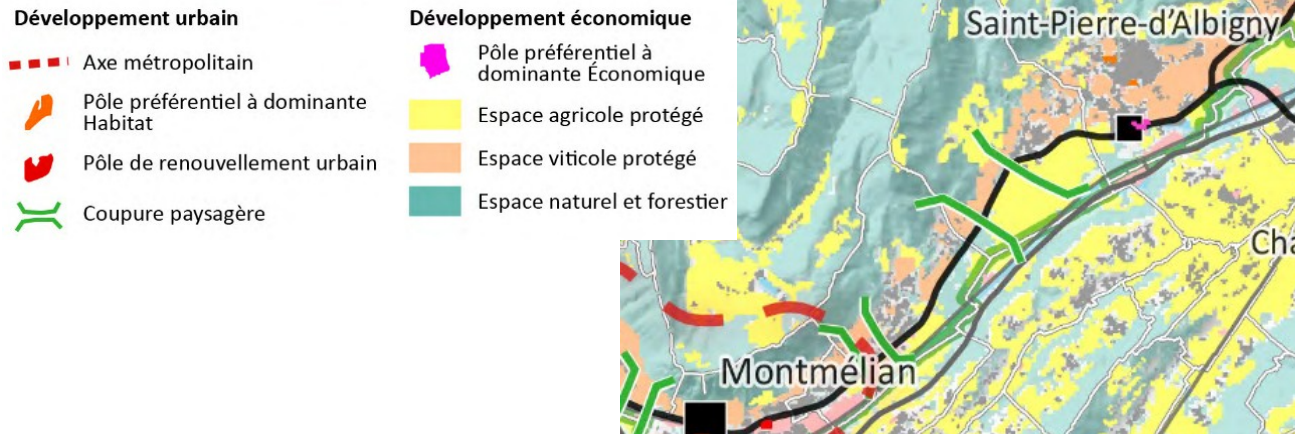
Le SCoT vise également à ce que, dans le cadre de nouveaux projets de développement ou de renouvellement urbain, une attention particulière soit accordée aux aspects paysagers, architecturaux et urbanistiques, notamment en intégrant « les éléments naturels pouvant contribuer à créer des espaces de respiration, de récréation ou de loisirs et à lutter contre les îlots de chaleur », en y définissant un pourcentage de la surface en espaces verts, en recherchant « le maintien et la création d'espaces végétalisés en tissu urbain (espaces, parcs et jardins publics, unités foncières privées, parcs de stationnement...) ».

Les espaces d'intérêt paysager (définis sur la carte ci-dessus) doivent être traduits dans les documents d'urbanisme. L'insertion des bâtiments autorisés (agricoles notamment) devra y faire l'objet d'un soin tout particulier.

L'urbanisation des coteaux, si elle est autorisée, devra être conditionnée à des critères urbains, architecturaux et topographiques.

Une coupure paysagère à préserver est instaurée entre Arbin et l'entrée ouest de Cruet.

Carte du développement urbain, DOO



La RD 201 qui traverse Cruet d'Est en Ouest est identifiée comme « route rurale de caractère ». Le SCoT préconise de préserver des fenêtres paysagères depuis cette route en délimitant des zones A ou N entre les villages et hameaux desservis, pour éviter que ceux-ci ne s'étirent le long des routes et ne se rejoignent à terme.

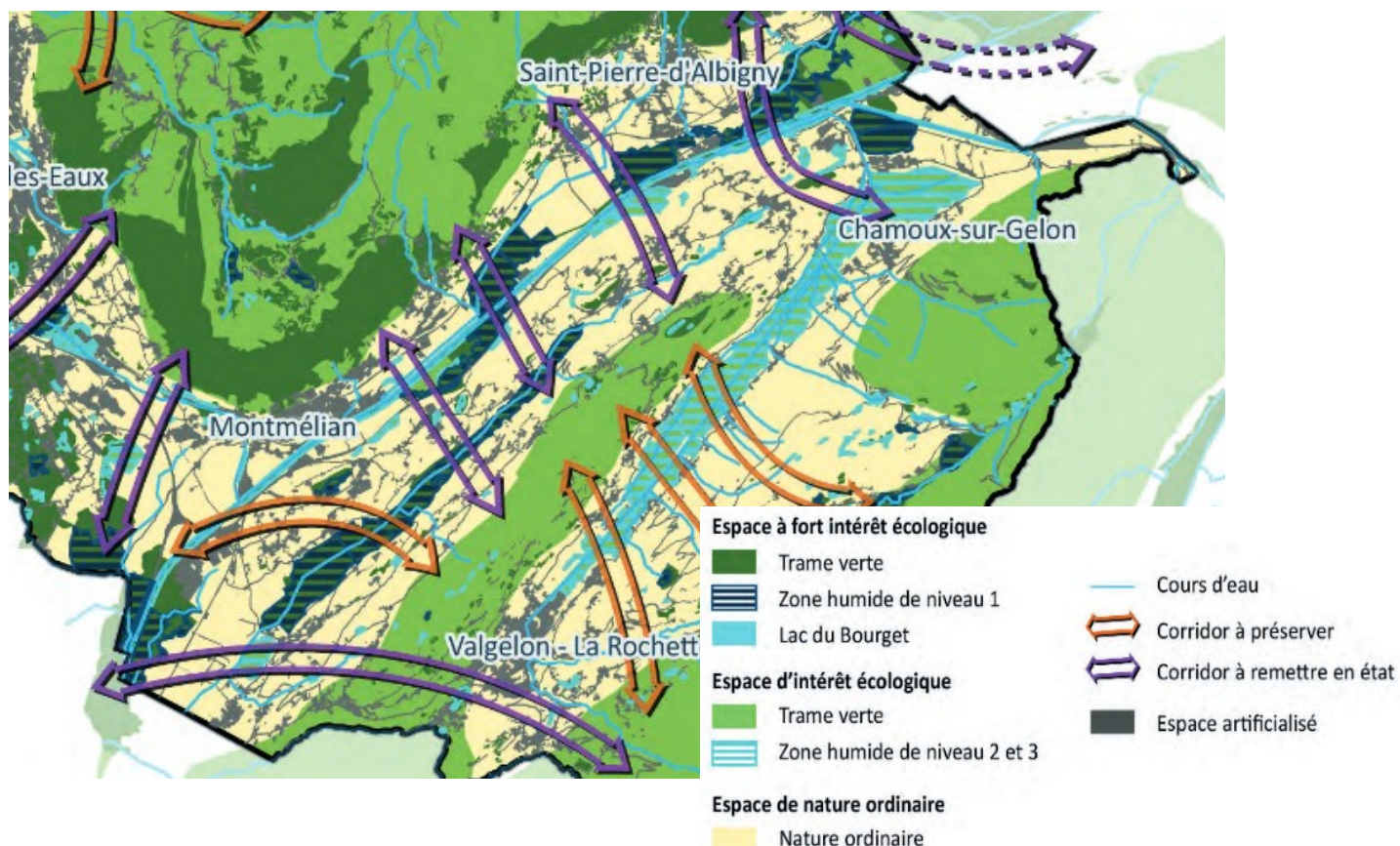
Les **préoccupations environnementales** font l'objet de nombreuses orientations.

En termes de **préservation de la biodiversité**, le SCoT vise à :

- Préserver et mettre en valeur la biodiversité pour le bénéfice de tous, en définissant trois niveaux d'espace : espaces à fort intérêt écologique (réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue départementale et zones humides remarquables), espaces d'intérêt écologique (ZNIEFF de type II, autres zones humides), espaces de nature ordinaire, et en y décrivant les modalités d'occupation de l'espace :
 - les espaces de fort intérêt écologique doivent être protégés de façon stricte ;
 - la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique doit être préservée, mais leur ouverture à l'urbanisation peut être autorisée, en continuité des espaces urbanisés existants, sous réserve notamment que les possibilités de densification du bâti existant aient été privilégiées ;
 - les espaces de nature ordinaire devront être identifiés et pris en compte. Les documents d'urbanisme devront permettre d'affiner la connaissance de leur intérêt écologique et définir des mesures de préservation adaptées, notamment en limitant leur fragmentation et en maintenant leur perméabilité écologique.
- Garantir la perméabilité de la trame verte et bleue en préservant des **corridors écologiques**.
 Les règlements locaux devront garantir des espaces perméables non fragmentés pour favoriser la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité. Pourront néanmoins y être autorisés « les équipements publics d'intérêt général ou collectifs et les constructions agricoles hors habitation, sous réserve qu'ils n'impactent pas un couloir faunistique ni un biotope particulier et répondent à la démarche ERC. L'extension limitée des bâtiments existants est autorisée, sans changement de destination », sous réserve « que ces extensions n'entraînent pas d'impacts significatifs sur la faune et la flore ».

Un corridor à remettre en état est notamment inscrit entre Arbin et l'entrée ouest de Cruet ; un autre sépare Cruet de St Jean de la Porte.

Carte des sensibilités environnementales, DOO



La **politique énergétique** comprend des orientations et objectifs à la fois sur le volet économie d'énergie et sur le développement du recours aux énergies renouvelables :

- Intégration dans toutes les réflexions d'urbanisme pré-opérationnel des principes bioclimatiques et de performance énergétique ; étude des possibilités de mutualisation de la production d'énergie.
- Imposition à toute nouvelle construction d'objectifs de production minimale d'énergie renouvelable :
 - 20 kWhep/m²/an pour les logements et 40 kWhep/m²/an pour les activités tertiaires et commerciales et les équipements publics
 - 50% minimum des consommations pour le chauffage et l'ECS des logements, activités tertiaires et commerciales, 70% minimum si raccordement à un réseau de chaleur (sauf impossibilité avérée). Pour les activités commerciales, sont également intégrées les consommations en matière de refroidissement.

Ces objectifs seront appréciés à l'échelle d'un secteur de projet (zone AU, opération d'aménagement d'ensemble).

Pour les équipements publics, l'objectif est d'atteindre la couverture des besoins en énergie primaire par plus de 50% d'ENR d'ici 2040.

- Intégration de panneaux photovoltaïques et/ou thermiques sur tous les projets de bâtiments d'activités de plus de 200 m² de toiture, et tous les bâtiments sous maîtrise d'ouvrage publique.
- Intégration d'une couverture solaire sur les espaces et ouvrages de stationnement :
 - sur au moins 50% des places à partir d'un seuil de 40 places, pour les espaces de stationnement en surface,
 - sur une proportion des surfaces (façades et toitures) à définir, pour les parking en ouvrage.

Cet objectif pourra être nuancé en cas d'avis spécifique en matière architecturale et patrimoniale et sous réserve de raccordabilité.

La **gestion des ressources naturelles** est également intégrée, notamment via une garantie de l'accès à une eau de qualité pour tous : préservation de la qualité de l'eau (conformité des STEP et réseaux, zones tampons, inconstructibilité d'une bande de 10 m le long des cours d'eau de la trame bleue, prise en compte des espaces de bon fonctionnement, etc.), et sécurisation de la ressource à long terme (conditionnalité de l'urbanisation, gestion intégrée des eaux pluviales, protection des ZSE – zone de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable - et des zones de captage, etc.). Cruet est concerné par la ZSE Cruet / Coise-St Jean-Pied-Gauthier et par plusieurs périmètres de protection de captages).

A l'échelle des opérations d'aménagement, le SCoT préconise de rechercher de façon systématique à gérer les eaux pluviales à la parcelle ou sur le secteur concerné de façon à limiter le ruissellement en aval : infiltration par des surfaces perméables (espaces végétalisés, parkings, voiries), collecte à ciel ouvert (noues) et si nécessaire bassins de rétention.

La **prise en compte des risques et des nuisances** est renforcée, en intégrant quand ils existent, les documents réglementaires liés aux risques naturels et technologiques dans l'aménagement urbain ou en prescrivant sur les risques non couverts par un plan de prévention, d'intégrer l'ensemble des données existantes pour caractériser l'aléa, identifier les risques connus et les moyens de prévention.

2.2. Analyse de la compatibilité du PLU de Cruet approuvé en 2017

DISPOSITIONS DU SCOT METROPOLE SAVOIE	DISPOSITIONS DU PLU DE CRUET
Dimensionnement du potentiel foncier Croissance envisagée : +0,85 %/an Potentiel foncier maximal pour la période 2020-2040 : 10,1 ha (soit en moyenne 0,5 ha/an) Densité moyenne 14 à 18 logements/ha Soit une production de 140 à 180 logements sur la période 2020-2040 (soit 7 à 9 logements /an) Minimum 15 logements /ha dans les opérations en zone AU	Potentiel foncier ouvert par le PLU pour la période 2017-2027 : 4,7 ha (soit en moyenne 0,47 ha/an) Densité moyenne : 17 logements/ha Soit une production de 82 logements sur la période 2017/2027 (soit 8 logements/an), hors densification et réhabilitations 25 logements /ha dans les secteurs d'OAP
Logement social Objectif global de 20 % de LLS sur les opérations de plus 5000 m ² de surface de plancher (recommandation)	25 % de logements sociaux prévus dans la phase 1 de l'OAP du Pray (principale zone AU) Les autres OAP sont considérées comme non significatives.
Espaces économiques La ZAE de Cruet n'est plus considérée comme espace de développement économique (prise en compte du PPRI)	Délimitation d'une zone UE réduite aux parcelles déjà occupées de la zone d'activité

DISPOSITIONS DU SCOT METROPOLE SAVOIE	DISPOSITIONS DU PLU DE CRUET
<p>Commerce</p> <p>Localisation préférentielle des commerces dans le secteur central</p> <p>Développement des infrastructures numériques</p>	<p>Les zones Ua, Uc, AUc (OAP du Pray) et Udc, qui forment le centre-village, autorisent les commerces et l'artisanat. Dans la zone Udc, la surface de vente est limitée à 40 m². Dans les zones Ua, Uc, et Auc, il n'y a pas de limitation de surface.</p> <p>Le règlement commun à toutes les zones prévoit que <i>« toute construction ou installation nouvelle et tout aménagement pour la rénovation ou le changement de destination doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptés au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit. »</i></p>
<p>Agriculture</p> <p>Préservation des espaces agricoles stratégiques</p>	<p>Classement en As (inconstructible) des espaces viticoles des coteaux et en A des espaces agricoles de la plaine</p>
<p>Paysage</p> <p>Préservation de la coupure paysagère entre Arbin et l'ouest de Cruet</p> <p>préservation des coteaux et des autres espaces d'intérêt paysager</p> <p>Préservation de fenêtres paysagères le long de la RD201 (route rurale de caractère)</p>	<p>Classement de l'ensemble des secteurs concernés en zones N, A ou As. En outre la définition de corridors écologiques à l'Est et à l'Ouest du territoire communal, et le PPRI dans la plaine de l'Isère, réduisent très fortement les possibilités de construire en dehors des hameaux existants.</p> <p>Classement en zone As inconstructible des espaces de part et d'autre de la RD201, sur une bande d'une cinquantaine de mètres de part et d'autre.</p>
<p>Préservation des espaces naturels</p> <p>Protection stricte des espaces de fort intérêt écologique : zone N2000, ZNIEFF 1, zone humide</p> <p>Protection des espaces d'intérêt écologique (ZNIEFF de type 2)</p> <p>Prise en compte de la nature ordinaire</p>	<p>Classement de tous les espaces concernés en zone A (pour une petite partie) ou N, renforcés par des prescriptions spécifiques.</p> <p>Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue dans la ZNIEFF « rebord méridional du Massif des Bauges » (zones U limitées à l'existant)</p> <p>Classement de l'ensemble du vallon de la Crousaz en zone N ; mise en place d'une prescription « éléments de paysages à préserver » pour sa ripisylve</p> <p>Préservation des pelouses sèches, à l'exception de 2 secteurs de 3000 m² chacun : le secteur du Chaney (zone Aud) est considéré d'intérêt mineur après avis du Conservatoire des Espaces Naturels de Savoie, le secteur de la Baraterie (zone AU) devra être expertisé avant son ouverture à l'urbanisation.</p>

DISPOSITIONS DU SCOT METROPOLE SAVOIE	DISPOSITIONS DU PLU DE CRUET
<p>Corridors écologiques</p> <p>Préservation et remise en état des corridors écologiques situés entre Arbin et l'entrée ouest Cruet et entre la Bollarde et la Baraterie</p>	<p>Délimitation de 2 secteurs de corridor écologique, classés en zones A et N, où est instituée une prescription spécifique : « <i>les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles produisent peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour etc..). Tous les travaux au sein des corridors écologiques sont soumis à déclaration préalable.</i> »</p> <p>En outre, dans l'ensemble des secteurs concernés, il n'est pas prévu d'extension de l'urbanisation entre les hameaux existants.</p>
<p>Économies d'énergie</p> <p>Dans l'habitat : production d'ENR minimum 20 kWh/m²/an ; majoration des droits à bâtir en cas de performance énergétique renforcée, notamment en réhabilitation/extension du parc</p> <p>Dans les commerces : production d'ENR minimum 40 kWh/m²/an pour les nouvelles implantations, couvrant au moins 50 % des consommations pour chauffage, refroidissement et ECS</p> <p>Dans les bâtiments d'activité de plus de 200 m² de toiture : intégration de panneaux photovoltaïques</p> <p>Dans les bâtiments publics : couverture de 50 % des besoins d'énergie par des ENR, intégration de panneaux photovoltaïques</p> <p>Pour le stationnement : intégration de panneaux solaires sur 50 % des surfaces de stationnement de plus de 40 places, et sur une surface à définir pour les parkings en ouvrage.</p>	<p>Des normes renforcées (RT2012-20% et 50 % d'Energies Renouvelables) sont imposées dans les 2 principales OAP (soit 40 % du potentiel de construction), et encouragées dans la zone résidentielle Ud, où l'atteinte de ces objectifs entraîne une augmentation des droits à construire (augmentation de 25% du coefficient d'emprise au sol).</p> <p>➔ Des règles complémentaires sont à édicter dans l'ensemble des zones, notamment pour les bâtiments d'activité, les commerces et les bâtiments publics, dans l'ensemble des zones où ils sont autorisés.</p>
<p>Ressources naturelles</p> <p>Sécurisation de la ressource en eau potable : protection des périmètres de captages, notamment ZSE</p> <p>Conformité des STEP et réseaux</p> <p>Gestion des eaux pluviales, limitation du ruissellement</p>	<p>Report sur le règlement graphique des périmètres de captages</p> <p>Justification de la capacité des STEP et réseaux à accueillir le développement envisagé</p> <p>Les OAP du Pray et du Chaney imposent respectivement 30 % et 40 % de surface végétalisées et une gestion de l'eau en techniques alternatives, avec l'objectif de ne pas augmenter les débits à l'aval.</p> <p>Dans les autres zones, le règlement précise que les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>➔ Des règles plus contraignantes pour la gestion des eaux pluviales pourraient être intégrées dans l'ensemble des secteurs.</p>

DISPOSITIONS DU SCOT METROPOLE SAVOIE	DISPOSITIONS DU PLU DE CRUET
<p>Risques naturels</p> <p>Prise en compte du PPRI</p> <p>Inscription de bandes de recul de 10 m en sommet de berges le long des cours d'eau</p>	<p>Report du PPRI sur le règlement graphique et intégration des règles dans le règlement écrit</p> <p>Création de bandes inconstructibles de 10 m de large de part et d'autre des cours d'eau</p>

2.3. Modification n°1 : compléments aux règles relatives à l'énergie

Objectif de la modification

Le SCoT préconise des règles d'urbanisme favorables à la performance énergétique et au développement des énergies renouvelables :

- Dans l'habitat : dans les constructions neuves : production d'ENR minimum 20 kWhep/m²/an couvrant 50 % des consommations pour chauffage et l'eau chaude sanitaire ; majoration des droits à bâtir en cas de performance énergétique renforcée, notamment en réhabilitation/extension du parc,
- Dans les activités tertiaires et commerciales : production d'ENR minimum 40 kWhep/m²/an pour les nouvelles implantations, couvrant 50 % des consommations pour chauffage, refroidissement et ECS,
- Dans les bâtiments d'activité de plus de 200 m² de toiture : intégration de panneaux photovoltaïques,
- Dans les bâtiments publics : couverture de 50 % des besoins d'énergie par des ENR, intégration de panneaux photovoltaïques,
- Pour le stationnement : intégration de panneaux solaires sur 50 % des surfaces de stationnement de plus de 40 places, et sur une surface à définir pour les parkings en ouvrage, cet objectif pouvant être nuancé en cas d'avis spécifique en matière architecturale et patrimoniale et sous réserve de raccordabilité.

Concernant l'habitat, le PLU de Cruet prévoit déjà une majoration des droits à bâtir en cas de performance énergétique renforcée dans l'ensemble de ses zones Ud, ainsi que dans les secteurs d'OAP du Pray et du Chaney, soit l'essentiel des zones où des possibilités de construire existent. Dans les zones Ua, les droits à bâtir ne sont pas limités, en dehors des règles de hauteur et de prospects. La majoration des droits à bâtir dans ces zones aurait peu de sens. La modification du PLU porte donc sur l'extension de la règle initialement prévue en zone Ud, à la zone Uc. Le coefficient d'emprise au sol maximal, initialement de 0,25 en zone Uc, est porté à 0,30.

En revanche, la règle telle qu'elle était formulée en zone Ud, fixant un objectif de « performance énergétique des bâtiments inférieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur (avec un minimum BBC) » apparaît excessivement ambitieuse au regard des évolutions de la réglementation thermique (RT2020). Il est proposé d'adopter la même règle que celle proposée dans les OAP 1 et 2, soit un niveau de performance correspondant à une consommation d'énergie primaire inférieure à 48 kWhep/m² SHON/an, et une couverture de 50% de l'énergie primaire (besoins ECS et chauffage) par des énergies renouvelables.

Les règles proposées par le SCoT pour les commerces, les bâtiments d'activités, les bâtiments publics et les parkings sont traduites dans le PLU : elles s'appliqueront dans toutes les zones.

La règle avant la modification

Dispositions communes à toutes les zones, article 2.2	L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
Zone Ud, article Ud 2.2	<p><u>Performances énergétiques renforcées :</u></p> <p>Dans l'ensemble des zones Ud, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques bénéficient d'une majoration de volume constructible, le coefficient d'emprise au sol maximal étant porté à 0,25. La hauteur maximale des constructions est inchangée.</p> <p>Les critères de performance énergétique sont les suivants : la construction devra justifier d'une performance énergétique des bâtiments inférieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur (avec un minimum BBC) et une couverture de 50% de son énergie primaire (besoins ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire.</p>

La règle après la modification

Les parties ajoutées sont portées en gras (ajout), les parties supprimées sont rayées (suppression).

<p>Dispositions communes à toutes les zones, article 2.2</p>	<p>L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.</p> <p>Toutes les nouvelles constructions destinées à l'habitat devront prévoir une production d'énergies renouvelables à hauteur minimum de 20 kWhep/m²/an, couvrant au moins 50 % des besoins pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.</p> <p>Dans les bâtiments tertiaires et les commerces : toutes les nouvelles implantations autorisées devront prévoir une production d'énergies renouvelables à hauteur minimum de 40 kWhep/m²/an, couvrant au moins 50 % des besoins de l'établissement pour le chauffage, le refroidissement et l'eau chaude sanitaire.</p> <p>Dans les bâtiments d'activité : pour toutes les nouvelles constructions autorisées, si la toiture présente une surface de plus de 200 m², l'intégration de panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques est obligatoire, sauf impossibilité technique ou si la toiture est végétalisée.</p> <p>Dans les bâtiments publics : toutes les nouvelles implantations autorisées devront prévoir une production d'énergies renouvelables couvrant au moins 50 % des besoins d'énergie du bâtiment ; l'intégration de panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermique est obligatoire, sauf impossibilité technique ou si la toiture est végétalisée. L'intégration paysagère de ceux-ci devra faire l'objet d'un soin particulier.</p> <p>Pour le stationnement : sous réserve de raccordabilité, les parkings de plus de 40 places nouvellement créés devront intégrer des panneaux solaires sur 50 % des surfaces de stationnement, cet objectif pouvant être nuancé en cas d'avis spécifique en matière architecturale et patrimoniale. Pour les parkings en ouvrage, des panneaux solaires seront intégrés sur une surface à définir (en toiture et/ou en façade), en fonction des caractéristiques architecturales et paysagères du projet.</p>
<p>Zone Uc, article Uc 2.2</p>	<p><u>Performances énergétiques renforcées :</u></p> <p>Dans la zone Uc, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques bénéficient d'une majoration de volume constructible, le coefficient d'emprise au sol maximal étant porté à 0,30. La hauteur maximale des constructions est inchangée.</p> <p>Les critères de performance énergétique sont les suivants : la construction devra justifier d'une performance énergétique des bâtiments telle que $Cep < 48 \text{ kWhep/m}^2/\text{an}$ et d'une couverture de 50% de son énergie primaire (besoins ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire.</p>
<p>Zone Ud, article Ud 2.2</p>	<p><u>Performances énergétiques renforcées :</u></p> <p>Dans l'ensemble des zones Ud, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques bénéficient d'une majoration de volume constructible, le coefficient d'emprise au sol maximal étant porté à 0,25. La hauteur maximale des constructions est inchangée.</p> <p>Les critères de performance énergétique sont les suivants : la construction devra justifier d'une performance énergétique des bâtiments inférieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur (avec un minimum BBC) telle que $Cep < 48 \text{ kWhep/m}^2/\text{an}$ et d'une couverture de 50% de son énergie primaire (besoins ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire.</p>

2.4. Modification n°2 : intégration de règles relatives à la gestion des eaux pluviales

Objectif de la modification

En cohérence avec le SDAGE, le SCoT prévoit des mesures relatives à la gestion des eaux pluviales, visant la lutte contre les inondations, la préservation des milieux récepteurs, la lutte contre les îlots de chaleur, la maîtrise des coûts de gestion et la valorisation des eaux pluviales comme plus-value qualitative au sein des projets (valorisation des paysages, contribution à la création d'espaces d'intérêt écologique, etc.).

Pour les nouveaux projets, le SCoT préconise de « limiter l'imperméabilisation, maintenir autant que possible des espaces de pleine terre végétalisés et recourir à des aménagements perméables pour les parkings et voiries, viser en priorité la non connexion au réseau d'eau pluviale. Privilégier les techniques permettant l'infiltration : fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluie, puits d'infiltration... Pour les terrains permettant peu l'infiltration et pour gérer les arrivées d'eau pluviales des surfaces in fine imperméabilisées, organiser une rétention à l'échelle de la parcelle ou du secteur de projet. La collecte des eaux se fera en surface et les réseaux enterrés seront évités au maximum. »

La règle avant la modification

Dispositions communes à toutes les zones, article 3.2	<p><u>Imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales</u></p> <p>Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.</p>
---	--

La règle après la modification

Les parties ajoutées sont portées en gras (**ajout**), les parties supprimées sont rayées (~~suppression~~).

Dispositions communes à toutes les zones, article 3.2	<p><u>Imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales</u></p> <p>Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction, afin de ne pas aggraver les écoulements à l'aval, sauf évènement climatique exceptionnel.</p> <p>L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Seul l'excédent d'eaux pluviales n'ayant pu être infiltré pourra être rejeté au milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial public, après rétention éventuelle afin de ne pas aggraver les débits rejetés. Les volumes de rétention nécessaires devront être déterminés par le pétitionnaire en fonction de l'opération envisagée et du terrain.</p> <p>Les techniques permettant l'infiltration : fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluie, puits d'infiltration... seront privilégiées.</p> <p>Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire. , qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.</p>
---	---

3. AUTRES MODIFICATIONS

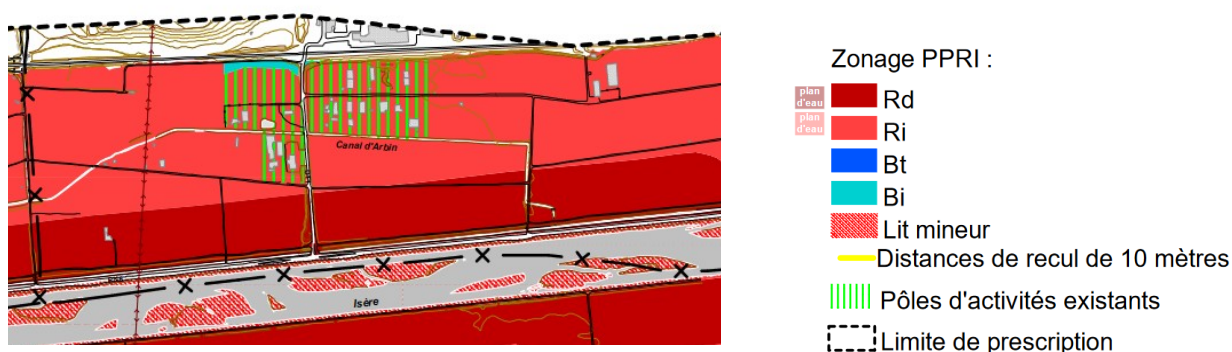
3.1. Modification n° 3 : rectification d'une erreur matérielle : ajustement de l'emprise de la zone d'activité

Objectif de la modification

Dans son PADD, le PLU approuvé en 2017 définit comme orientation n°12 le « maintien d'activités économiques compatibles avec le territoire », et notamment le « maintien du pôle artisanal existant », en lui permettant « de s'adapter aux besoins des entreprises, dans le respect des prescriptions du PPRI. »

Le PPRI identifie le pôle d'activités existant sur son zonage réglementaire, reproduit ci-dessous.

Zonage réglementaire - Extrait du PPRI Isère en Combe de Savoie



Le zonage du PLU a par erreur définit une emprise réduite pour la zone Ue, alors que son intention clairement indiquée dans le PADD était de respecter les prescriptions du PPRI.

Cela ressort notamment du rapport de présentation, qui précise que, s'agissant de l'orientation 12 du PADD : permettre le maintien d'activités économiques compatibles avec le territoire, elle « se traduit par la délimitation de la zone Ue, zone d'activité, au plus près de son extension actuelle. Dans le respect des règles du PPRI, le règlement de la zone interdit les nouvelles constructions et toutes les occupations du sol qui amèneraient à augmenter l'exposition de la population au risque d'inondation. Un coefficient maximal d'emprise au sol de 50% est fixé, afin de limiter l'imperméabilisation du site, tout en prenant en compte la présence de grands bâtiments. »

Il s'agissait bien de reprendre dans le zonage la délimitation du pôle d'activité existant dans le PPRI.

Toutefois, les élus se sont aperçus trop tard d'une erreur matérielle dans la délimitation du pôle d'activité existant, qui ne reprend pas celle du PPRI. Il y a donc lieu de faire évoluer la délimitation.

Le règlement graphique avant la modification



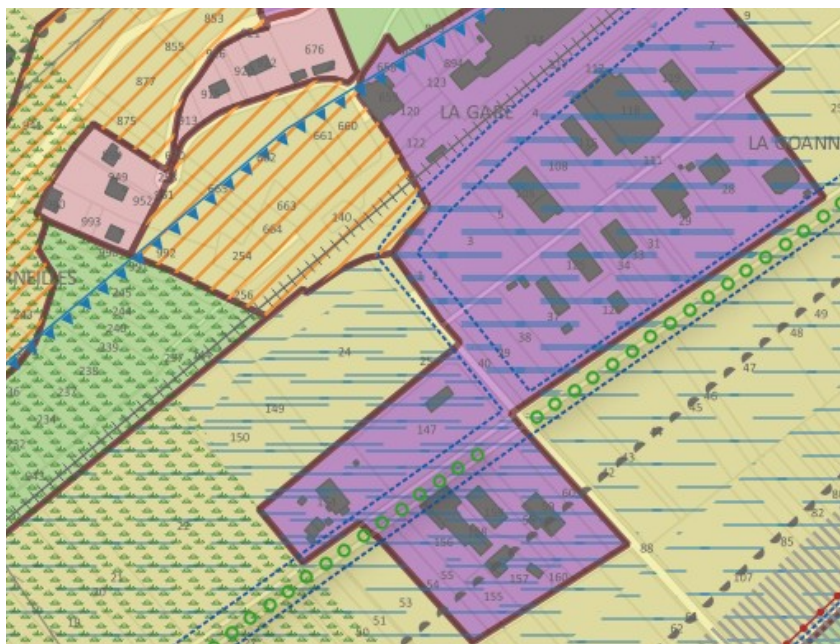
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- A Zones agricoles
- As Zones agricoles protégées
- N Zones naturelles

ZONES URBAINES

- Ua Zones urbaines denses des hameaux historiques
- Uc Zones urbaines d'extension récente
- Ud Zones urbaines à dominante d'habitat individuel
- Udc Zones urbaines mixtes
- Ue Zones d'activités

Le règlement graphique après la modification



Les parcelles ZB001, ZB002, ZB003, ZB039 et ZB040 sont désormais intégrées à la zone Ue, conformément à l'emprise de la zone d'activités prise en compte par le PPRI. Les parcelles n°ZA0024, ZA0149 et ZA0150, situées au nord-ouest du site, demeurent intégrées à la zone A en raison de leur usage agricole avéré, et conformément au souhait du propriétaire et de l'exploitant agricole.

La zone Ue forme ainsi un ensemble cohérent, respectant la coupure d'urbanisation formée par la RD11. La surface totale de la zone Ue après modification reste inférieure à celle qui est inscrite au PPRI comme « pôle d'activité existant ».

Le règlement applicable à la zone est inchangé.

3.2. Modification n° 4 : compléments à la liste des bâtiments agricoles pouvant être autorisés à changer de destination

Objectif de la modification

Dans le PLU approuvé en 2017, 7 bâtiments situés en zone A ont été identifiés comme pouvant changer de destination, au sens de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. L'objectif est de permettre l'évolution de bâtiments qui, bien que situés en zone agricole, n'ont pas ou plus d'usage agricole, et présentent en revanche un potentiel pour une transformation soit en logements, soit en locaux d'accueil d'activités compatibles avec la vocation de la zone.

Le règlement (article A 1-1) précise que « les bâtiments repérés par un symbole spécifique sur le règlement graphique peuvent changer d'affectation vers les destinations compatibles avec la vocation de la zone, c'est-à-dire l'habitation, les exploitations agricoles et forestières, ainsi que le commerce et les services (à l'exclusion du commerce de gros et du cinéma). Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). »

Sont concernés :

- deux anciens bâtiments d'activité situés en bord de route à la Bollarde,
- deux bâtiments remarquables (château de la Rive et château de Verdun) situés dans le secteur de la Baraterie, qui présentent un potentiel pour l'accueil d'activités tertiaires ou d'hôtellerie-restauration,
- trois bâtiments agricoles (type garage ou petit hangar) situés dans les secteurs de Peichamp et de la Baraterie, qui n'ont plus d'usage agricole.

La modification porte sur l'ajout à cette liste de 2 bâtiments :

- un abri de type garage dans le secteur de la Bollarde, qui pourrait être transformé en bureaux ; celui-ci est situé au sein d'une propriété ceinte de murs, peu visible de l'extérieur, accessible par une impasse. La propriété comporte plusieurs bâtiments, et la maison principale est le siège d'une entreprise : la possibilité de changement de destination pourra faciliter la pérennité de son usage, donc l'entretien de la propriété.
- un ensemble de bâtiments agricoles dans le secteur de la Carrière, qui pourrait être amené à évoluer pour accueillir de l'hébergement hôtelier et/ou des activités tertiaires : sont concernés la partie du bâtiment située dans le prolongement de l'habitation existante ainsi que le bâtiment lui faisant face dans la cour. Cette exploitation fait actuellement l'objet d'une reprise à vocation agricole, mais elle comprend de nombreux bâtiments et une diversification des usages pourrait favoriser la pérennité de l'ensemble.

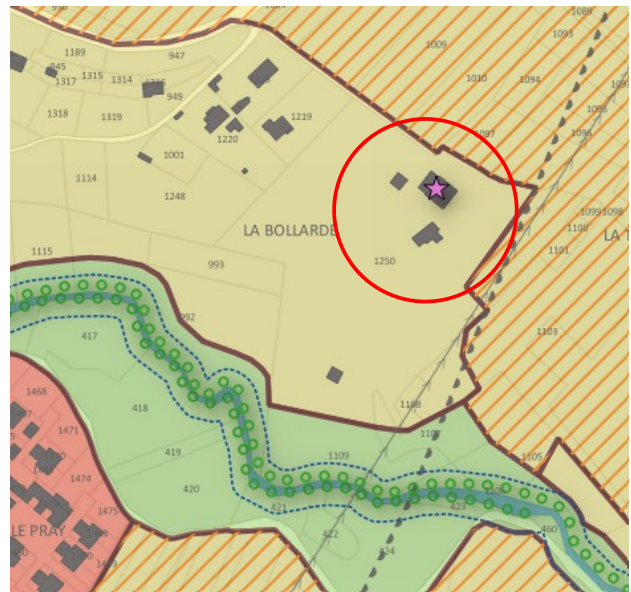
Les nouveaux bâtiments ainsi identifiés n'ont pas ou plus d'usage agricole, et présentent en revanche un potentiel pour une transformation en locaux d'accueil d'activités compatibles avec la vocation de la zone.

Le règlement graphique avant la modification

Secteur la Carrière



Secteur la Bollarde



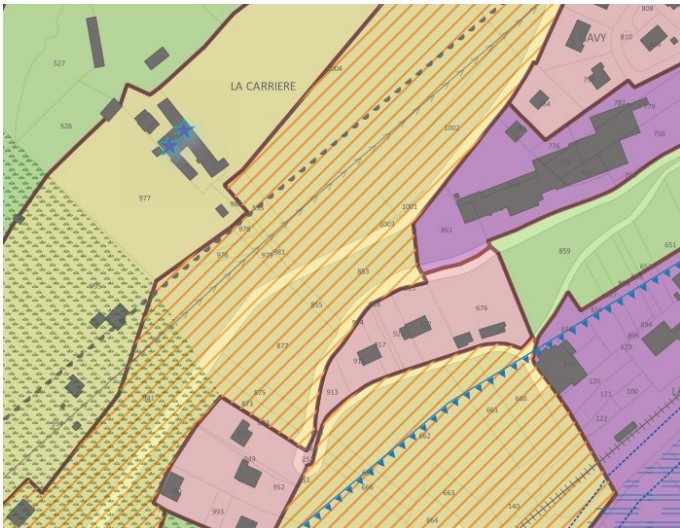
bâtiments isolés en zone agricole pouvant changer de destination



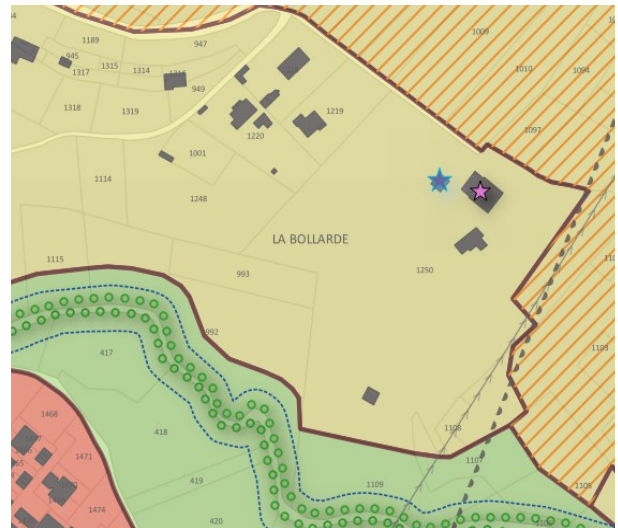
patrimoine bâti à protéger

Le règlement graphique après la modification

Secteur la Carrière



Secteur la Bollarde



Le règlement écrit est inchangé.

3.3. Modification n° 5 : modification de la rédaction des règles relatives à l'aspect des constructions

Objectif de la modification

Dans plusieurs articles du règlement, la formulation « devront éviter » ouvre la possibilité de différentes interprétations : certains la considèrent comme impérative quand d'autres n'y voient qu'une simple recommandation.

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la formulation sera remplacée par une forme impérative ne laissant pas de marge d'interprétation.

La règle avant la modification

Zones Ua, Uc, Ud, Ue, Auc, Aud, A, N articles 2.2	<u>Façades</u> Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frissette, sont interdits en façade. ...
Zones Ua, A, N articles 2.2	<u>Menuiseries et fermetures</u> Les menuiseries et fermetures devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.

La règle après la modification

Les parties ajoutées sont portées en gras (**ajout**), les parties supprimées sont rayées (~~suppression~~).

Zones Ua, Uc, Ud, Ue, Auc, Aud, A, N articles 2.2	<u>Façades</u> Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter Les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant, ainsi que les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frissette, sont interdits en façade. ...
Zone Ua, A, N articles 2.2	<u>Menuiseries et fermetures</u> Les menuiseries et fermetures devront éviter Les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant sont interdites pour les menuiseries et fermetures.

3.4. Modification n° 6 : modification de l'emplacement réservé n°5

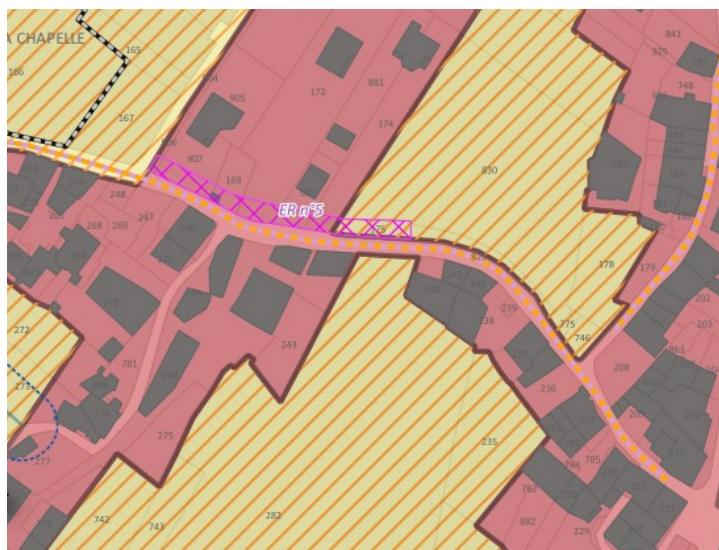
Objectif de la modification

L'emplacement réservé n°5 a pour objet la création de stationnement le long de la rue de la Chapelle. L'emplacement prévu permettait la création d'environ 15 places.

Compte-tenu des difficultés aiguës de circulation et de stationnement dans ce secteur, qui limitent les possibilités de densification de l'habitat, la commune, bénéficiaire de l'emplacement réservé, souhaite modifier son objet pour permettre l'élargissement de la voirie, et le prolonger le long de la rue de la Chapelle. Il permettra ainsi la restructuration de la voirie et la création de 20 à 25 places de stationnement.

Sa surface est portée de 410 m² à 680 m².

Le règlement graphique avant la modification :



Le règlement graphique après la modification :



Le tableau des emplacements réservés, qui figure en encart sur le règlement graphique, sera modifié en conséquence.

	Numéro	Objet	Surface	Bénéficiaire
Avant :	5	Création de stationnement rue de la Chapelle	410 m ²	Commune
Après :	5	Élargissement et aménagement de la voirie rue de la Chapelle	680 m ²	Commune

3.5. Modification n° 7 : modification de l'OAP n°2

Objectif de la modification

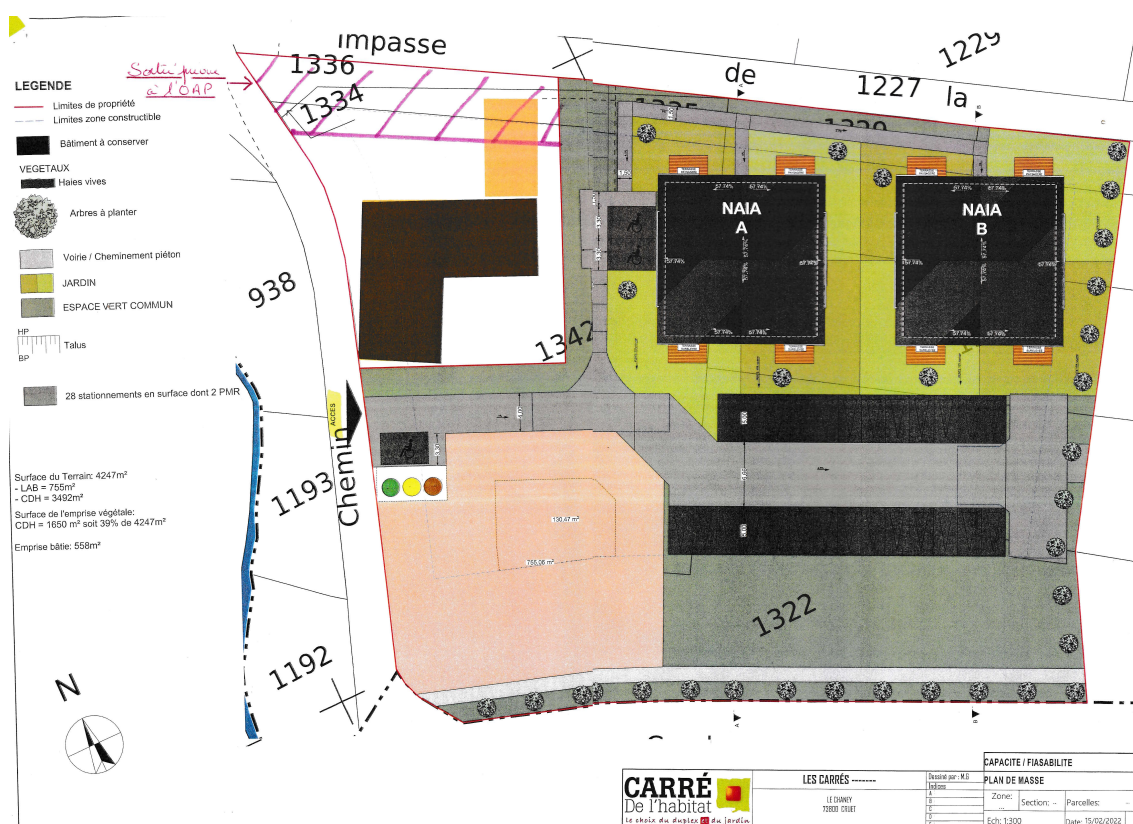
L'OAP n°2, dite du Chaney, a pour objectif la création d'une dizaine de logements groupés ou intermédiaires, sur un terrain d'environ 5000 m² situé au sud du quartier du Chaney.

L'OAP comporte des prescriptions en matière d'accès et de circulation, de façon à limiter les accès routiers au site pour optimiser la sécurité routière ; elle prévoit qu'aucun débouché nouveau ne sera créé sur la RD201. Elle précise que « l'accès se fera par le haut du site, au niveau du carrefour chemin du Chaney / impasse de la Nichée ; il n'y aura pas de sortie sur le bas du site, ni sur le chemin du Chaney ni sur la RD201, pour des raisons de sécurité routière. »

Le projet porté par un promoteur, figuré sur le plan-masse ci-dessous, propose une alternative d'aménagement qui respecte les principaux objectifs de l'OAP, notamment en termes de typologie des logements, de performances énergétiques, de formes de construction et d'organisation générale du site, en implantant les constructions en recul par rapport à la RD201. Il envisage toutefois un accès depuis le chemin du Chaney, « au milieu » du site et non « en haut », comme envisagé initialement. Cet accès serait situé à environ 25 mètres du carrefour avec la RD 201.

L'accès « par le haut » du site nécessiterait une négociation avec les propriétaires des parcelles 1334 et 1336 situées au Nord-Ouest du site, négociation qui apparaît complexe et qui retarderait la mise en œuvre du projet, voire conduirait à l'abandon de celui-ci.

En outre, cet accès permettra de diminuer la surface imperméabilisée par la voirie de desserte interne et, compte tenu de la distance suffisante du carrefour avec la RD201, il n'apparaît pas présenter de difficultés en termes de sécurité. Le partage de l'accès privé existant au nord n'étant pas admis par les propriétaires, il ne serait pas sécuritaire de prévoir deux accès contigus sur le chemin du Chaney. Dès lors, le déplacement de l'accès vers le sud apparaît comme la meilleure solution à tous points de vue.



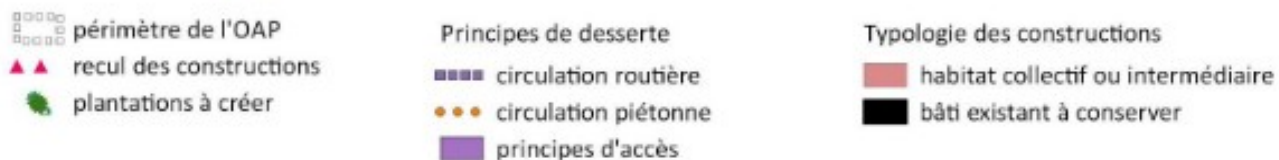
L'accès étant déplacé, le périmètre de l'OAP sera également modifié, la maison existante n'ayant plus de raison d'être incluse dans l'OAP.

L'OAP avant la modification

Principes d'aménagement

L'accès se fera par le haut du site, au niveau du carrefour chemin du Chaney / impasse de la Nichée ; il n'y aura pas de sortie sur le bas du site, ni sur le chemin du Chaney ni sur la RD201, pour des raisons de sécurité routière.

Schéma d'intention général

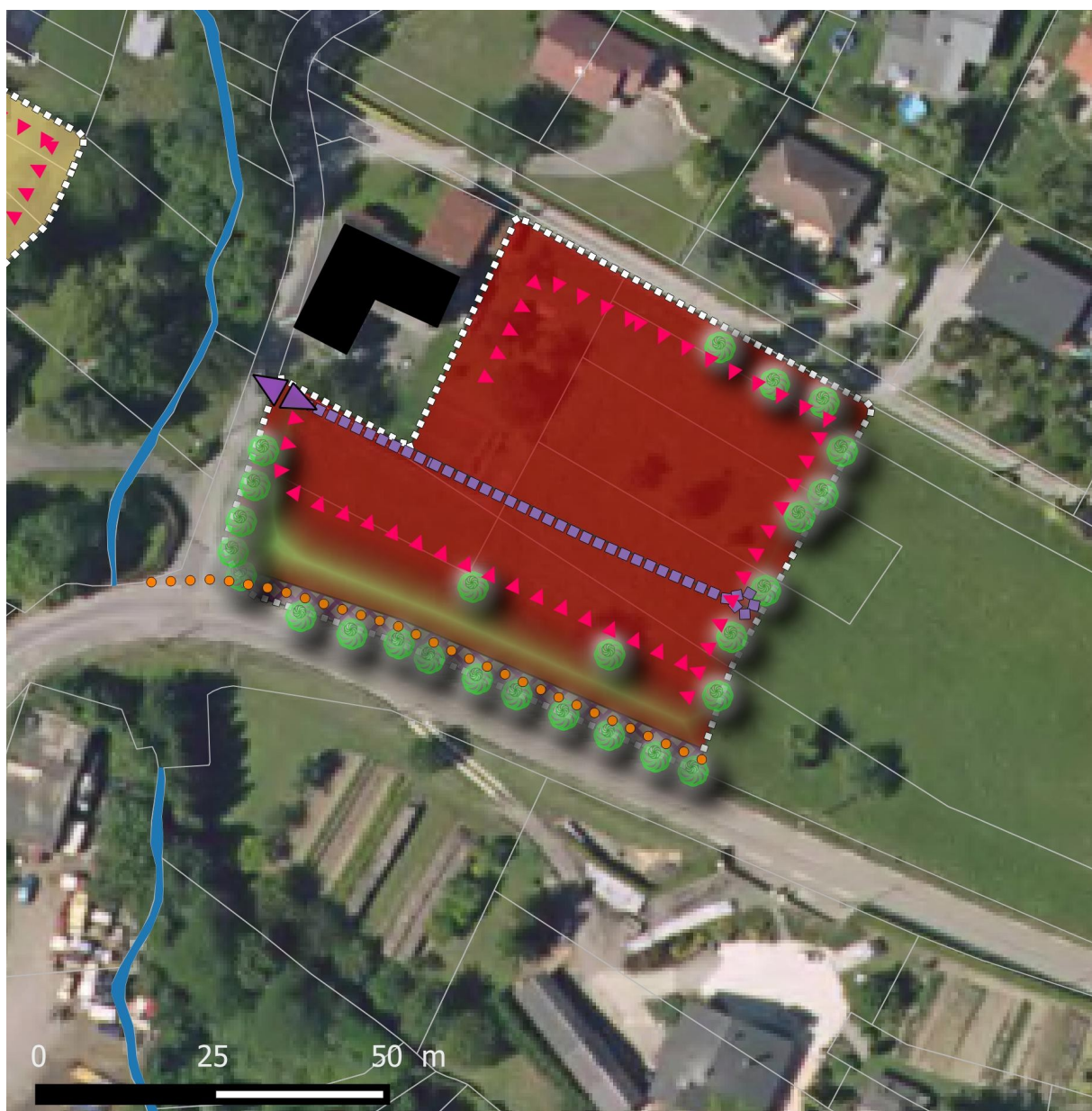
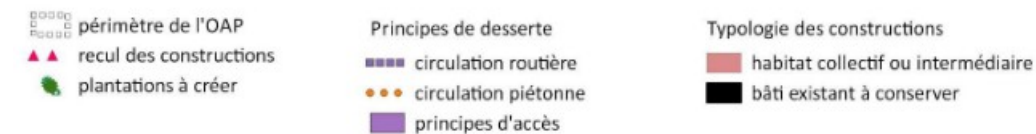


L'OAP après la modification

Principes d'aménagement

L'accès se fera par une voie à créer se raccordant sur le chemin du Chaney, à une distance suffisante du carrefour avec la RD201 pour assurer la sécurité routière. Il n'y aura pas de sortie sur la RD201, pour des raisons de sécurité.

Schéma d'intention général



4. ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLU

Les documents du PLU sont modifiés en conséquence :

- Les documents graphiques : le zonage :
 - pièce n°4-2-1 : plan d'ensemble au 1/5000,
 - pièce n°4-2-2-1 : zoom secteur gare / zone d'activités
 - pièce n°4-2-2-2 : zoom secteur la Chapelle/ les Combettes
 - pièce n°4-2-2-3 : zoom secteur St Laurent / Le Pray
 - pièce n°4-2-2-4 : zoom secteur le Masdoux/ le Chaney
- Le règlement du PLU :
 - règles communes à toutes les zones : ajout de règles concernant l'énergie (article 2.2) et la gestion des eaux pluviales (article 3.2)
 - Zone Uc : modification de l'article Uc 2.2 (qualité énergétique),
 - Zone Ud : modification de l'article Ud 2.2 (qualité énergétique),
 - Zones Ua, Uc, Ud, Ue, Auc, Aud, A, N, articles 2.2 : modification de la rédaction des règles concernant les couleurs des façades,
 - Zones Ua, A, N, articles 2.2 : modification de la rédaction des règles concernant les fermetures et menuiseries.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - modification de l'OAP n°2 (le Chaney) : périmètre, schéma d'intention général et principes d'aménagement (point n°1).

Les autres pièces constitutives du PLU, à savoir : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ainsi que les annexes, demeurent inchangées.

La présente notice constitue un complément au rapport de présentation (article R151-5 du Code de l'Urbanisme).

5. ANNEXES

Annexe n°1 : Arrêté prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU

Annexe n°2 : Délibération fixant les modalités de mise à disposition du public

Annexe n°3 : Avis de l'autorité environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas