

Commune de Queige

Département de la Savoie



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2



Historique de l'évolution du Plu de la Commune de Queige

Le Conseil Municipal de Queige a approuvé le Plan Local d'Urbanisme le 9 avril 2019.

Une première modification N°1 a été approuvée le 03 juin 2021.

Objet de la modification N°2

La modification N°2 porte uniquement sur la rectification de différents points au Règlement sans modifier les périmètres de chaque zonage ni les autres documents, et sur un point pour l'adaptation de l'OAP 1 au contexte réel du terrain.

Les motifs suivants des changements apportés portent sur des améliorations mineures des règles d'urbanisme applicables sur les zones et une meilleure adaptation et densification de l'OAP1 dans le centre bourg.

La procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Exposé des motifs

Liste des modifications du Règlement du PLU (cf. texte en rouge dans le règlement) :

N°1

- Modification du règlement relatif aux annexes isolées et accolées (une annexe accolée qui respecte les dimensions définies pour les annexes isolées pourra également s'implanter dans la bande des 0 à 3 mètres du voisin).

Dans certains cas lorsque que la limite du voisinage est proche du bâtiment principal, le règlement actuel oblige à une installation d'une annexe en limite de propriété tout en permettant un effet couloir entre le bâtiment principal et l'annexe en question.

Cette règle s'applique uniquement dans les zones U.

N°2

Cette modification prévue dans la notice présentée au mois d'octobre est supprimée.

N°3

- Modification des règles de hauteur sur les habitats en zones Ua et Ub : dans le village et à sa périphérie la hauteur maximale à la gouttière pourra être de 16 mètres (avant 14 mètres).

Il y a des bâtiments de taille importante sur la commune, essentiellement des anciennes fermes qui avaient des volumes importants de stockage du fourrage. La transformation de ces bâtiments en 2

voir 3 logements est intéressante du point de vu de la densification, de l'artificialisation des sols et des coûts économiques. Parfois la toiture doit être reprise et la limitation de la hauteur peut être une contrainte car elle est mesurée à l'endroit le plus défavorable par rapport au terrain naturel en pente.

Il nous semble que la caractéristique la plus importante est le rapport hauteur/largeur du bâtiment (règle suivante n°4).

N°4

- Modification des règles de volumétrie des bâtiments principaux de toutes zones : Le rapport entre la hauteur au faîtage de toiture et la longueur de la façade en pignon des constructions ne devra pas dépasser 1,3 c'est-à-dire $h/l \leq 1,3$ à l'exception des zones Ua et Ub (avant rapport = 1).

N°5

- Modification des règles des clôtures qui ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours. Elles ne devront pas gêner le déneigement. En cas de limite avec une zone A, celles-ci devront être implantées avec un recul de 0,5 m afin de ne pas gêner l'exploitation agricole.

N°6

- Correction de la page 9 du Règlement et le respect de la part d'au moins 25% de logement social car la commune n'est pas en zone urbaine, et cette règle ne s'y applique pas.

N°7

Rajouter dans le règlement de la zone N :

Il peut être autorisé en particulier :

- la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles.

- la construction de bâtiments agricoles à condition qu'ils fassent partie d'une même entité avec un bâtiment agricole principal situé en zone A et à moins de 50 mètres de distance du bâtiment agricole principal.

N°8

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Pour les constructions et rénovation à usage d'habitation, il est exigé à minima 1 place de stationnement par logement. Ces dispositions s'appliquent dans toutes les zones sauf la zone Ua.

N°9 : Adaptation de l'OAP 1 (Champ Marmot) :

-Depuis l'adoption du PLU en 2019, la commune a procédé à l'acquisition de l'ensemble des parcelles concernées par cette OAP. En conséquence, il convient de réorganiser le schéma sommaire d'aménagement initial et de répondre au besoin de densification urbaine.

Le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains et s'intégrant bien à son environnement bâti existant.

Le principe de densifier le terrain de Champ Marmot est encouragé pour les raisons suivantes :

Le terrain étant en forte pente, le maintien des 5 habitats doubles initialement prévu aurait consommé une importante surface de terrain uniquement pour la desserte de ces habitations, avec des talus importants. Une plus grande densification permettra à la commune de mieux respecter ses objectifs de densification moyenne de 15 logements par hectare.

Afin de limiter les terrassements, il convient donc de privilégier l'habitat collectif, avec 20 à 30 logements, répartis en deux ou trois ensembles collectifs, accessibles depuis la route départementale 67. La voirie intérieure de desserte sera ainsi limitée. Autour de ces habitats collectifs, les aménagements paysagers seront soignés et devront laisser la place à des zones de jardins.

Ultérieurement, le haut de la parcelle pourra recevoir 1 à 2 habitats individuels, qui pourront être desservis par la voirie existante, située au Nord-Ouest de la zone OAP.

Tous les logements collectifs pourront tous être raccordés sur le réseau actuel de chaleur actuel de la commune. Ce réseau, mis en service en 2018, et alimenté par des plaquettes forestières, avait été dimensionné pour permettre le raccordement de ces futurs logements.

Le PADD, qui avait pour référence le SCOT adopté par Arlysère en 2012, prévoit environ 80 nouveaux logements sur la période de référence de 2012 à 2030.

En 2022 nous sommes déjà à 56% de cette durée alors qu'il n'a été construit sur l'ensemble de la commune que 26 logements, soit 32% de l'objectif et nous constatons donc un retard très important. L'augmentation du nombre de logements à Champ Marmot par rapport au PLU de 2019 ne modifiera pas l'objectif initial du PADD et permettra de s'en approcher.

N°10 : suppression du périmètre de protection de la source de La Vigne

Un arrêté ministériel avait été pris le 17 juillet 1987 pour protéger un captage dit « source de la Vigne ».

Ce captage a ensuite été abandonné et ne pourra plus jamais servir à, l'alimentation en eau potable pour les besoins de la commune.

En 2022, la commune, et la communauté d'agglomération Arlysère (qui avait repris la compétence « eau » depuis 2018) ont délibéré dans le même sens pour abandonner les mesures de protection relatives à ce captage devenues inutiles.

Un arrêté préfectoral a été pris le 20 octobre 2022 par le Préfet de Savoie pour abroger l'arrêté du 17 juillet 1982 relatif au périmètre de protection.

Il convient donc de modifier le plan de zonage en conséquence.