



# **Modification simplifiée n°1 POS de Puygros**

## **Notice explicative**

Version du 17/01/2018

**Sommaire :**

<b>Contexte .....</b>	<b>3</b>
<b>Objet et justification de la modification.....</b>	<b>4</b>
<b>Justification de la modification.....</b>	<b>7</b>
<b>Modifications apportées.....</b>	<b>8</b>

# Contexte

Le Plan d'Occupation des Sols de Puygros (POS) a été approuvé le 07 décembre 2001 et n'a, depuis lors, fait l'objet d'aucune modification.

La commune a souhaité engager cette modification du POS afin de permettre la réalisation d'un projet de reconversion économique d'un bâtiment agricole en brasserie artisanale.

La procédure de modification simplifiée du POS de Puygros ici présentée a pour but de désigner ce bâtiment comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La commune de Puygros est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). La commune est également membre du Parc Naturel Régional (PNR) du massif des Bauges et doit respecter la Charte du parc.

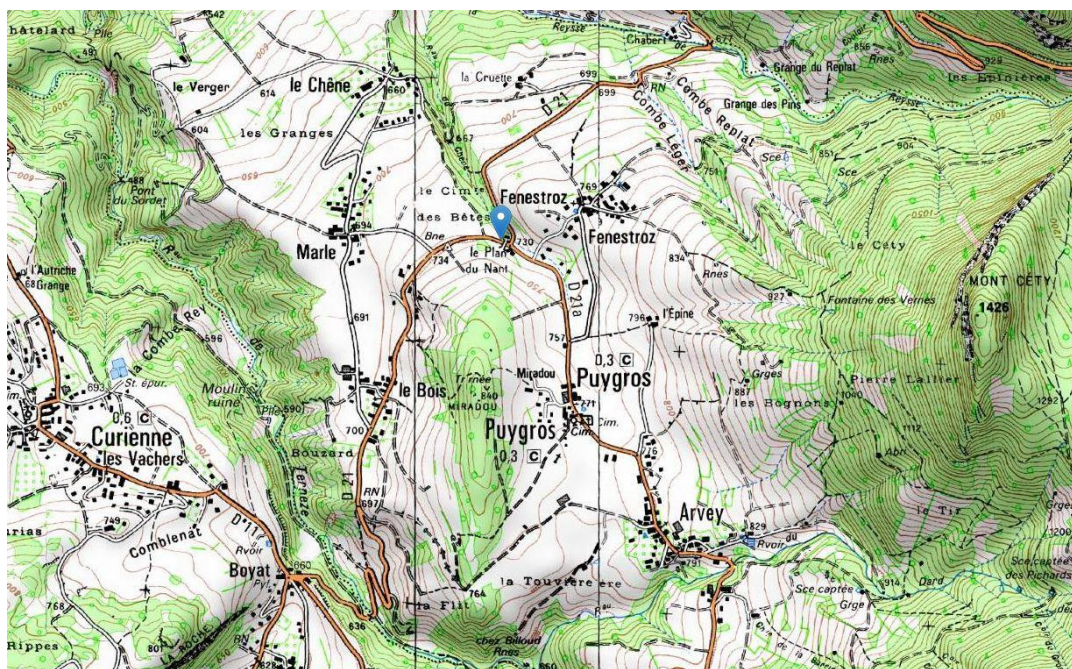
L'agglomération, en partenariat avec ses communes membres, élabore un Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements, dont l'approbation est prévue fin 2019. Le PLUi HD remplacera à terme le Plan d'Occupation des Sols de Puygros. Les modifications mineures des documents d'urbanisme communaux réalisées au cours de l'élaboration du PLUi HD, telle que cette modification simplifiée, permettent de répondre aux besoins des projets des communes, toujours en évolution.

Par arrêté en date du 26 janvier 2018, le président de Chambéry métropole-Cœur des Bauges a engagé la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Puygros.

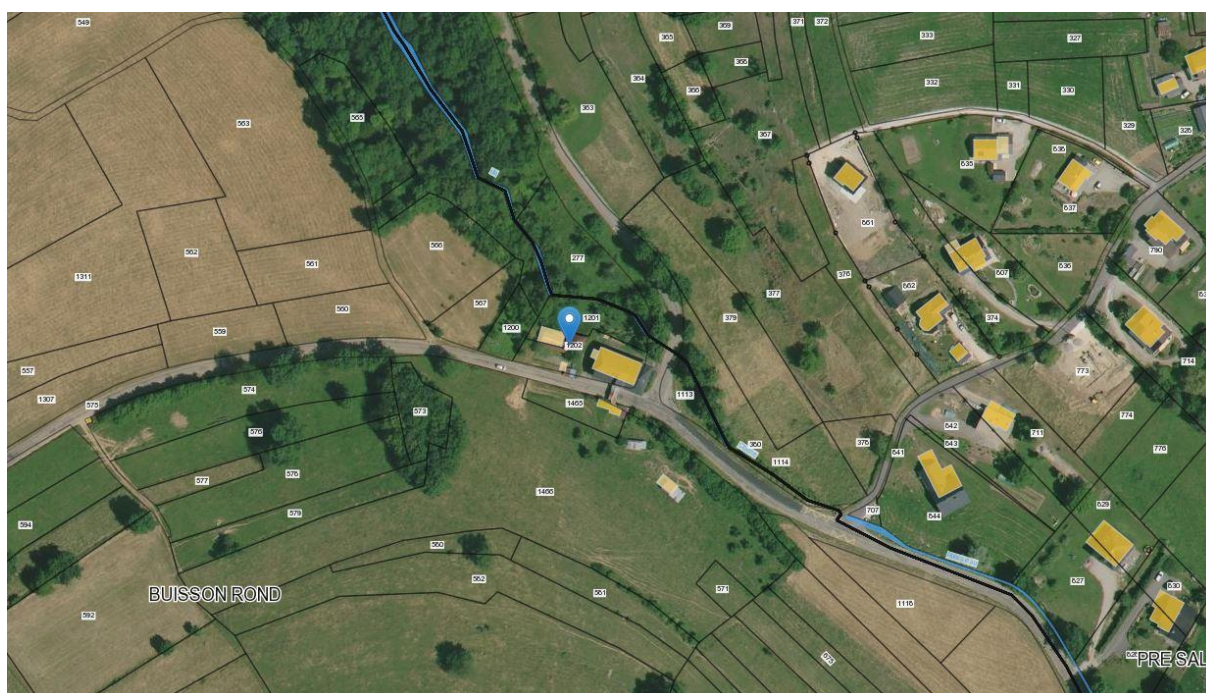
# Objet et justification de la modification simplifiée

La présente modification a pour objet d'autoriser le changement de destination d'un bâtiment au lieu-dit plan-du-Nant situé sur la parcelle D 1202.

Plan de localisation (source IGN / géoportail des Pays de Savoie)



Plan de situation (source ortho2015 / géoportail des Pays de Savoie)



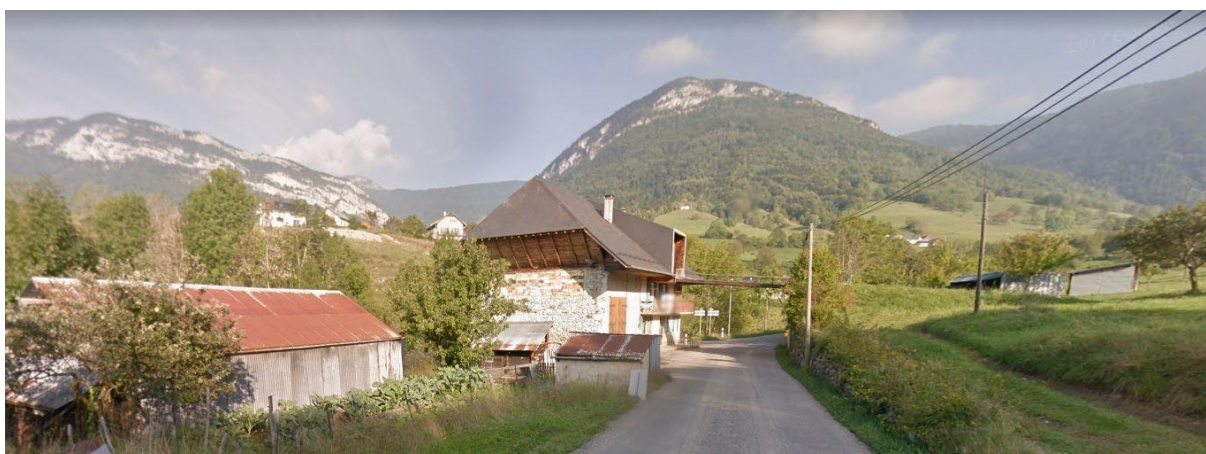


Cette ancienne bâtisse agricole, au croisement des routes départementales a toujours eu de multiples usages, habitation, agriculture mais aussi commerce, le bâtiment a en effet accueilli par le passé un bar-tabac.

Vue depuis la RD21a



Vue depuis la RD 21



Le projet ayant induit la présente volonté de modification serait l'installation d'une brasserie artisanale dans le bâtiment.

L'installation d'activités économiques, notamment d'artisanat dans les secteurs ruraux des plateaux de la Leyse est un enjeu majeur pour maintenir la vitalité et le dynamisme économique du secteur et revêt un caractère d'intérêt général.

Cet enjeu a d'ailleurs été identifié dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi HD en cours d'élaboration : « Soutenir des villages et hameaux animés dans les communes des Bauges, du plateau de la Leyse et des Piémonts de Chartreuse : Prévoir les conditions nécessaires à l'installation et au maintien du développement de l'artisanat dans les bourgs et hameaux »

Une réflexion est actuellement portée sur l'identification de l'ensemble des bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination, notamment pour l'artisanat pour prise en compte dans le futur PLUi HD.

Permettre le changement de destination de ces anciens bâtiments permet de plus de préserver le patrimoine vernaculaire de la commune et d'entretenir ces anciennes fermes.

La situation du bâtiment, resserré entre la route départementale et le ruisseau du chêne, et la nature de l'activité (artisanat) n'auront pas d'impact sur les exploitations des terrains agricoles alentour.

Les annexes et extensions aux bâtiments ne sont pas autorisés dans la zone, aussi, cette modification n'engendre pas de constructibilité supplémentaire et l'activité n'aura pas d'impact sur la qualité paysagère du site.

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, la demande de changement de destination sera soumise à avis conforme de la CDPENAF.

# Justification de la procédure

Cette modification simplifiée du POS de Puygros a pour objectif de permettre le changement de destination d'un bâtiment classé en zone NC, secteur agricole protégé où seuls sont autorisés les aménagements concourant à l'amélioration et au développement de l'activité agricole.

Les évolutions législatives récentes, notamment la loi LAAF permettent désormais d'identifier les bâtiments pouvant faire une demande de changement de destination. Possibilité inscrite à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme comme suit :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

En application des dispositions des articles L.153-36 et L.153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un document d'urbanisme peut être mise en œuvre dès lors que les évolutions du document :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les P.O.S. documents d'urbanisme préalables aux PLU n'ont pas de PADD.

En vertu de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée, si la modification n'a pas pour effet :

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

La procédure de modification simplifiée du POS de Puygros est la procédure la plus adaptée pour permettre le changement de destination du bâtiment souhaité.

La présente modification du POS sera envoyée pour avis aux Personnes Publiques Associées inscrites aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ainsi qu'à l'autorité environnementale.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois sur le site internet de l'agglomération, à la commune de Puygros ainsi qu'au siège de l'agglomération.

# Modifications apportées

Les modifications apportées permettent le changement de destination des bâtiments identifiés et reprennent les réglementations en vigueur sur les autres secteurs du POS concernant le stationnement et les espaces libres et plantation pour l'habitat et les activités.

## Règlement écrit (ajout en rouge) :

### ARTICLE NC 1 : Occupations et utilisations du sol admises

1- Rappel :

[...]

2- Sont admis :

dans le secteur NC :

La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à vocation agricole

La construction et l'extension de logement pour les exploitants agricoles, limité à une habitation par exploitant et implanté à proximité des bâtiments de l'exploitation

Les annexes liées aux habitations, sur le même îlot de propriété, limitée à 30m<sup>2</sup> de SHOB Les installations et travaux nécessaires aux services publics, sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve le cas échéant de prescriptions particulières (recul par rapport aux voies par exemple), avec la possibilité de conserver la SHON initiale

Les affouillements et exhaussements de sol strictement liés à une opération autorisée dans la zone, ou liés aux opérations de travaux publics

Tous travaux ou mouvement de sol liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général

Les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement (étables)

**Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique pour des installations à caractère artisanal et commercial de détail ou d'habitat.**

### ARTICLE NC 12

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 garages.

**Il est exigé au minimum :**

- deux places par logement pour les constructions neuves et une place par logement pour les constructions réhabilitées ;
- pour les gîtes : une place par logement ;
- pour les restaurants et commerces : une place pour 15m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou de surface de vente ;
- pour les locaux artisanaux : une place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.

**En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur pourra réaliser les places manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250m.**

### ARTICLE NC 13

Les surfaces libres de construction et non utilisées à la circulation automobile doivent être entretenues.



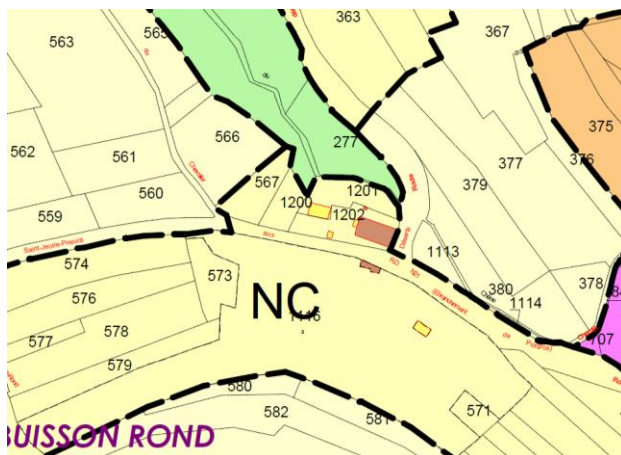
Les haies végétales ne doivent pas présenter une hauteur supérieure à 1,80m.




Les essences retenues doivent être locales. La plantation de résineux en pépinière ou en haie est proscrite.

Les surfaces libres de construction et non utilisées à la circulation doivent être engazonnées et plantées.

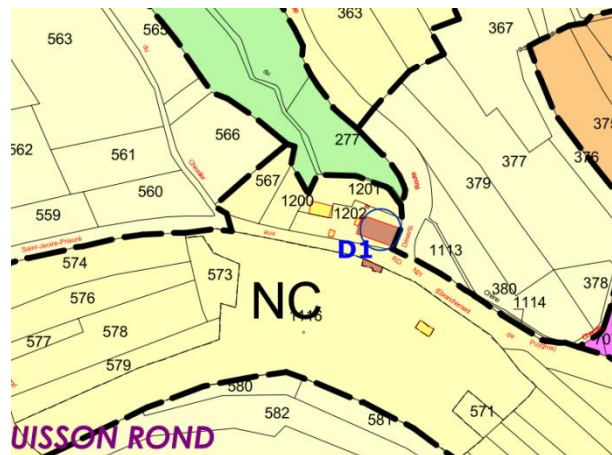
### Règlement graphique :





**Avant**



-  Bâtiment d'élevage agricole  
(numéro renvoyant au tableau présenté dans le chapitre sur l'agriculture du Rapport de présentation)
-  F
-  Emplacements Réservés

**Après**



-  Bâtiment d'élevage agricole  
(numéro renvoyant au tableau présenté dans le chapitre sur l'agriculture du Rapport de présentation)
-  F
-  Emplacements Réservés
-  Bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination à caractère artisanal et commercial ou d'habitat

## Compatibilité avec les documents cadres

La présente modification simplifiée du POS de Puygros n'induit pas une augmentation de la constructibilité en zone naturelle et agricole. Le changement de destination n'est pas de nature à impacter la zone agricole, ni le paysage. La modification simplifiée reste ainsi compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Métropole-Savoie et la Charte du Parc Naturel Régional du Massif des Bauges.