



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée N°1 du PLU

Exposé des motifs



Certifié conforme par le maire et annexé à mon arrêté prescrivant la modification simplifiée N°1 du PLU en date du :

5 Décembre 2017

Le Maire :

SOMMAIRE



Préambule	p 3
Eléments de contexte	p 5
Modification en vu d'une ouverture à l'urbanisation	p 7
Modification d'éléments règlementaires	p 11
Mise à jour cadastrale et rectification d'erreurs matérielles	p 17
Incidences du projet de modification	p 21

PRÉAMBULE



La Flachère est une commune à identité rurale, de 484 habitants (recensement INSEE 2014), d'une surface de 285 ha, située dans le canton du Touvet, dans le département de l'Isère (38).

Implantée sur le contreforts du versant est du massif de La Chartreuse, dans la vallée du Grésivaudan, le territoire est constitué d'un centre-bourg en forme de village rue et d'un hameau (Le Boissieu). Les bassins d'emplois et de commerces des habitants de La Flachère sont à la fois situés sur la région grenobloise, et vers celle de Chambéry.

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 27 septembre 2016.

Elle souhaite faire évoluer ce document sur plusieurs points :

- Permettre la faisabilité d'une opération en zone 1AU en modifiant les modalités d'ouverture à l'urbanisation et en modifiant à la marge les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone
- Modifier certaines dispositions du règlement
- Corriger des erreurs matérielles et mettre à jour le fond cadastral

Ces différents éléments justifient aujourd'hui que la commune lance une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme, prescrit par arrêté du maire le 5/12/2017.



Textes de loi concernés par la procédure de modification simplifiée :

Article L153-45 : Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

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

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

Article L153-47 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

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

Article L153-48 : L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.



***MODIFICATION EN VU D'UNE OUVERTURE A
L'URBANISATION - SECTEUR DE LA COMBELLE -***

MODIFICATION EN VU D'UNE OUVERTURE À L'URBANISATION

1/ Modification de la modalité d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU

Le PLU de La Flachère propose dans son document graphique l'ouverture à l'urbanisation d'une zone située au secteur dit « La Combelle ». Cette zone fait également l'objet d'un cadrage via le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le règlement actuel, ainsi que les OAP prévoient que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fasse sous la forme d'une « Orientation d'Aménagement d'Ensemble ».

Suite à l'approbation du PLU, le périmètre de l'opération a été changé, puisque les constructions situées à l'aval ont acquis une partie des terrains concernées par le document des OAP. Cette zone fait aujourd'hui l'objet d'un projet de lotissement des parcelles en cours.

La procédure selon une opération d'aménagement d'ensemble est de fait bloquée puisqu'il en ressort **une incompatibilité entre le périmètre du zonage et le périmètre du projet, qui est moins large (pour rappel une opération d'aménagement d'ensemble doit concerner l'ensemble du périmètre de la zone, ce qui ne serait pas le cas ici).**

Afin de permettre une ouverture à l'urbanisation de la zone, sans passer par une modification des périmètres des zones Ua et AU (qui impliquerait la mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun, plus lourde en termes de gestion), il est proposé de modifier les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, en passant d'une ouverture à l'urbanisation « sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble » à une ouverture à l'urbanisation « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone » prévue par le code de l'urbanisme (article R151-20).



Périmètre de la zone 1AU



Périmètre de l'opération

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur de La Combelle

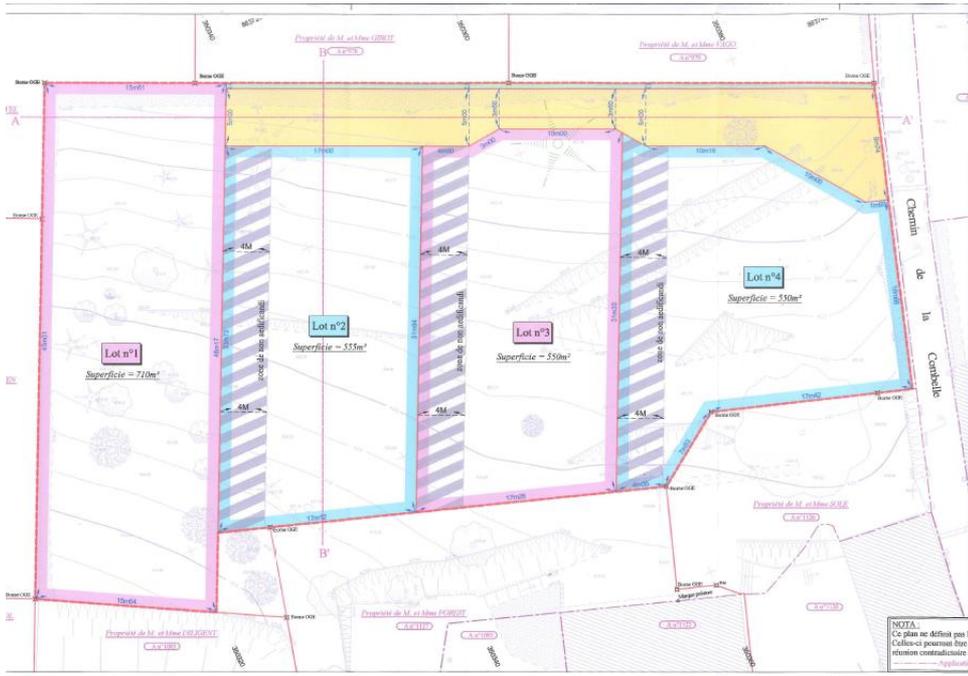
Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est modifié dans son chapitre « condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone » p 9, pour remplacer l'ouverture à l'urbanisation « sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble » par une ouverture à l'urbanisation « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ».

Modification de l'article 2 de la zone AU

Le règlement écrit est modifié à l'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières pour remplacer l'ouverture à l'urbanisation « sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble » par une ouverture à l'urbanisation « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ».

MODIFICATION EN VU D'UNE OUVERTURE À L'URBANISATION

1/ Ajustements mineurs du contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues sur la zone 1AU de la Combelle



Projet actuel de lotissement sur le secteur de La Combelle.

Le schéma ci-contre (actuellement en cours) expose le projet de lotissement tel qu'il a été conçu actuellement (avec les lots 3 et 4 qui accueillerait 2 logements groupés).

Les objectifs initiaux d'aménagement du PLU sur cette zone sont à préserver, à savoir :

- Permettre une diversification de la typologie de construction sur la zone (logements individuels purs et groupés)
- Permettre une certaine densité des constructions (au moins 4 logements à prévoir sur la zone)

Afin de poursuivre ces objectifs d'aménagement au sein de la zone, l'esprit général des orientations qui avaient été définie à l'époque du PLU seront conservées. Des modifications sont envisagées à la marge, afin de s'assurer d'une meilleure compatibilité entre les orientations définies dans le document des OAP et le schéma de lotissement prévu. Ces modifications mineures concerneront :

- L'accès, qui se fera plus en amont du terrain. En effet la pente du terrain implique de prévoir les accès plus en amont afin de conserver une emprise foncière suffisante pour les constructions à venir. Les stationnements prévus initialement le long de la voie ne seront pas imposés (toujours dans un soucis de faisabilité de l'opération), même s'ils restent possible. Les stationnements, seront à minima prévus dans les parcelles futures bâties via le règlement de la zone 1AU – article 12)
- L'obligation de préservation de l'arbre (sapin) sera retirée, celui-ci étant situés à proximité sur le passage de la voie d'accès à prévoir. Les objectifs qualitatifs d'aménagement et de végétalisation affichés dans l'article 13 du règlement et des OAP
- L'implantation des logements individuels est modifiée (implantation côte à côte, plutôt qu'amont/aval). Le schéma des OAP est aussi modifié pour s'assurer de la compatibilité avec ce type d'implantation (l'intitulé de la légende est également complété, en ajoutant le terme d'implantation « possible »).

MODIFICATION EN VU D'UNE OUVERTURE À L'URBANISATION

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur de La Combelle

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation est modifié, la fois dans sa partie écrite, et dans sa partie graphique (schéma d'aménagement). Sont explicités ci-dessous les modifications opérés sur le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Passage de la voie d'accès sur la partie plus au Nord (passage quasi-obligatoire, compte tenu de la pente) - **modification du schéma des OAP**
- Pas d'obligation de stationnement le long de la voie. Les stationnements seront prévus dans les parcelles futures bâties - **modification du schéma et de la notice des OAP**
- Pas d'obligation de préservation de l'arbre (sapin), celui-ci étant à proximité du passage de la voie d'accès (partie écrite et schéma) - **modification du schéma et de la notice des OAP**
- Modification de l'implantation des constructions individuels purs et introduction du termes d'implantation « possible » dans la légende du schéma - **modification du schéma des OAP**

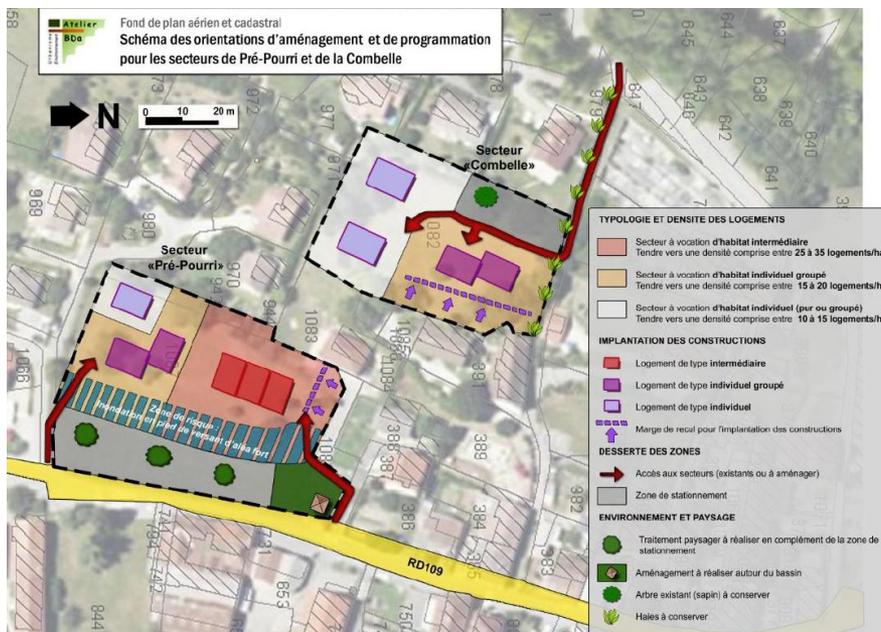


Schéma des OAP sur le secteur de La Combelle avant modification

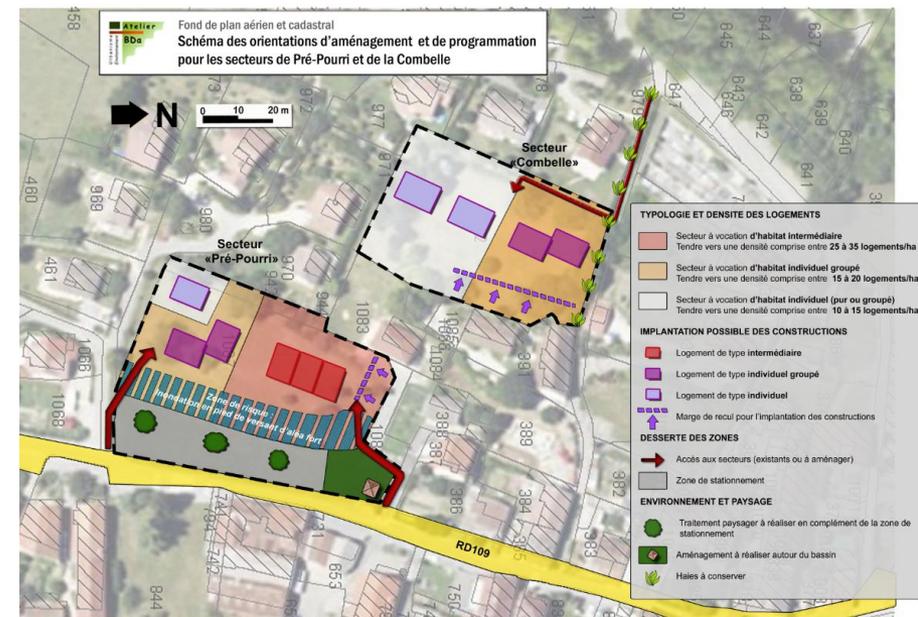


Schéma des OAP sur le secteur de La Combelle après modification



MODIFICATIONS D'ELEMENTS REGLEMENTAIRES

MODIFICATION D'ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES

Certains points du règlement écrit et graphique actuel :

- ne sont pas des plus adaptés au contexte local et ne participent pas à la mise en valeur du patrimoine local
- Ne prennent pas en compte la problématique des risques naturels qui impactent fortement le territoire
- Ne correspondent plus au projet de la commune à l'époque de la réalisation du PLU

Aussi, le but de ces modifications est de rendre le règlement plus adapté au territoire, et faciliter leur interprétation, sans remettre en cause les objectifs recherchés par ces règles lors de l'élaboration du PLU.

1/ Modification des pentes de toiture en zones urbaines (U), à urbaniser (1AU), agricole (A) et naturelle (N)

Les pentes de toit actuellement règlementées dans le PLU ne sont pas forcément adaptées au contexte local. En effet, le règlement écrit impose des pentes de toit comprises entre 70% et 100%. Or, on observe un certain nombre de construction, et notamment dans le bâti ancien, qui dispose de pente de toit moins élevées (de l'ordre de 50 %).



Constructions traditionnelles au Boissieu



Constructions traditionnelles au Centre-bourg

De plus, certains permis de construire expriment les pentes de toit des projets en degré. La commune souhaite que le règlement du PLU simplifie la lecture des mesures réglementaires, en indiquant les références à la fois en pourcentage, et en degré.

Modification de l'article 11 des zones Ua, Ub et 1AU

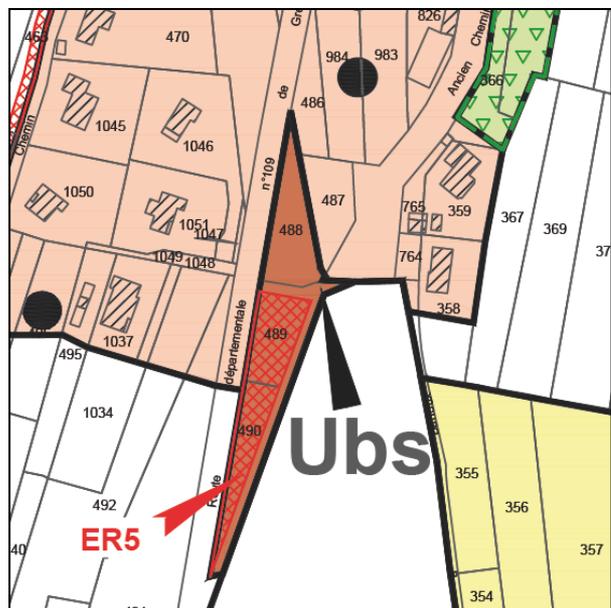
Le règlement des articles 11 des zones Ua, Ub et AU est modifiée, pour permettre des pentes de toitures comprises entre 50% et 100% (au lieu de 70% à 100%). Cette modification sera effectuée pour les zones U, AU, A et N, ce qui permettra de préserver la cohérence architecturale à travers les différentes zones au sein du règlement voulu lors de l'élaboration du PLU.

Les références en degré seront également précisées. Les annexes du règlement seront complétées en insérant un tableau de correspondance entre les pentes en pourcentage et en degré.

MODIFICATION D'ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES

2/ Règlementation du camping caravanning en zone Ubs

Lors de l'élaboration de son PLU, la commune a institué une zone Ubs, correspondant à un secteur destiné à l'aménagement de l'entrée du village. L'objectif recherché était alors de mettre en valeur une zone actuellement non aménagée, correspondant à l'entrée du centre-bourg depuis Saint-Vincent-De-Mercuze, et utilisé ponctuellement comme parking.



Extrait du plan de zonage actuel montrant la zone Ubs



Vue sur la zone Ubs

Le règlement de cette zone autorise ainsi uniquement :

- « - Les travaux ayant pour objectif l'aménagement de l'entrée Sud du village et le stationnement de véhicules
 - Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés aux travaux et ouvrages nécessaires à la prévention des risques naturels ou à la gestion des eaux pluviales ».
- Afin de préserver la qualité de l'entrée de commune dans l'attente de son réaménagement, la commune souhaite étendre l'interdiction des terrains à usage exclusif de camping, caravannage et de stationnement de caravanes (effective en zone Ub) à la zone Ubs (pue explicite dans la formulation actuelle du PLU).

Modification de l'article 2 des zones Ub

Le règlement de l'article 2 de la zone Ub est modifié, au paragraphe « en zone Ubs » afin d'autoriser le stationnement ponctuel de véhicule tout en interdisant celui des camping et caravanning.

MODIFICATION D'ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES



3/ Les murs de clôture en zone de risques d'aléas moyen à fort

Des projets de réalisation de murs de clôture pour se prémunir des risques forts de ruissèlement ont été déposés sur la commune. Hors, le règlement actuel du PLU reste ambiguë, puisqu'il ne mentionne pas spécifiquement que sont pas autorisés ce type de murs de clôture. Le règlement écrit mentionne uniquement que sont autorisés les « travaux et aménagements de nature à réduire les risques »

L'objectif serait ainsi de supprimer cette ambiguïté en permettant ce type d'aménagements, sous réserve qu'ils soient de nature à se prémunir des risques naturels impactant les parcelles concernées.

Modification de l'article 2 des zones Ua, Ub, 1AU, A et N

Le règlement des articles 2 des zones Ua, Ub et 1AU est modifiée, dans le paragraphe « risques naturels – quelques soit l'aléas », pour expliciter que les constructions de type mur de clôture et de soutènement sont autorisés au même titre que les travaux et aménagements s'ils sont de nature à réduire les risques.

Cette modification sera effectuée pour les zones U, 1AU, A et N, ce qui permettra de préserver la cohérence en termes d'occupation des sol.

MODIFICATION D'ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES



4/ Synthèse des modifications du règlement

Ce tableau présente, article par article, les modifications opérées sur le règlement des zones Ua et Ub, 1AU.

Sont indiqués :

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

Article modifié	Règlement initial	Règlement modifié
Article 2 de la zone Ub (paragraphe Ubs)	De plus, seul sont autorisés : En zone Ubs : - Les travaux ayant pour objectif l'aménagement de l'entrée Sud du village et le stationnement de véhicules - [...]	De plus, seul sont autorisés : En zone Ubs : - Les travaux ayant pour objectif l'aménagement de l'entrée Sud du village et le stationnement ponctuel de véhicules (en dehors du camping, caravanage et de stationnement de caravanes qui restent interdits sur l'ensemble des zones Ub, y compris Ubs). - [...]
Article 2 de la zone 1AU	[...] Son ouverture à l'urbanisation se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble	[...] Son ouverture à l'urbanisation se réalisera au fur et à mesure des équipements internes à la zone
Article 11 des zones Ua, Ub, 1AU, A et N	De plus, seuls sont autorisés en zones « rouges » de risques (concernées par des risques d'aléas moyens et forts), Quelque soit la nature de l'aléa - [...] - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques	De plus, seuls sont autorisés en zones « rouges » de risques (concernées par des risques d'aléas moyens et forts), Quelque soit la nature de l'aléa - [...] - tous travaux, aménagements et constructions spécifiques (y compris murs de clôture ou de soutènement) de nature à réduire les risques
Article 11 des zones Ua, Ub, 1AU, A et N	Les toitures [...] avec une pente comprise entre 70 % et 100 %.	Les toitures [...], avec une pente comprise entre 50 % (26°) et 100 % (45°) .



***MISE A JOUR CADASTRALE ET RECTIFICATION
D'ERREURS MATERIELLES SUR LE DOCUMENT
GRAPHIQUE***

MISE À JOUR CADASTRALE ET RECTIFICATION D'ERREURS MATÉRIELLES



- La commune souhaite profiter de cette procédure de modification, pour :
- Réaliser une mise à jour du fond cadastral du PLU
 - Rectifier une erreur matérielle sur le document graphique

1/ Mise à jour du fond cadastral des documents graphiques

Il apparaît que le fond cadastral actuel utilisé comme support pour les plans de zonage **4.1 : Plan de zonage faisant apparaître les risques naturels** et **4.2 : Plan de zonage ne faisant pas apparaître les risques naturels** sont assez anciens, avec un certain nombre de constructions récentes non cadastrées, et des modifications dans la délimitation de parcelles.

Modification des documents graphiques 4.1 et 4.2

Afin d'améliorer la lisibilité du document graphique par rapport à l'évolution du territoire, le fond cadastral est mis à jour sur les deux documents graphiques. Cette mise à jour permettra notamment :

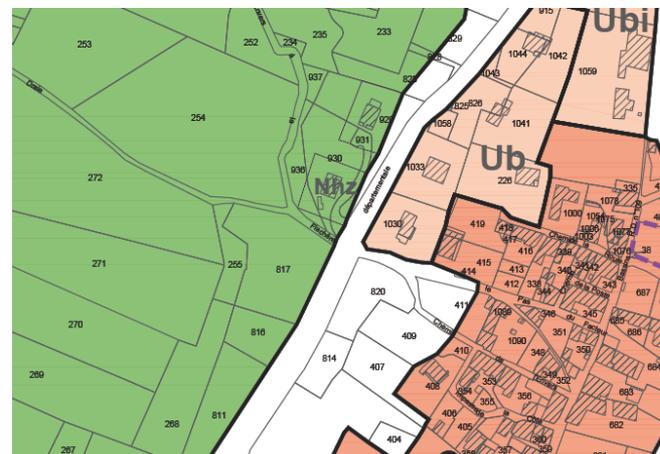
- de disposer du nouveau découpage parcellaire (en particulier) pour la zone de La Combelle
- de remplacer les figurés « constructions non cadastrées » par l'implantation et l'emprise réelle ces constructions au cadastre.

2/ Rectification d'une erreur matérielle par rapport à un indice de zone sur les documents graphiques N°4.1 et 4.2

Entre l'arrêt et l'approbation du PLU, l'avis des personnes publiques associées allait dans le sens de la suppression des zones A, et N indicées h. Lors de la suppression de ces zones pour l'approbation du PLU, un des indices Nhz est resté sur les 2 documents graphiques.

Modification des documents graphiques 4.1 et 4.2

l'erreur matérielle est rectifiée, par la suppression de cet indice Nhz sur les documents graphiques 4.1 et 4.2



Document graphique 4.2 avant modification



Document graphique 4.2 après modification

MISE À JOUR CADASTRALE ET RECTIFICATION D'ERREURS MATÉRIELLES

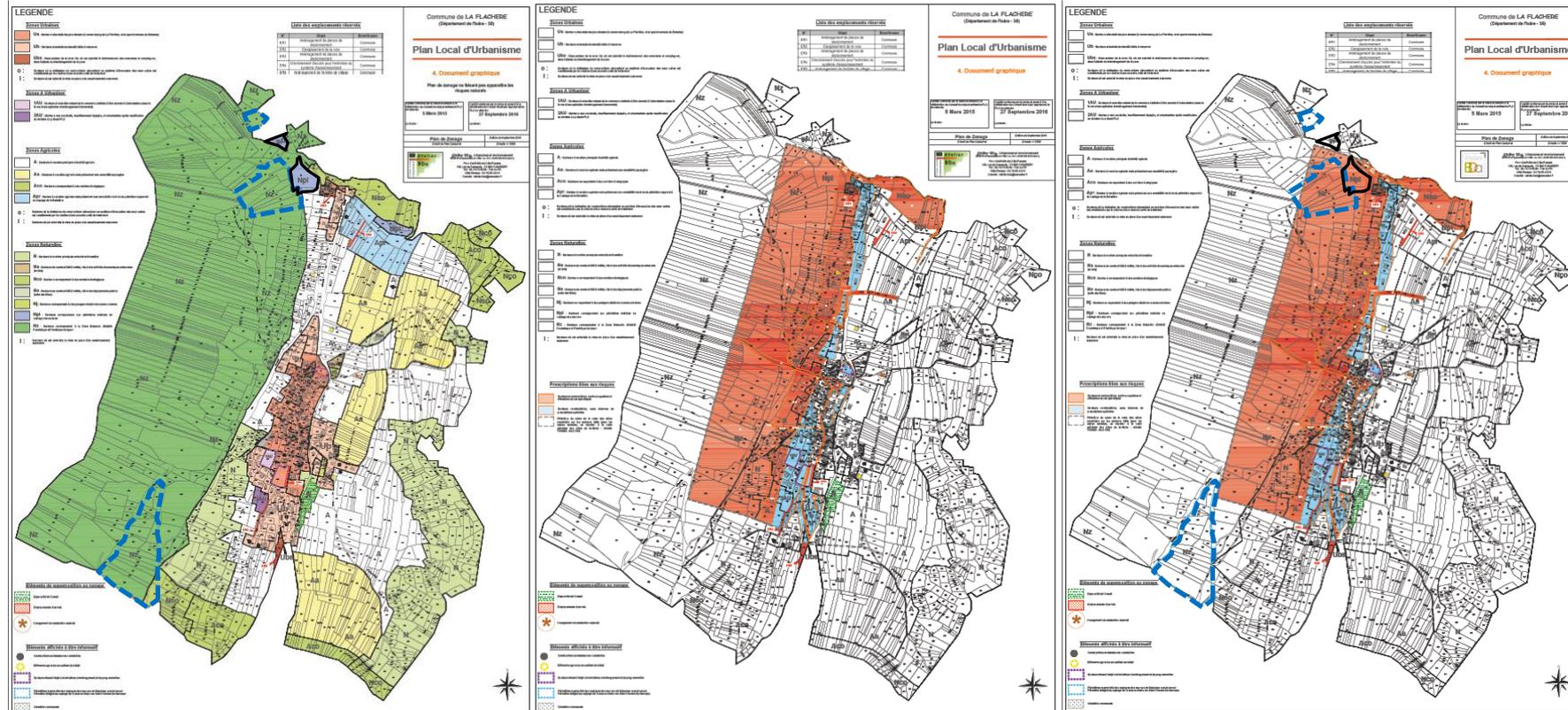


3/ Rectification d'une erreur matérielle par rapport aux périmètres de captage sur le document graphique N°4.1

Il apparaît qu'à l'approbation du PLU, une erreur matérielle s'est glissée sur le **document graphique 4.1 : Plan de zonage faisant apparaître les risques naturels, ou la délimitation de zone périmètre de captage (trame en surcharge du zonage et zone Npi) n'apparaissent pas**. Ces trames et zonages sont toutefois bien affichées dans le **document graphique 4.2 : Plan de zonage ne faisant pas apparaître les risques naturels**.

Modification des documents graphiques 4.1

Afin de mettre en cohérence les 2 plans de zonage utilisés pour le PLU de La Flachère, l'erreur matérielle est rectifiée, en faisant apparaître les zones Npi (en noir sur les cartographies ci-dessous) et les trames en surcharge du zone (en bleu sur les cartographies ci-dessous) pour indiquer les captages sur le document graphique 4.1 : Plan de zonage faisant apparaître les risques naturels.



Document graphique 4.2 faisant apparaître les périmètres de captage (en bleu)

Document graphique 4.1 avant modification ne faisant pas apparaître les périmètres de captage

Document graphique 4.1 après modification faisant apparaître les périmètres de captage (en bleu)



INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION



INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION

1/ Absence d'incidences sur l'économie générale du PADD

Les présentes modifications du PLU en cours de validité n'affecteront pas son économie générale.

En effet, elles permettront de confirmer les orientations qui sont déclinées dans le PLU, et des les adaptées au contexte local, notamment par

- l'adaptation du document des Orientations d'Aménagement et de Programmation par rapport au changement de propriété
- la gestion des campings caravanning, plus limitée après modification simplifiée du PLU
- l'adaptation des pentes de toitures en cohérence avec le paysage bâti de la commune
- l'autorisation explicite de murs de clôture et de soutènement qui ont vocation à se prémunir des risques naturels
- La rectification d'erreurs matérielles
- La mise à jour du fond cadastral sur les deux documents graphiques

2/ Absence d'incidences sur l'environnement

Ces différentes modifications, au regard de leur caractère qui n'impactent pas l'occupation des sols des différentes zones, n'auront aucunes incidences sur l'environnement par rapport aux dispositions actuelles du PLU. Elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole, ni aux espaces naturels, ni autres thématiques environnementales.