

Plan Local d'Urbanisme

Aime

Département de la Savoie



Commune historique de la commune nouvelle de Aime la Plagne

Révision allégée n° 3 du PLU Auto-évaluation

Réalisé par la personne publique responsable en application des articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme pour un Plan Local d'Urbanisme



Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

L'article R.104-34 du Code de l'Urbanisme issu du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, a modifié le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le Code de l'Urbanisme. Il a introduit un nouveau dispositif de cas par cas selon lequel c'est à la personne publique responsable qu'il revient d'évaluer elle-même si son projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si tel est le cas, elle réalise une évaluation environnementale. En revanche, si la personne publique responsable estime qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale, elle saisit alors l'Autorité Environnementale pour avis sur sa décision de ne pas réaliser d'évaluation. Cette saisine doit être accompagnée d'un dossier comprenant les pièces énumérées par l'article R.104-34.

Article R.104-34 du Code de l'Urbanisme

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas 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 et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

L'arrêté du 26 avril 2022, publié au Journal officiel du 15 mai 2022 définit dans son annexe 2 le formulaire.

La rubrique 6 du formulaire, doit permettre à l'autorité compétente de s'auto évaluer.

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation, et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

L'article R.104-34 du Code de l'Urbanisme énonce que le dossier de saisine de l'autorité environnementale, à l'issue de l'auto-évaluation qui conclut à l'absence d'incidences sur l'environnement, comprend un exposé démontrant cette absence d'incidences 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. Cette annexe énonce que les critères qui permettent de déterminer l'ampleur probable des incidences comprennent notamment les caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée.

1. Description des évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme

a. Le PLU en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée d'Aime a été approuvé par délibération du 30 Juin 2017.

Depuis cette approbation, la commune a procédé à plusieurs évolutions de son document d'urbanisme :

- Une première modification, approuvée le 28 Juin 2018 a permis de :
 - Créer une zone Aa pour permettre l'installation d'une exploitation agricole dans le secteur de Montvilliers ;
 - Limiter la hauteur des constructions situées en entrée de ville en réduisant le périmètre de la zone Uba ;
 - Mettre à jour le PIZ sur les secteurs de Saint-Paul et de Plan Cruet ;
 - Corriger une incohérence entre l'OAP n°8 Montabert et le zonage ;
 - Mettre en œuvre des corrections de règlement sur les articles 10, 11 et 12 ;
 - Corriger une erreur de mise en forme de la légende des plans de zonage ;
- Une deuxième modification, approuvée le 28 Novembre 2019 a permis de :
 - Mettre en cohérence, sur le secteur de Montabert, le potentiel de développement avec le SCoT en prévoyant un potentiel de développement de 14 000 m² de surface touristique pondérée ;
 - Régulariser, sur le secteur de Montabert, le parking de la résidence La Lauzière ;
 - Corriger, sur le secteur de Longfof, une erreur matérielle sur la délimitation de la zone Uc par rapport à la route ;
 - Corriger, sur le secteur des Planchamp, une erreur graphique d'affichage des noms de zone et supprimer la zone Aa située au Nord ;
 - Phaser l'OAP n°4 La Contamine
 - Délimiter deux zones Aa pour permettre l'installation d'agriculteurs à Villette et Les Buez
 - Etendre l'emplacement réservé n°1 dans le secteur Le Breuil
 - Ajuster le règlement écrit des zones Us et Um
- Une première révision allégée, approuvée le 26 avril 2018 pour :
 - Permettre la réalisation d'un projet touristique d'importance à Montalbert
 - Rectifier le zonage à Charves,
- Une deuxième révision allégée, approuvée le 30 septembre 2021 pour :
 - Permettre le développement de l'entreprise « maison de Savoie » et des services techniques dans la zone d'activités des Iles
 - Procéder à des ajustements légers de zonage à Aime-bourg dans le secteur de « Poëncet »
- *Il est à noter qu'une troisième révision allégée est en cours de réalisation.*

b. La nécessité de procéder à une procédure de révision allégée du PLU

La Conseil Municipal de la commune nouvelle d'Aime la Plagne a prescrit par délibération en date du 29 Juin 2023, la révision allégée n°3 du PLU de la commune historique de Aime. Le Conseil Municipal souhaite faire évoluer le document d'urbanisme sur deux points :

- L'extension d'une zone Aa sur un corridor écologique au Breuil pour permettre l'agrandissement d'une exploitation agricole
- La modification du zonage des parcelles communales cadastrées YB n°62 et 63 (zone A vers zone Uv) pour permettre la réalisation de voirie et de stationnements aux chalets de la Lauzière, dans le secteur de Montalbert.

La note de présentation développée ci-dessous porte uniquement sur le point n°2, à savoir la modification du zonage des parcelles YB n°62 et n°63.

Si l'évolution du PLU n'a pas d'incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables tel qu'il est en vigueur à ce jour, la modification du zonage va conduire à la réduction d'une zone Agricole au profit d'une zone Urbaine. Dès lors, et au regard des dispositions des articles L.153-31 et L.153-34 du Code de l'Urbanisme, l'évolution du PLU est placée sous le régime de la révision allégée.

C. Objectifs et exposé des motifs

La commune d'Aime la Plagne a accordé en 2020/2021 un permis de construire pour l'extension d'un hôtel existant sur le hameau de Montalbert, l'hôtel de la Lauzière, récemment racheté en vue de sa rénovation et de son extension. Après rénovation intérieure du bâtiment, le gestionnaire de l'hôtel a indiqué à la commune qu'il n'était pas nécessaire de poursuivre l'extension de l'établissement, mais de prévoir la construction de chalets en continuité nord et ouest du bâtiment, afin de proposer une offre d'accueil plus large à sa clientèle.





Résidences :

Aigle Rouge (l')
Ancienne Ecole de Montvilliers
Arbé 1 & 2 (l')
Aubépine (l')
Aubier (l')
Bergerie (la)
Cap'vacances – Le Gentil + logo
Chalet Annieck
Chalet Pas des Brebis
Chalets de Montalbert(les)
Chalets des Arolles (les)
Chalets du Planay (les)
Chalets Pierra Menta (les)

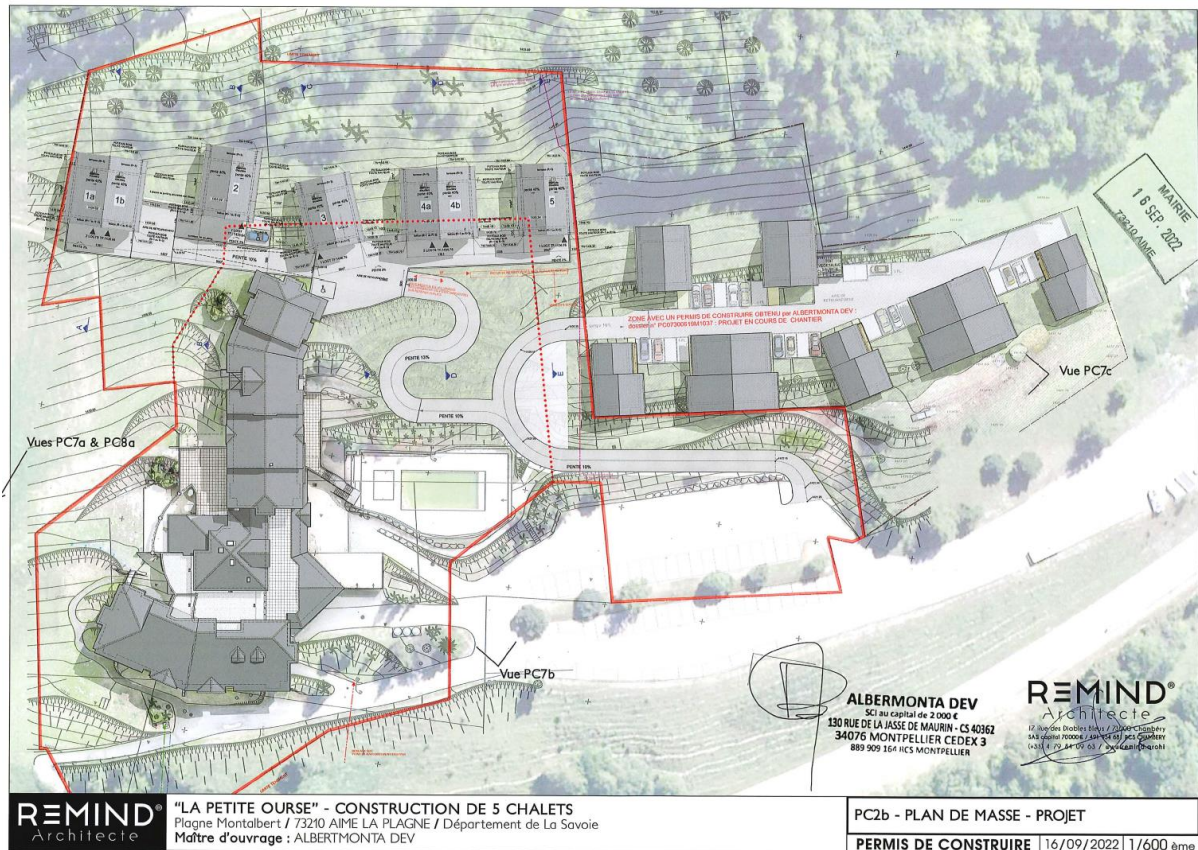
Chanteloup (le)
16 Charmettes (les)
52 Choucas (les)
48 Christiana (le)
9 Dou de la Ramaz – VTF
10 Edelweiss (l')
47 Ecurie (l')
28 Gardet (le)
25 Gentianes (les)
24 Gîtes de Longefoy
1 Grande Traye (la)
23 Granges (les)
20 Grangette (la)
21 Jean Franco.Village vacances 32

26 Kallisté (le)
5 Lauzière (la) – Touristra
8 Lotissement Beauregard
4 Marmottane (la)
33 Montgésin
15 Mottay (le)
49 Plaisances (les)
12 Pravat (le)
11 Signal (le)
35 Sittelles (les) – MMV
34 Solaret (le)
50 Tarine (la)
17 Vieille Maison (la)

Agences immobilières :

46 AM Immobilier 36
27 Urbania – Gacon immobilier 37
7
30 Divers :
18 Ecole de ski - Bureau des Guides 38
6 Caisse des Remontées mécaniques 39
19 Office de Tourisme
14 Garderie les Bambins 43
3 Poste de Secours pistes 44
2 Salle Little Zenith 45
51 Aire de services camping-cars 40
13

Un premier permis de construire a été accordé pour la collectivité pour la construction de 7 chalets, sur un terrain appartenant au gestionnaire de l'hôtel, suivi d'un second pour la réalisation de 5 chalets, sur des terrains communaux. L'ensemble des chalets est accessible uniquement depuis l'hôtel comme indiqué dans le plan masse ci-dessous.



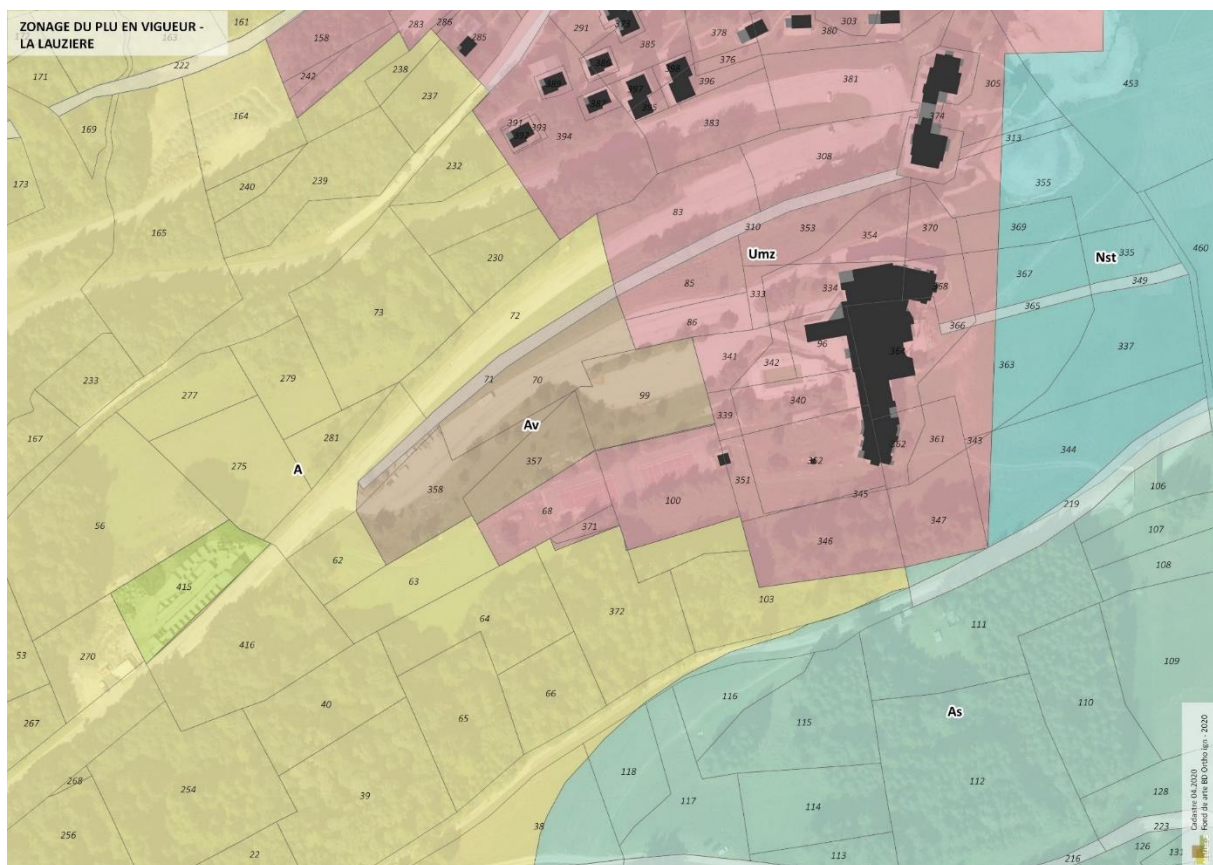
La construction des 7 premiers chalets a débuté à l'été 2022 et un accès chantier a été autorisé sur les parcelles communales cadastrées YB n°62 et 63, situées à l'ouest du projet, afin de ne pas perturber l'exploitation de l'hôtel pendant la période estivale. Ces parcelles sont classées en zone A dans le PLU approuvé en 2017.

Cependant, au fur et à mesure de l'avancée des travaux, cet accès chantier s'est avéré plus pertinent : il permet de préserver la tranquillité de l'hôtel en limitant le passage des véhicules à proximité de l'établissement touristique et notamment le long de la piscine.

Par conséquent, cet accès chantier s'avère comme la solution la moins nuisante vis-à-vis de l'hôtel et la plus sécuritaire pour accéder aux chalets. Ces parcelles étant classées en zone A dans le PLU en vigueur, la commune s'est rapprochée de l'exploitant agricole qui ne s'oppose pas à la pérennisation de cet accès dans la mesure où la collectivité s'engage à lui céder des parcelles situées à proximité immédiate de cette nouvelle voie.

Il est à noter que cet accès chantier a été intégralement enrobé par le promoteur sans l'autorisation de la commune.

Afin de pérenniser cet accès et d'accorder le permis de construire modificatif du promoteur, il convient de procéder à une révision allégée du PLU afin d'inclure une partie des parcelles YB n°62 et 63 dans une zone U.



Extrait de PLU en vigueur sur le secteur de la Lauzière // Hameau de Montalbert



Chemin agricole en Juillet 2021



Accès chantier en Juillet 2023

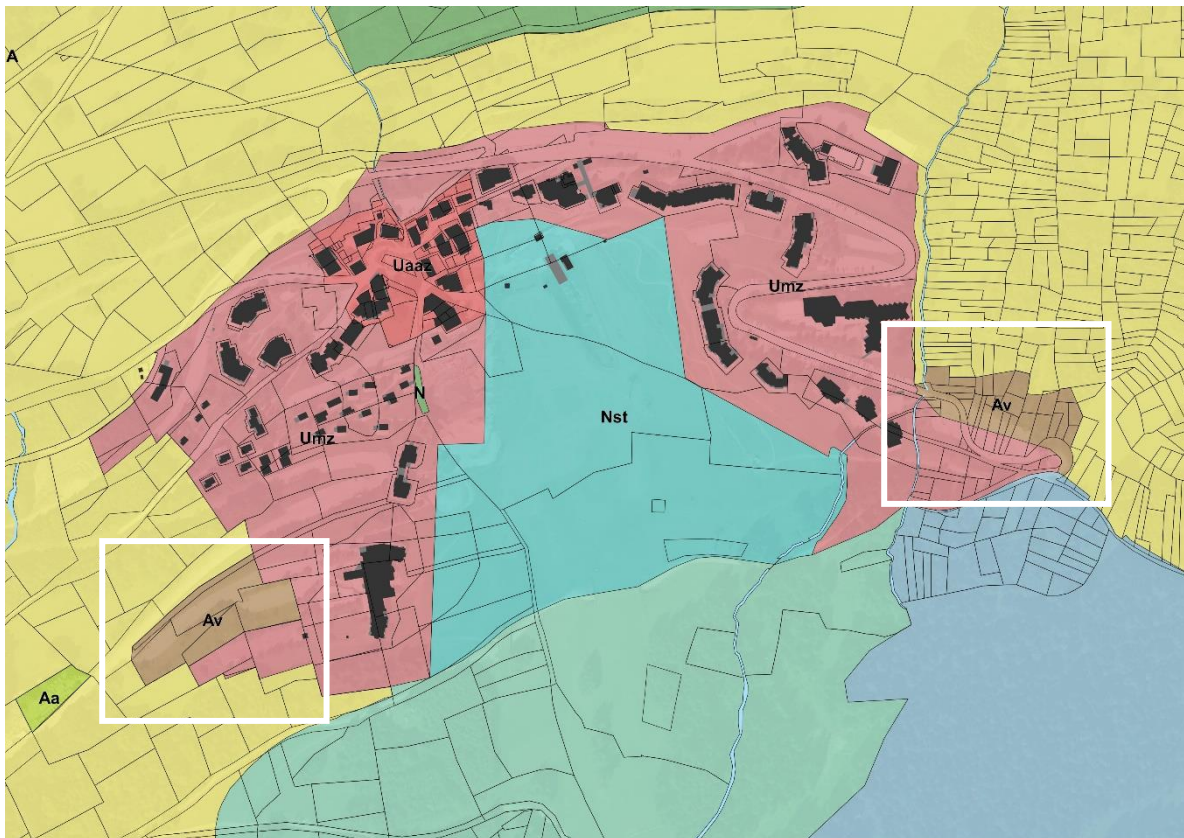
Ce projet de nouvelle voirie nécessite de modifier le zonage du PLU en classant une partie des parcelles YB n°62 et 63 en zone U.

Le zonage du PLU en vigueur laisse d'ores et déjà apparaître une zone spécifique Av où seuls sont autorisés la réalisation de parkings et de voies de circulation. Si dans un premier temps, et dans la continuité du PLU en vigueur, un classement en zone Av des parcelles YB n°62 et 63 a été envisagé, il est apparu opportun de s'appuyer sur cette procédure de révision allégée afin régulariser ce zonage Av qui n'apparaît pas cohérent au regard de la réalité du terrain et de la définition de la zone A données par les articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme.

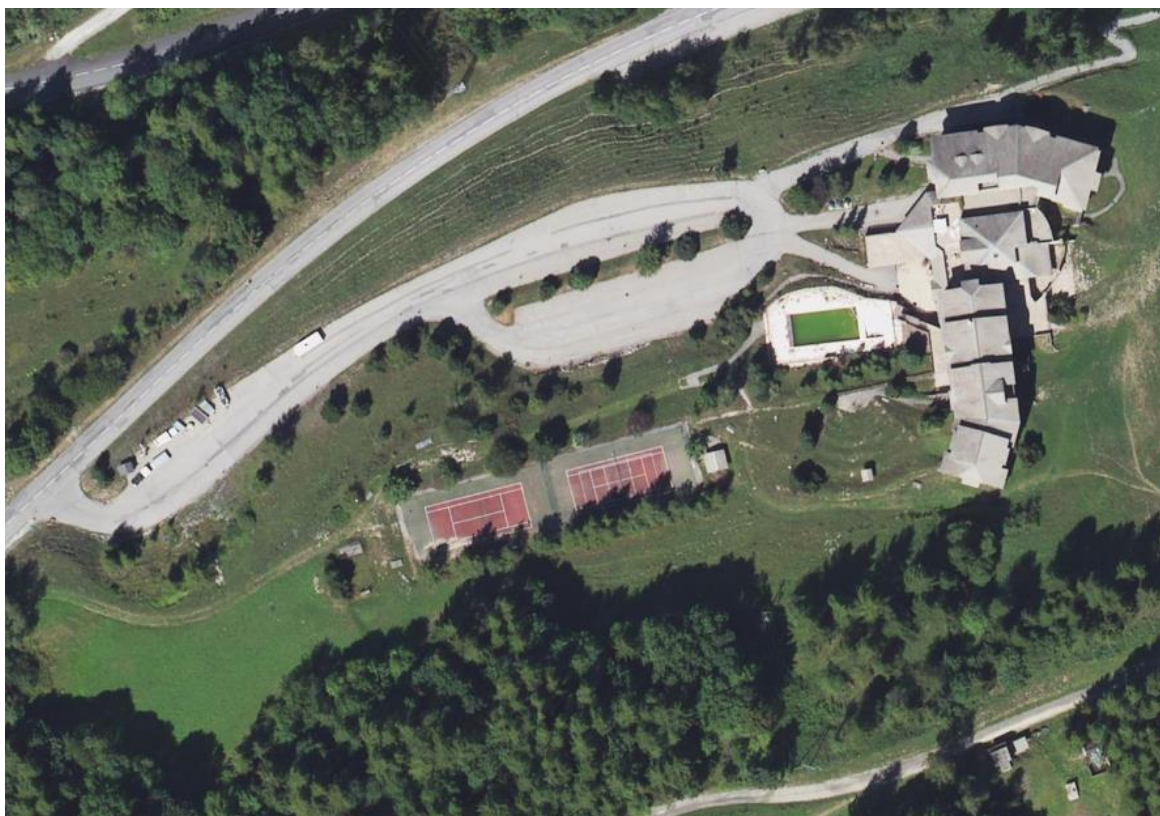
Cette modification du zonage a été préalablement discutée avec les services de l'Etat.

Par conséquent, les parcelles YB n°62 et 63 ont été classées en zone Uv, zone qui remplace également les deux zones Av présentes sur le hameau de Montalbert.

PLU en vigueur



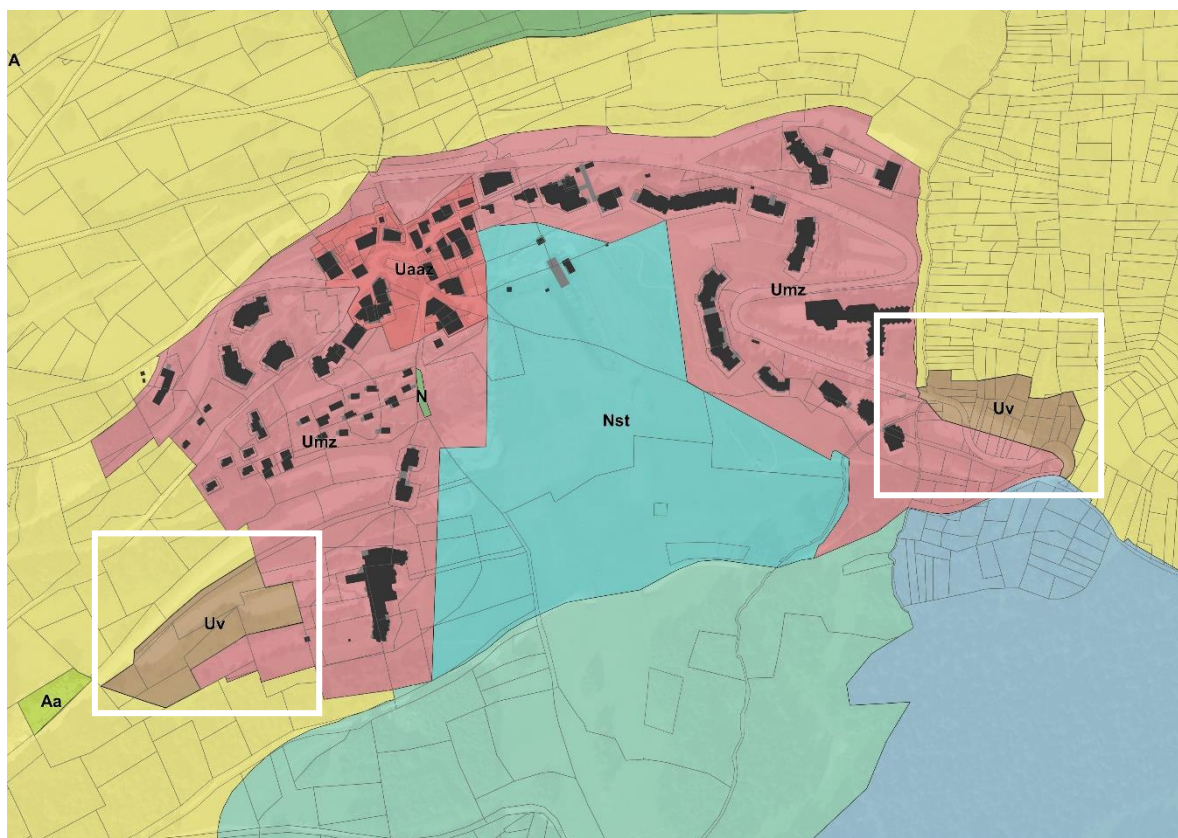
Photos espaces de stationnement et de voiries secteur Ouest



Photos espaces de stationnement et de voiries secteur Est



PLU modifié



Afin d'être cohérent avec l'évolution du zonage, le règlement écrit du PLU a été modifié : le règlement écrit de la zone Av a été transformé, sans modification, en zone Uv. Cette nouvelle zone, autorise ainsi uniquement la réalisation de parkings et de voies de circulation ou d'accès.

2. Auto-évaluation

Au vu des éléments fournis ci-dessus, les évolutions du Plan Local d'Urbanisme envisagées n'ont aucune incidence sur les thématiques considérées suivantes :

- **Les milieux naturels et la biodiversité**
- **La consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers**
- **Les zones humides**
- **L'eau potable**
- **La gestion des eaux pluviales**
- **L'assainissement**
- **Le paysage et le patrimoine bâti**
- **Les sols pollués et les déchets**
- **Les risques et nuisances**
- **L'air, l'énergie, le climat**

De plus, si les articles R.104-11 et L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale lorsque la commune souhaite réduire une zone agricole ou naturelle, ce qui est le cas de la présente procédure, l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme précise que par dérogation les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas lorsque l'incidence de la révision porte sur un ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLU concerné pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième de ce territoire (1 ‰), dans la limite de 5 hectares.

Dans le cas de cette procédure, la modification du zonage porte sur :

- La transformation des zones Av de Montalbert en zone Uv : 14 222 m²
- L'extension de la zone Uv sur une emprise de 1673 m² sur les parcelles YB n°62 et 63 classée dans le PLU en vigueur en zone A

Ainsi, la modification du zonage porte sur 15 895 m², soit 0,3 ‰ du territoire¹.
Il convient ainsi de procéder à une évaluation environnementale dite « ad hoc ».

¹ La superficie de la commune historique de Aime est de 5052 hectares.