



# Plan Local d'Urbanisme

Modification N°2 du PLU - Dossier d'enquête publique

Exposé des motifs



**Aout 2019**









Préambule	p 5
Ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AU sur le secteur du Chatelard pour prendre en compte le changement du zonage d'assainissement	p 7
Modification de l'emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Chatelard	p 13
Modification des limites de sous secteurs au sein de la zone Ua	p 17
Modification d'autres éléments règlementaires	p 19
Incidences du projet de modification	p 23







# PRÉAMBULE

---



Planaise est une commune rurale de 520 habitants (recensement INSEE 2015), d'une surface de 416 ha, située dans le canton de Montmélian, dans le département de la Savoie (73).

Le territoire est implanté dans la combe de Savoie, entre la plaine de l'Isère et le Val Coisin, sur un des reliefs intermédiaires qui précède l'extrémité Nord de la chaîne Belledonne. Les bassins d'emplois et de commerces des habitants de Planaise sont principalement situés autour des pôles de Montmélian, Chambéry, et Albertville.

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 07 juillet 2017 et modifié une première fois via une procédure modification simplifiée.

Elle souhaite faire évoluer ce document sur plusieurs points :

- Ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2AU (strictes sur le secteur du Chatelard)
- Modification de l'emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du Chatelard
- Modification des limites de sous secteur au sein de la zone Ua sur le chef-lieu
- Modification d'autres éléments réglementaires

**Ces différents éléments justifient aujourd'hui que la commune lance une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.**





## Textes de loi concernés par la procédure de modification de droit commun :

**Article L153-41 :** Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire 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.

**Article L153-42 :** Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

**Article L153-43 :** A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

**Article L153-44 :** L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#).





***OUVERTURE À L'URBANISATION DE 2 ZONES 2AU (OU AU STRICTES) AU CHATELARD POUR PRENDRE EN COMPTE LE CHANGEMENT DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT***



# OUVERTURE À L'URBANISATION DE 2 ZONES 2AU (STRICTES) AU CHATELARD

## 1/ Motif de l'ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2AU (strictes) sur le secteur du Chatelard

Le PLU actuel définit sur le secteur du Chatelard (en entrée de commune depuis La Chavanne) 2 zones 2AU (c'est-à-dire zones à urbaniser strictes) dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par :

- la desserte en assainissement collectif
- une modification du PLU

Or, il est apparu au moment de l'élaboration du PLU une incohérence entre :

- le zonage d'assainissement actuellement en vigueur, qui classe ce secteur en zone collective d'assainissement,
- la situation actuelle du secteur qui ne dispose pas de l'assainissement collectif et surtout l'absence de projet d'extension du réseau collectif à termes de ce secteur.

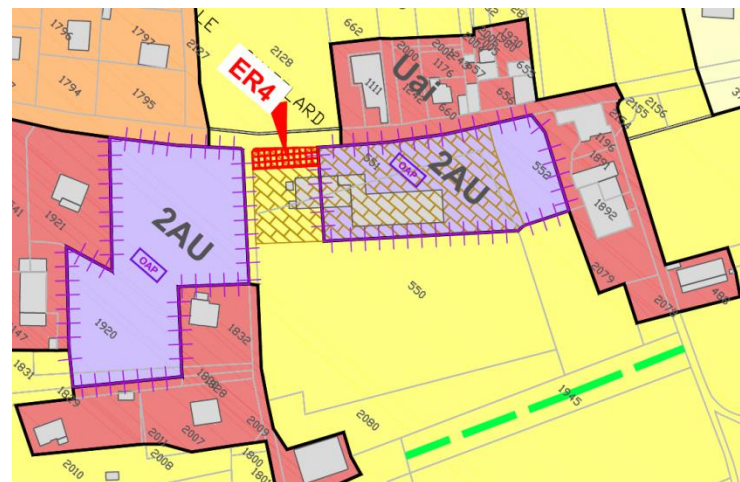
Pour lever cette incohérence, et rectifier en conséquence le zonage d'assainissement au regard des projets, des études de sol ont également été réalisées (voir page suivante) afin de confirmer la possibilité d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du PLU, au regard de la nature des sols et des possibilités de mise en œuvre des filières d'assainissement non collectif, et ainsi, d'acter ce secteur qui peut rester en assainissement non collectif.

L'objectif de la modification est ainsi :

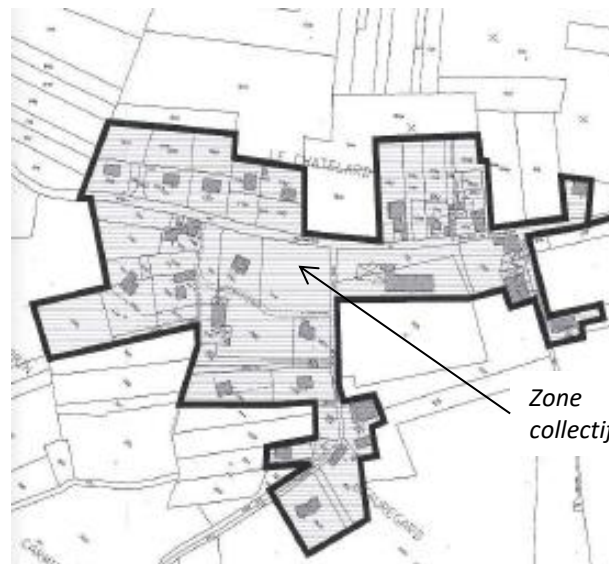
- de réajuster le PLU en adaptant le classement des zones au regard de la gestion de l'assainissement qui ne pourra se faire que de manière autonome selon le projet de modification du zonage d'assainissement mené en parallèle de ce projet de modification du PLU. Pour rappel, la modification du zonage d'assainissement s'appuie sur une étude de sol, joint en annexe à ce dernier dossier, pour démontrer les possibilités de mise en œuvre de système d'assainissement autonome sur le secteur du Châtelard.

Ce réajustement implique :

- un reclassement des zones 2AU en 1AU, avec un règlement imposant la mise en œuvre de filière d'assainissement autonomes adaptée.
- les OAP seront ainsi simplement modifiées, dans leurs conditions d'ouverture à l'urbanisation qui étaient liées au projet d'extension du réseau d'assainissement. En effet, les autres principes définis au moment de l'élaboration du PLU restent d'actualité.



Extrait du Plan de zonage du PLU actuel



Extrait du Plan du zonage d'assainissement qui en cours de modification





## 2/ Rappel des résultats des études de sol réalisée sur les secteurs concernés

En l'absence de projet d'extension du réseau collectif d'assainissement sur le secteur du Chatelard, tel que prévu au zonage d'assainissement approuvé en mai 2003, une étude d'évaluation des aptitudes des sols à l'assainissement non collectif a été lancée. Son objet est de démontrer la possibilité de mise en œuvre de systèmes d'assainissement non collectif sur ce secteur qui affichent au PLU des zones constructibles classées en 2AU strictes dont l'urbanisation est conditionnée par la desserte par le réseau collectif qui finalement n'est pas prévu à termes.

Pour rappel, la filière d'assainissement doit permettre le traitement et l'infiltration des eaux.

L'étude menée en Mai 2019 montre sur ce secteur :

- Un horizon de sol superficiel peu perméable : c'est-à-dire qu'il permet une filtration des eaux à vitesse lente mais nécessitera une grande surface d'infiltration. Le traitement sera possible
- Un horizon de sol intermédiaire et profond très perméable : ce type de sol, comme par exemple les sols sableux, facilitera l'infiltration des eaux mais sera limité par son pouvoir épurateur

Il n'y a pas sur le secteur de sols très peu perméables qui empêcheraient les effluents de s'infiltrer et de faciliter les ruissellements, et donc qui ne permettraient pas de traitement par un système non collectif.

L'étude préconise le type de filières à mettre en œuvre ainsi que les hypothèses de dimensionnement. En conclusion, la majorité des systèmes d'assainissement non collectif existant peuvent être implantés sur le secteur en respectant un dimensionnement et une implantation selon la réglementation en vigueur.

Toutefois, une étude de sol propre à chaque projet d'habitation devra être réalisée dans le cadre de permis de construire pour évaluer la ou les solutions les plus adaptées pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

Cette étude conclut par le fait de mener une modification en conséquence du PLU afin de permettre l'implantation de dispositifs non collectif et d'infiltration des eaux usées en intégrant des surfaces constructibles suffisantes.









## **3/ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2 du PLU qui fait référence à la restructuration du hameau du Chatelard, est modifiée dans son paragraphe lié aux conditions d'ouverture à l'urbanisation. En effet, les 2 zones étant classées en 1AU, la commune a fait le choix d'ouvrir ces deux zones sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque zone.

En noir : la rédaction du règlement avant modification

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

Paragraphe modifié	Rédaction initiale des OAP	Rédaction modifiée des OAP
Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation des zones N°2 et N°3 ne pourra se réaliser qu'après la résolution des déficiences en réseau d'assainissement collectif, et de la modification du plan local d'urbanisme	L'ouverture à l'urbanisation des zones N°2 et N°3 se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque zone.









# ***MODIFICATION DES LIMITES DE SOUS-SECTEURS AU SEIN DE LA ZONE UA***



# MODIFICATION DES LIMITES DE SOUS-SECTEURS AU SEIN DE LA ZONE UA

## 1/ Motif des changements à apporter entre les limites de zones Ua et Uai

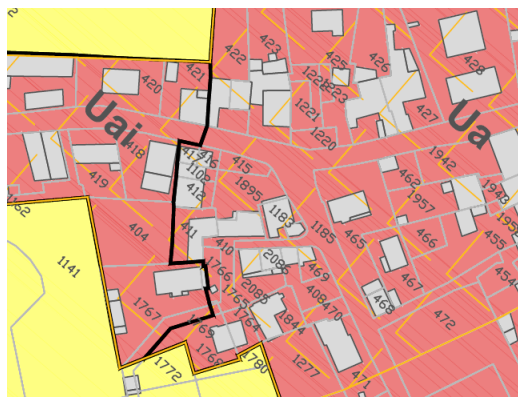
La modification du zonage d'assainissement, menée en parallèle de la présente procédure de modification N°2 du PLU, a fait apparaître des erreurs au niveau du zonage PLU, entre des limites de zone Ua (constructions raccordées à l'assainissement collectif) et les zones Uai (constructions devant mettre en œuvre un système d'assainissement autonome). En effet :

- la parcelle 1767 était classée en zone Uai, alors qu'elle bénéficie d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif
- les parcelles 1295 – 1330 – 443 et 1741 étaient classées en zone Ua alors qu'elles ne bénéficient pas d'un raccordement au réseau collectif.

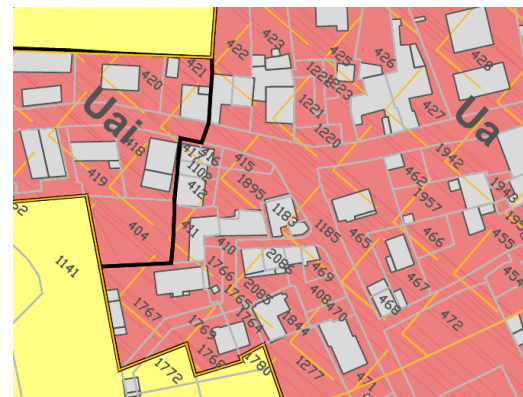
## 2/ Modification apportées au plan de zonage

Le plan de zonage est modifié de la manière suivante

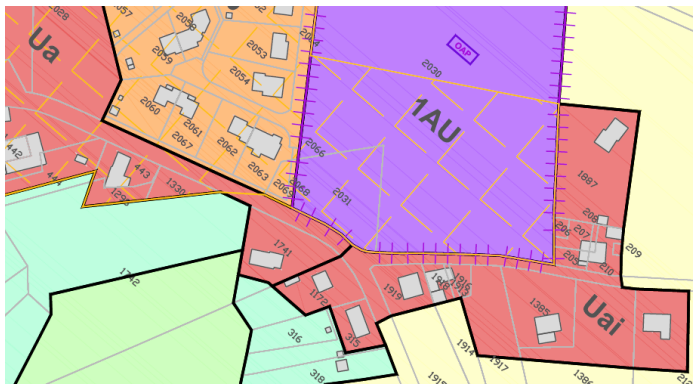
- la parcelle 1767 passe d'un classement de la zone Uai à la zone Ua
- les parcelles 1295 – 1330 – 443 et 1741 doivent être inversement reclassées de la zone Ua à la zone Uai



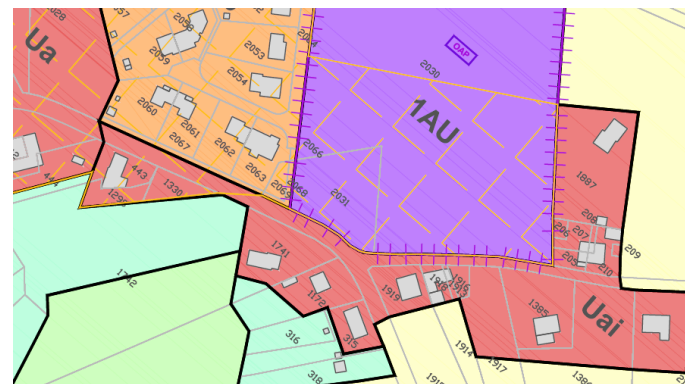
PLU AVANT MODIFICATION (parcelle 1767 en Uai)



PLU APRES MODIFICATION (parcelle 1767 en Ua)



PLU AVANT MODIFICATION (parcelles 1295, 1330, 443, 1741 en Ua)



PLU APRES MODIFICATION (parcelles 1295, 1330, 443, 1741 en Uai)





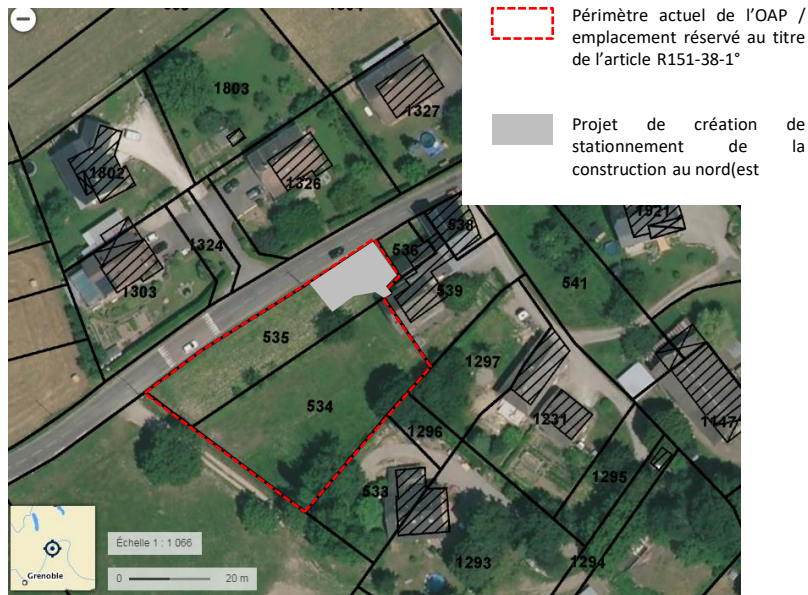
***MODIFICATION DE L'EMPRISE DES ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE  
SECTEUR DU CHATELARD***



# MODIFICATION DE L'EMPRISE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE CHATELARD

## 1/ Motif de la modification des OAP sur le secteur du Chatelard

La zone **Uai** ci-dessous est concernée à la fois par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP N°2 restructuration du hameau du Chatelard), et par un périmètre défini au titre de l'article R151-38-1° du code de l'urbanisme, imposant 20% minimum de logements locatifs sociaux. Or une partie de la zone fait l'objet d'un projet de création de stationnement de la construction adjacente au nord-est.



Ce projet de stationnement, au regard de sa faible emprise, ne remet pas en cause les OAP.

Ainsi, l'objectif de la modification du PLU est double :

- modifier le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone Ua au sud du Chatelard
- modifier ce même secteur le périmètre défini au titre de l'article R151-38-1° du code de l'urbanisme, prévoyant des logements sociaux

## 2/ Modification des OAP sur le secteur du Chatelard

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation N°2 « Restructuration du secteur du Chatelard » sont modifiées dans le schéma d'aménagement afin de modifier le périmètre d'application des OAP.



### PLU AVANT MODIFICATION



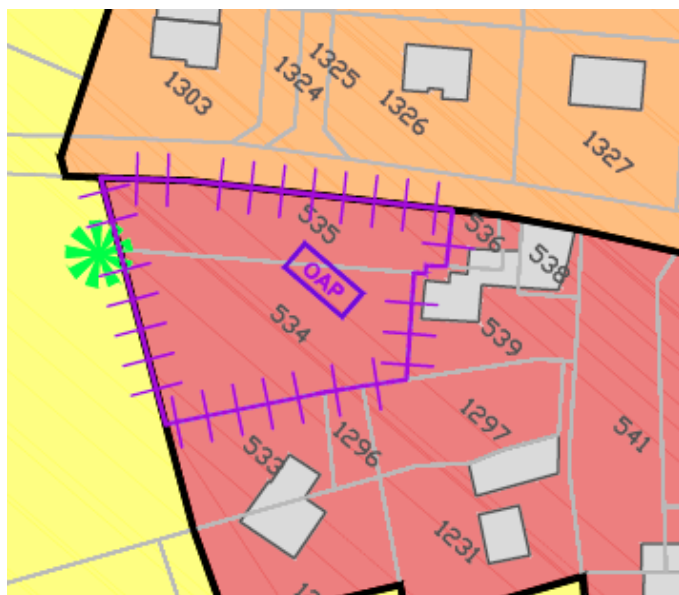
### PLU APRES MODIFICATION



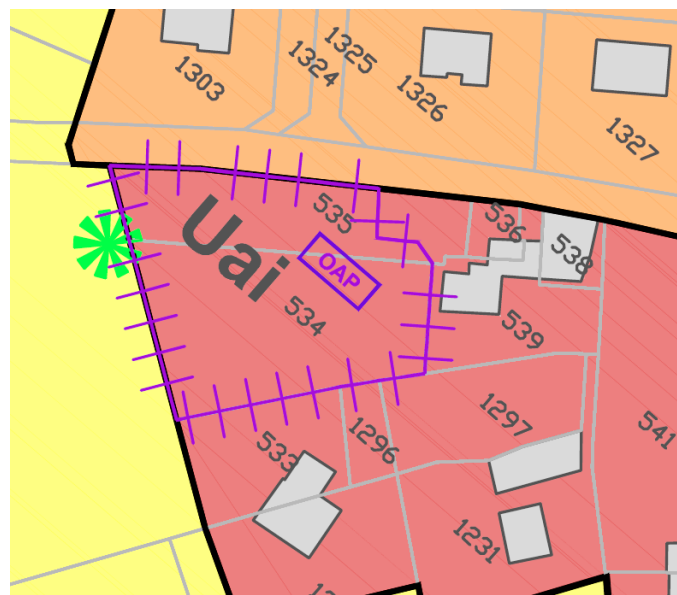
# MODIFICATION DE L'EMPRISE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE CHATELARD

## 3/ Modification du plan de zonage

Une modification du plan de zonage est également nécessaire car l'emprise des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont également concernés par un emplacement réservé au titre de l'article R151-30-1° du code de l'urbanisme qui prévoit une part de 20 % minimum de logements de logements locatifs sociaux. Ce périmètre est ainsi réduit au périmètre d'une possible future opération sur le reste de la zone pour exclure l'emprise concernée par le projet de stationnement.



PLU AVANT MODIFICATION



PLU APRES MODIFICATION

OAP

Secteur cadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Secteur où a été définie une part minimum de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale, au titre de l'article R151-38-1° du code de l'urbanisme









# ***MODIFICATIONS D'ELEMENTS REGLEMENTAIRES***



# MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

## 1/ Objectif de la modification de la réglementation des reculs des constructions par rapport aux voies et emprise publique en zones urbaines dense (Ua)

Le règlement actuel du PLU ne réglemente le recul des constructions que pour les nouvelles constructions en zone Ua (pour l'évolution des constructions existantes, ainsi que pour les autres zones, le recul reste libre). Ces dispositions imposent notamment une implantation des nouvelles constructions en zones Ua à **l'alignement des voies privées, publiques et des emprises publiques**. Elles prévoyaient également qu'en cas d'impossibilité technique, d'autres implantations pouvaient être préconisées. L'objectif était alors de préserver au mieux la continuité visuelle du paysage urbain qui caractérise la zone.

Ce règlement se basait notamment sur la configuration du tissu urbain dense, où la majeure partie des constructions sont implantées en front de rue (ou avec un très faible recul). L'objectif des auteurs du PLU était de préserver cette continuité urbaine. Néanmoins, il s'avère que ce règlement s'adapte assez peu aux projets récemment proposés sur la commune (les zones étant foncièrement très contraintes), et que ces dispositions du règlement ont davantage tendance à bloquer les projets.

L'objectif pour la collectivité étant de favoriser la densité en zone urbaine dense, le règlement sera modifié, afin de rendre libre le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (et privées) en zone Ua, comme pour les autres zones urbaines.



*Exemple de bâtiment en front de rue en zone dense (Ua au PLU) de la commune*



# MODIFICATION D'ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES



## 2/ Modifications du règlement écrit sur la règle de recul

Ce tableau présente les modifications opérées sur le règlement écrit.

Sont indiqués :

En noir : la rédaction du règlement avant modification

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

Paragraphe modifié	Règlement initial	Règlement modifié
<b>REGLES DE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<p><u>Règles de recul à appliquer pour les constructions neuves :</u></p> <p>- POUR LA ZONE Ua -</p> <p>Les constructions principales doivent s'implanter <u>à l'alignement</u> des voies privées, publiques et des emprises publiques.</p> <p>L'implantation des extensions de la construction et des annexes accolées ou isolées est libre.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, d'autres implantations pourront être préconisées. L'objectif sera alors de préserver au mieux la continuité visuelle du paysage urbain qui caractérise la zone (par exemple : implantation avec un faible recul, implantation d'une annexe isolée en limite, mur de clôture maçonné, ...).</p> <p>-QUELQUE SOIT LA ZONE –</p> <p><u>Règles de recul à appliquer pour les constructions existantes :</u></p> <p>Les extensions des constructions existantes peuvent s'effectuer librement en termes de recul par rapport aux voies et emprises publiques et privées.</p> <p>L'implantation des annexes isolées est libre.</p>	<p>Le recul est libre</p>



# MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT



## 3/ Objectif de la modification de la réglementation concernant les règles d'aspect liées à la toiture des constructions et plus particulièrement des annexes isolées (toute zone U et A)

Le règlement actuel du PLU énonce une règle peu compréhensible et interprétable concernant l'aspect des toitures des annexes. L'objectif de point est de clarifier la règle sans changer les objectifs initiaux recherchés, en différenciant bien les règles applicables à l'aspect des toitures entre annexes accolées et isolées.

## 4/ Modifications du règlement écrit sur l'aspect des toitures des annexes

*Ce tableau présente les modifications opérées sur le règlement écrit.*

*Sont indiqués :*

En noir : la rédaction du règlement avant modification

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

Paragraphe modifié	Règlement initial	Règlement modifié
REGLES DE QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	<p>Règles liées à la toiture des constructions en U et A :</p> <p><u>Pour les constructions principales :</u> [...]</p> <p><u>Pour les annexes isolées :</u> Les annexes devront être obligatoirement accolées à la construction principale, ou mur plus haut que l'annexe en question, lorsqu'elles comporteront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- une toiture à 1 pan</li><li>- une toiture terrasse</li></ul>	<p><b>Règles liées à la toiture des constructions en U et A :</b></p> <p><b>- Pour les constructions principales :</b> [...]</p> <p><b><u>Pour les annexes isolées :</u></b> <del>Les annexes devront être obligatoirement accolées à la construction principale, ou mur plus haut que l'annexe en question, lorsqu'elles comporteront :</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li><del>une toiture à 1 pan</del></li><li><del>une toiture terrasse</del></li></ul> <p><b><u>Pour les annexes :</u></b> Les annexes présenteront 2 ou 4 pans. Toutefois, elles pourront comporter une toiture à 1 pan ou 1 toiture plate uniquement dans le cas où elles seraient accolées à la construction principale.</p> <p>Dans ces cas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'unique pan de toit devra impérativement prendre appui sur un mur plus haut que le faitage du pan en question,</li><li>- la toiture plate sera traitée soit en terrasse accessible d'agrément, soit en toiture végétalisée.</li></ul> <p>Les toitures à 1 pan ou plate sont interdites pour les annexes isolées</p>





# ***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 n'affecteront pas son économie générale.

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

- La mise en œuvre des orientations liées au développement du territoire, avec l'ouverture à l'urbanisation de 2 zones AU sur le secteur du Chatelard, indiqué comme « secteur secondaire de développement » au PADD
- d'adapter les outils réglementaires du PLU au contexte local et à son évolution et de rendre plus compréhensibles les règles

## **2/ Absence d'incidences significatives sur l'environnement**

**Ces différentes modifications n'auront pas d'incidence supplémentaire sur l'environnement par rapport aux dispositions actuelles du PLU. Elles ne porteront pas d'atteinte supplémentaires à l'activité agricole, ni aux espaces naturels, ni autres thématiques environnementales.**

Les incidences environnementales liées au classement en zones 2AU des 2 secteurs sur le Chatelard ont déjà été étudiées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.