COMMUNE DES ALLUES - Savoie

MÉRIBEL cœur des 3 vallées | les 3 vallées

Le plus grand domaine skiable du monde

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°2 du PLU

Secteur des Garages aval au Chef-lieu

NOTICE

Dossier valant additif au Rapport de Présentation

Approuvé par délibération du 3 avril 2018

Atelier-2
architectes - urbanistes

SOMMAIRE

1. NOTE DE PRESENTATION 4

1.1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU 4

1.2. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE 5

1.2.1. Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD 6
1.2.2. Des évolutions du PLU qui rentrent dans le champ de la modification simplifiée 7
1.2.3. Des évolutions du PLU compatibles avec la Loi Montagne 8
1.2.4. Evaluation environnementale 8

1.3. OBJECTIFS ET EXPOSE DES MOTIFS 9

1.4. SUIVI DE LA PROCEDURE 11

1.5. BILAN DES MODIFICATIONS DU PLU 12

2. PIECES DU PLU MODIFIEES 13

2.1. PIECE 4.3 – PLANS MASSE 13

3. ANNEXES 16

1. NOTE DE PRESENTATION

1.1. Objet de la modification simplifiée n°2 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune des Allues a été approuvé le 6 juillet 2017.

Une modification simplifiée n°1, ayant pour l'objet la correction d'erreurs matérielles, est en cours.

Une modification n°1 du PLU est actuellement en cours afin de permettre la réalisation d'un projet hôtelier au Plantin. Afin de traduire de manière opérationnelle ce projet, déjà prévu dans le PLU en vigueur, il a été nécessaire d'effectuer des ajustements du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La commune des Allues a décidé, par délibération du Conseil Municipal du 14 novembre 2017, de procéder à une modification simplifiée n°2 pour permettre une opération de renouvellement urbain visant à la déconstruction d'un garage existant et la réalisation en lieu et place d'une maison individuelle.

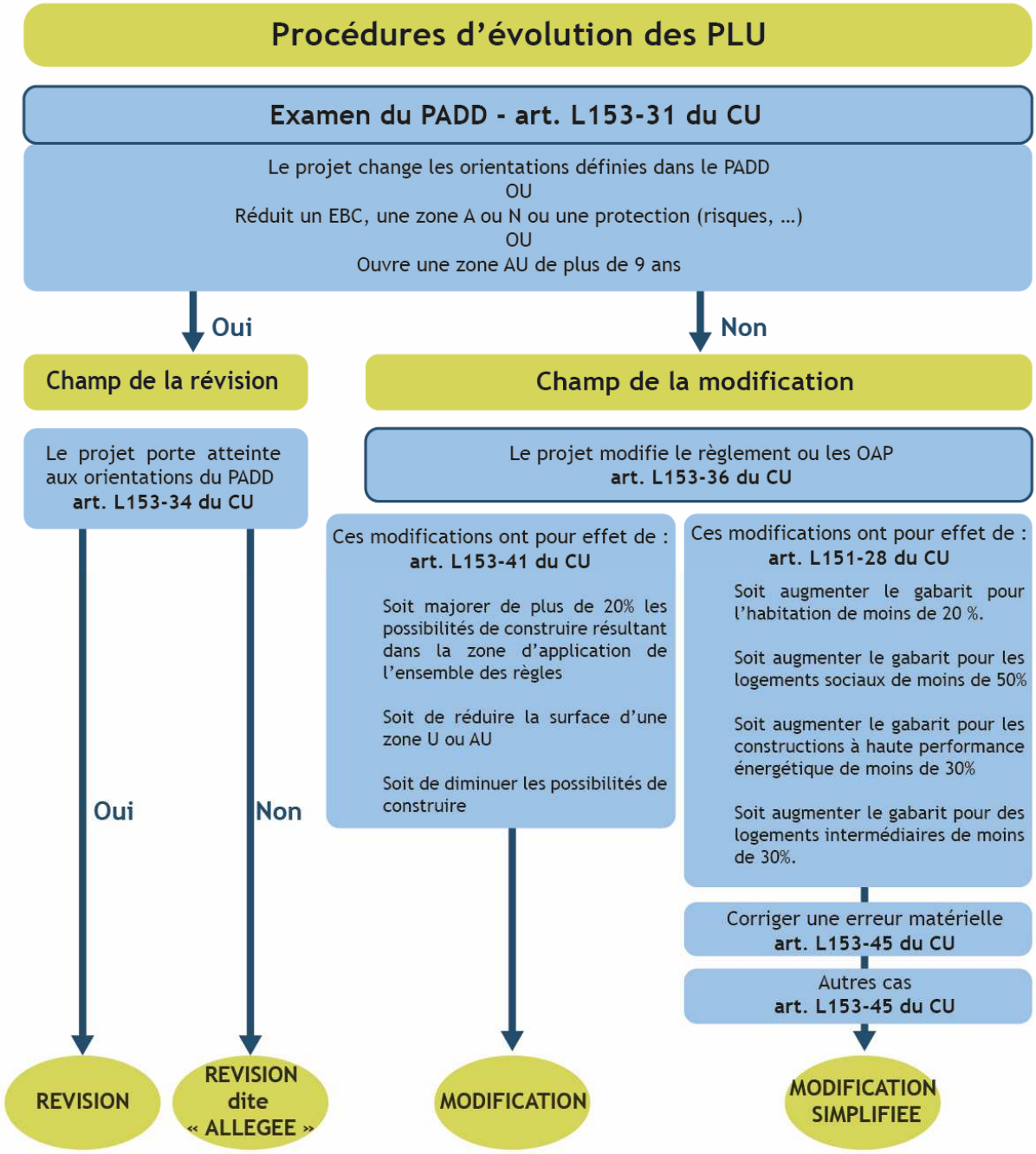
Pour permettre la réalisation de ce projet, un ajustement de la pièce 4.3 du règlement relatif au plan masse E « Garages aval Chef-Lieu » doit être effectué.

Localisation du chef-lieu
Source : www.geoportail.gouv.fr/carte

1.2. Justification de la procédure

Les ajustements nécessaires conduisent à des modifications du plan masse E « Garages aval Chef-Lieu » constituant la pièce 4.3 du Plan Local d'Urbanisme.

Le schéma ci-après, synthétise les différentes procédures de révision ou de modification des Plans Locaux d'Urbanisme pouvant être menées en fonction de la nature et des évolutions opérées.



1.2.1. Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD

Les modifications et les évolutions du PLU qui doivent être opérées demeurent de faible ampleur et n'ont aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 juillet 2017, les objectifs suivants avaient été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

1- **Faciliter l'installation des jeunes et des nouveaux arrivants dans la commune par une politique adaptée ;**

2- **Maintenir, voire augmenter légèrement la capacité des hébergements touristiques marchands tout en améliorant leur qualité et leurs performances ;**

3- **Maintenir la capacité de la commune à accueillir des compétitions internationales ;**

4- **Inscrire le développement de la commune dans une démarche soutenable ;**

5- **Poursuivre et intensifier la requalification de Méribel et du Mottaret ;**

6- **Préserver la qualité des espaces urbains et naturels de la commune.**

Les évolutions du plan masse E « Granges aval Chef-Lieu » ne remettent pas en cause les principes et orientations définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables car il ne s'agit pas d'intégrer un nouveau projet mais uniquement d'un ajustement des dispositions déjà mises en place dans le PLU en vigueur pour permettre la réalisation de cette maison d'habitation.

Ce projet est de plus totalement en cohérence avec l'objectif du PADD visant à *« Redonner une dynamique démographique au territoire ».* En effet, le projet de renouvellement urbain va permettre la réalisation d'une maison d'habitation ainsi que l'installation de nouveaux habitants sur le territoire communal tout en améliorant la qualité architecturale de cet îlot.
Ce projet de résidence permanente permet de concrétiser les moyens d'actions suivants :

> *« > Mettre en œuvre les conditions permettant la construction de 90 résidences principales en accession ou en location afin de permettre aux alluétains de rester sur la commune, et à de nouveaux de s'installer, de pérenniser les équipements et de maintenir une vie aux Allues à l'année ;*
> *> Orienter l'accueil de population permanente :*
> *- vers le chef-lieu et les hameaux proches du chef-lieu ;*
> *- vers la polarité économique de Méribel station pour rééquilibrer spatialement les secteurs d'implantation de résidences permanentes. »*

Les modifications engagées ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement de Développement Durables.

1.2.2. Des évolutions du PLU qui rentrent dans le champ de la modification simplifiée

En application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du PLU n'est pas requise :

- L'économie générale du PADD n'est pas remise en cause,
- Les modifications engagées n'impactent pas le zonage, aucune zone A ou N ne sera donc réduite,
- Les modifications de zonage ne concernent pas la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9 ans.

En application des articles L153-41 et L153-45 du Code de l'urbanisme (ci-après) la procédure de modification simplifiée doit être engagée pour permettre la réalisation du projet de maison d'habitation.

Article L151-45 du Code de l'urbanisme :
« 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 L153-41 du Code de l'urbanisme :
« 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 ».

En effet, pour permettre la concrétisation de ce projet, le plan masse E « Granges aval Chef-Lieu » doit être modifié pour permettre l'implantation d'un escalier extérieur. Cela correspond à un autre cas que ceux mentionnés à l'article L153-41 et cette évolution du document d'urbanisme rentre bien dans le champ d'une modification simplifiée.

1.2.3. Des évolutions du PLU compatibles avec la Loi Montagne

La loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne s'applique sur l'ensemble du territoire des Allues. Cette Loi concerne la préservation des terres agricoles, l'extension de l'urbanisation, la valorisation du patrimoine montagnard.

➥ **La préservation des espaces naturels et agricoles :**
Le projet consiste en une opération de renouvellement urbain sur des parcelles déjà urbanisées et localisées au centre du Chef-Lieu. Le projet n'intéresse donc pas des surfaces exploitées par l'agriculture ou utilisées dans le cadre de la pratique agricole.

➥ **L'urbanisation sera réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :**
Le projet consiste en une opération de renouvellement urbain sur des parcelles déjà urbanisées et localisées au centre du Chef-Lieu.

➥ **Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive.**
Le projet ne se situe pas à proximité d'un plan d'eau.

➥ **Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une " unité touristique nouvelle ". Les UTN inférieures aux seuils fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à autorisation :**
Le projet ne relève pas d'une opération de développement touristique car il prévoit la réalisation d'une maison d'habitation.

1.2.4. Evaluation environnementale

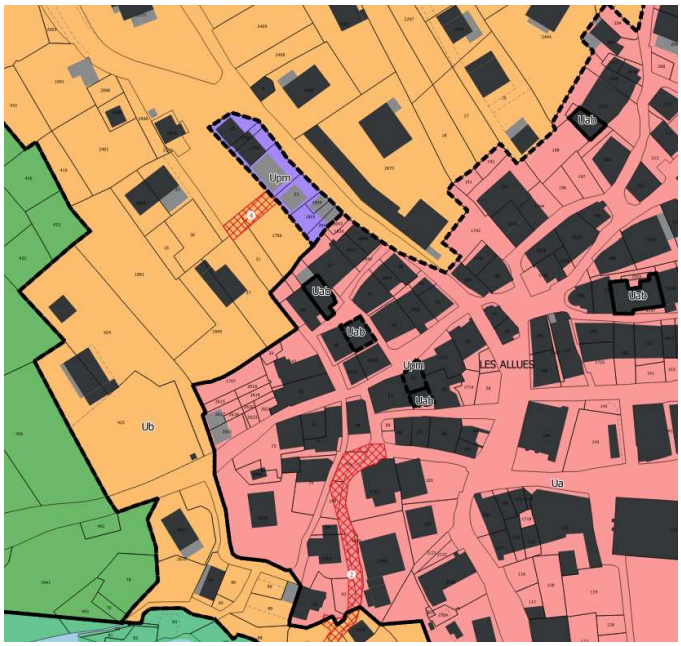
Une demande au cas par cas a été soumise à l'Autorité Environnementale pour rendre une décision soumettant ou non la modification simplifiée n°2 du PLU des Allues à évaluation environnementale.

Sa décision est portée en annexe n°2 du présent dossier de modification simplifiée n°2.

1.3. Objectifs et exposé des motifs

La zone Upm du Chef-Lieu, concernée par un plan masse, doit permettre le renouvellement urbain de ce secteur actuellement occupé en majorité par des constructions accueillant des garages.
Le principe d'aménagement du secteur a été établi sur la base d'un projet précis et traduit par un plan masse dans le document 4.3 du Plan Local d'Urbanisme.

Le parti urbain retenu est celui de l'alignement du front bâti afin de maintenir l'homogénéité urbaine actuelle relative aux implantations des constructions. Le parti architectural retenu est celui de la réalisation de plusieurs chalets de taille modérée et de faible hauteur (Rez-de-chaussé+1 étage + comble).

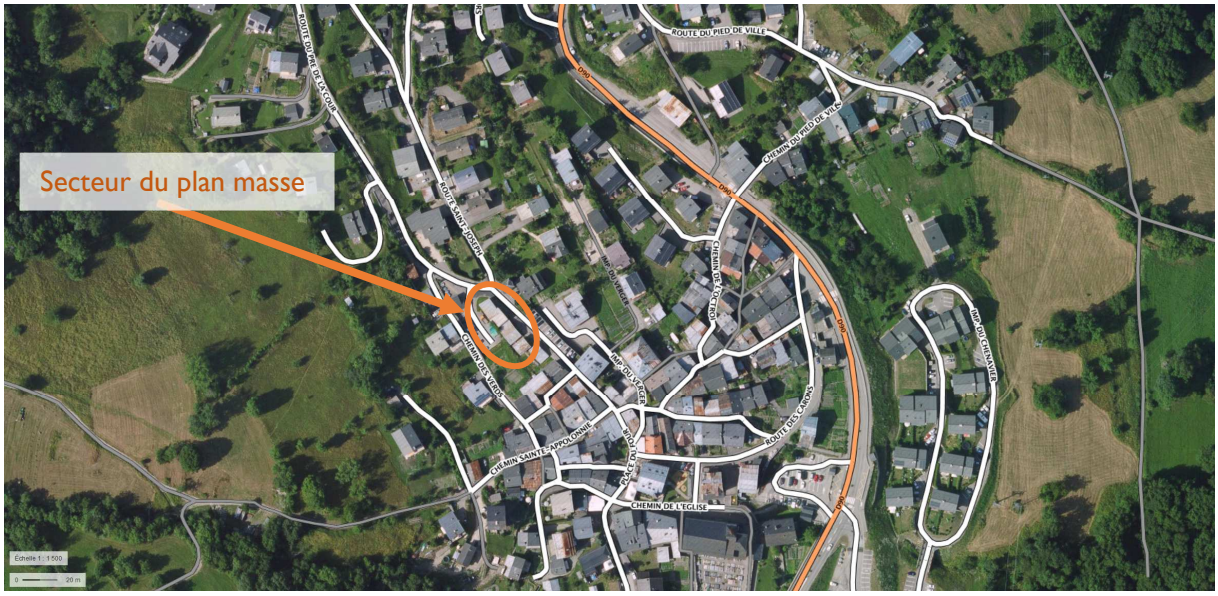


Extrait du zonage du PLU en vigueur

Vue du site depuis la Route Saint-Joseph – Source : www.google.fr/maps

Le plan masse actuellement en vigueur encadre le vocabulaire architectural des constructions, il définit l'orientation des faîtages, qui doit être, dans ce secteur relativement plat de la commune, parallèle au courbe de niveau. Le rez-de-chaussée des constructions doit être d'aspect pierre alors que les façades du 1er étage et des combles devront être d'aspect bois.

Le projet présenté propose de maintenir les principes architecturaux et urbains définis dans le cadre du plan masse mais prévoit la réalisation d'un escalier extérieur en limite nord du plan masse afin d'assurer un accès sécurisé à cette construction localisée à une intersection entre la Route Saint Joseph, la Route du Pré de la Cour et un espace public dédié au stationnement.



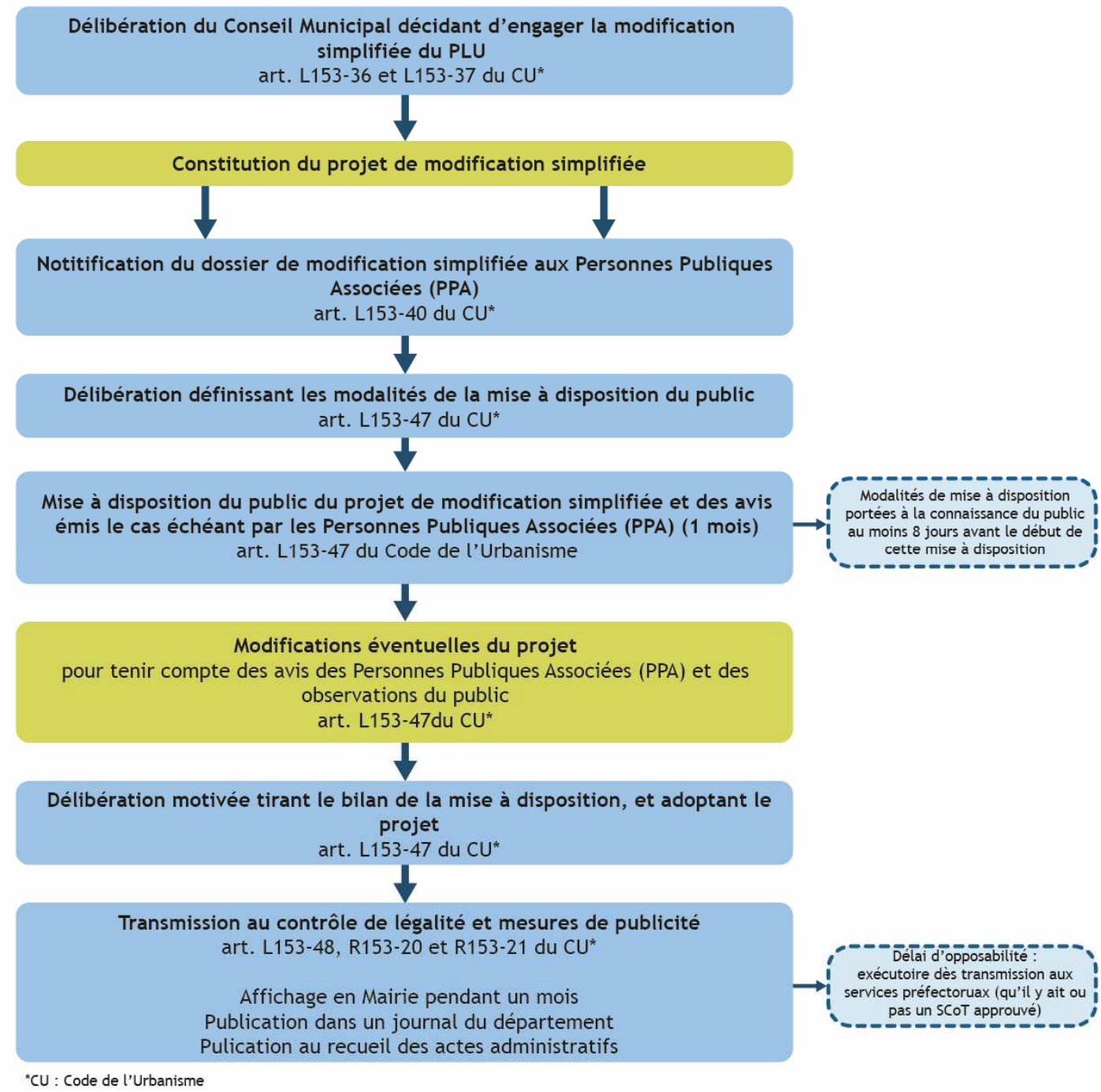
Localisation du projet au sein du maillage routier – Source : www.geoportail.gouv.fr/carte

Pour permettre cette évolution, il est nécessaire de faire évoluer le plan masse E « Granges aval Chef-Lieu » en ajoutant sur le plan masse la possibilité de réaliser un escalier extérieur afin d'assurer une desserte piétonne sécurisée.

1.4. Suivi de la procédure

Le Conseil Municipal a décidé le 14 novembre 2017 d'engager une procédure de modification simplifiée n°2 du PLU.

La procédure de modification simplifiée du PLU se déroulera de la manière suivante :



1.5. Bilan des modifications du PLU

➥ **Pièce 1 – Rapport de Présentation**

Sans objet.

➥ **Pièce 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Sans objet.

➥ **Pièce 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Sans objet.

➥ **Pièce 4.1 – Règlement écrit**

Sans objet.

➥ **Pièce 4.2 – Règlement graphique**

Sans objet.

➥ **Pièce 4.3 – Plans masse**

Modification du plan masse E « Granges aval Chef-Lieu »

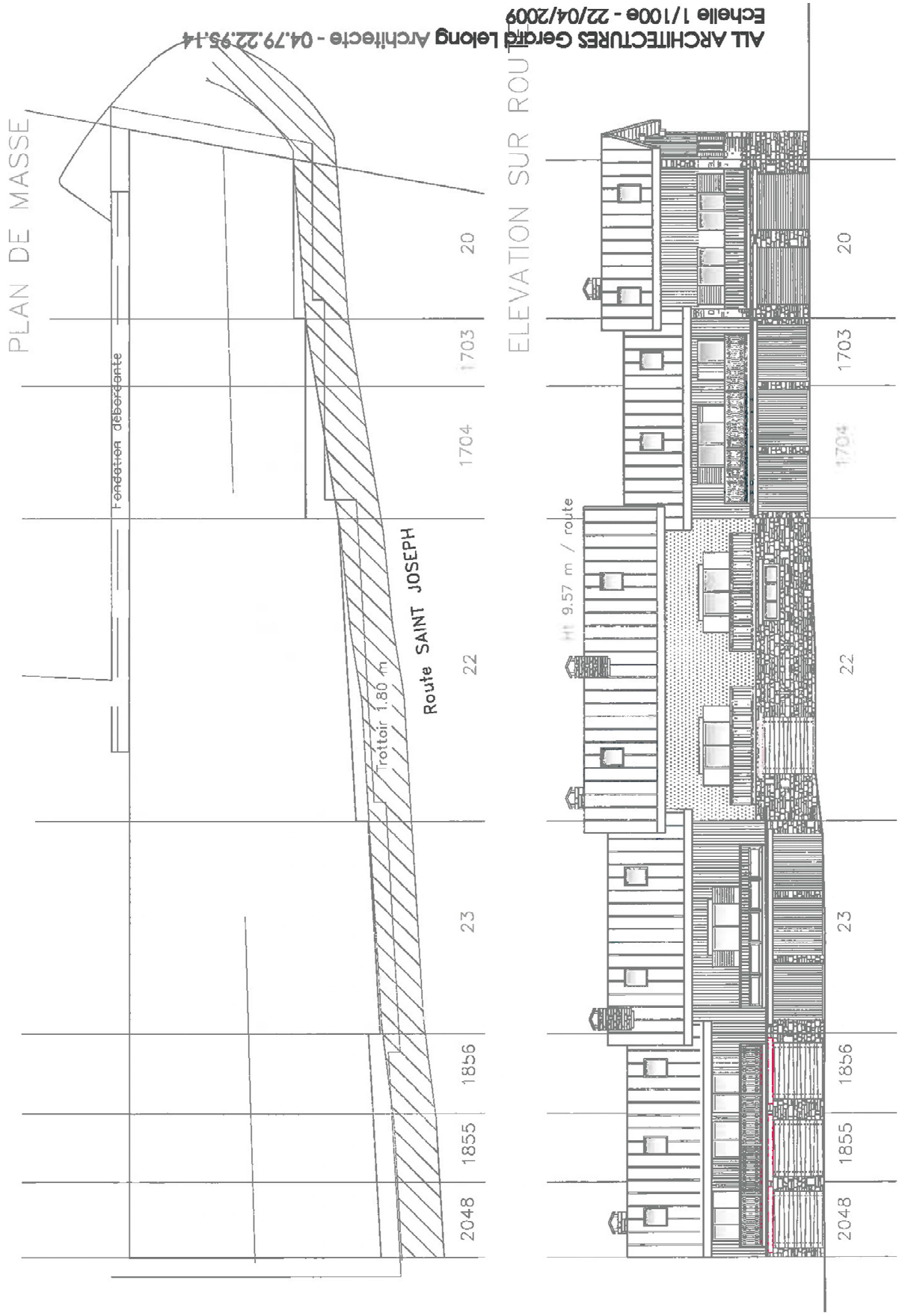
➥ **Pièce 5 - Annexes**

Sans objet.

2. PIECES DU PLU MODIFIEES

2.1. Pièce 4.3 – Plan masse

Plan masse E : Granges aval Chef-Lieu en vigueur



Plan masse E : Granges aval Chef-Lieu modifié

3. Annexes

Annexe n°1 : Délibération du Conseil Municipal décidant d'engager une modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme **et** précisant les modalités de mise à disposition du public

Annexe n°2 : Avis de l'autorité environnementale dans le cadre de la demande au cas par cas

Annexe n°3 : Délibération d'approbation de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme.