



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PUGNY-CHATENOD

Modification simplifiée n ° 1

NOTICE JUSTIFICATIVE

DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
Du 18/05/2015 au 18/06/ 2015 inclus

Sommaire

INTRODUCTION

- Rappel du champ d'application légal de la modification simplifiée du PLU
- Historique et objectifs

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET EXPOSE DES MOTIFS

- Secteur « Malatret »

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Règlement
Zonage
- Autres corrections apportées au règlement écrit
- Les pièces du dossier de PLU concernées par la modification simplifiée

ANNEXE 1 - Orientation d'aménagement et de programmation du secteur de « Malatret »

INTRODUCTION

1. Rappel du champ d'application légal de la modification simplifiée du PLU

Il est rappelé que depuis le 1^{er} janvier 2013, en application de l'ordonnance du 05 janvier 2012 portant sur la clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et du décret du 14 février 2013, il peut être recouru à la procédure de modification simplifiée pour modifier le règlement (écrit et graphique) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) si ses adaptations ne relèvent pas du champ d'application des autres procédures : la révision et la modification.

Le projet ne doit donc pas relever du champ d'application de la révision, à savoir :

- modifier les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- réduire un espace boisé classé, ou une zone agricole, naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- induire de graves risques de nuisance,

De plus, il ne doit pas relever du champ d'application de la modification, à savoir diminuer des possibilités de construire, réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, et majorer de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles.

Pour mettre en œuvre cette procédure de modification simplifiée, il est rappelé que l'article L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme impose à la Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget (CALB), compétente en matière de PLU, de délibérer sur les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée. Cette délibération a été prise par le Conseil communautaire le 07.05.2015.

Avant la mise à disposition, le projet de modification simplifié a été notifié aux personnes publiques associées (L 123-13-1 du code de l'Urbanisme).

A l'issue de cette mise à disposition (du 18/05/2015 au 18/06/2015), le bilan de la mise à disposition sera présenté devant l'Assemblée de Communauté qui en délibèrera.

Le projet de modification simplifiée n°1, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations éventuelles, sera alors approuvé par l'Assemblée de Communauté et tenu à disposition du public.

2. Objectifs

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PUGNY-CHATENOD a été approuvé le 07 septembre 2004 et il n'a fait l'objet d'aucune procédure depuis cette date.

Les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Pugny-Châtenod sont les suivantes :

- Contenir l'urbanisation sur la frange nord du coteau
- Définir des greffes urbaines renforçant le pôle du village de Pugny
- Développer les espaces publics
- Mettre en valeur le patrimoine vernaculaire
- Renforcer le réseau de cheminements piétons
- Développer les différentes activités
- Appliquer le principe d'urbanisation en continuité
- Valoriser la station du Revard

La commune de PUGNY-CHATENOD a demandé à la Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget, compétente en matière de documents d'urbanisme, d'enclencher une procédure de modification simplifiée de son PLU dans un double objectif :

- de modifier les documents du PLU concernant du secteur de « Malatret » afin de prendre en compte les résultats de l'étude d'urbanisme pré-opérationnel menée sur ce secteur. Il s'agit donc de mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le règlement de la zone AUD, et d'inscrire sur le plan de zonage, la servitude L.123-1-5 II 4° pour création de logement locatif aidé afin que l'objectif déjà exprimé dans l'orientation d'aménagement soit réaffirmé.
- modifier à la marge le règlement afin de prendre en compte l'évolution du code de l'urbanisme, et notamment les lois portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle II) et pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR).

Le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) restent inchangés.

Le projet d'adaptation du Plan Local d'urbanisme de PUGNY-CHATENOD ne relevant ni du champ d'application de la révision ni de celui de la modification, détaillés ci-dessus, la procédure de modification simplifiée est donc adaptée en application de l'article L 123-13-3 du code de l'urbanisme.

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET EXPOSE DES MOTIFS

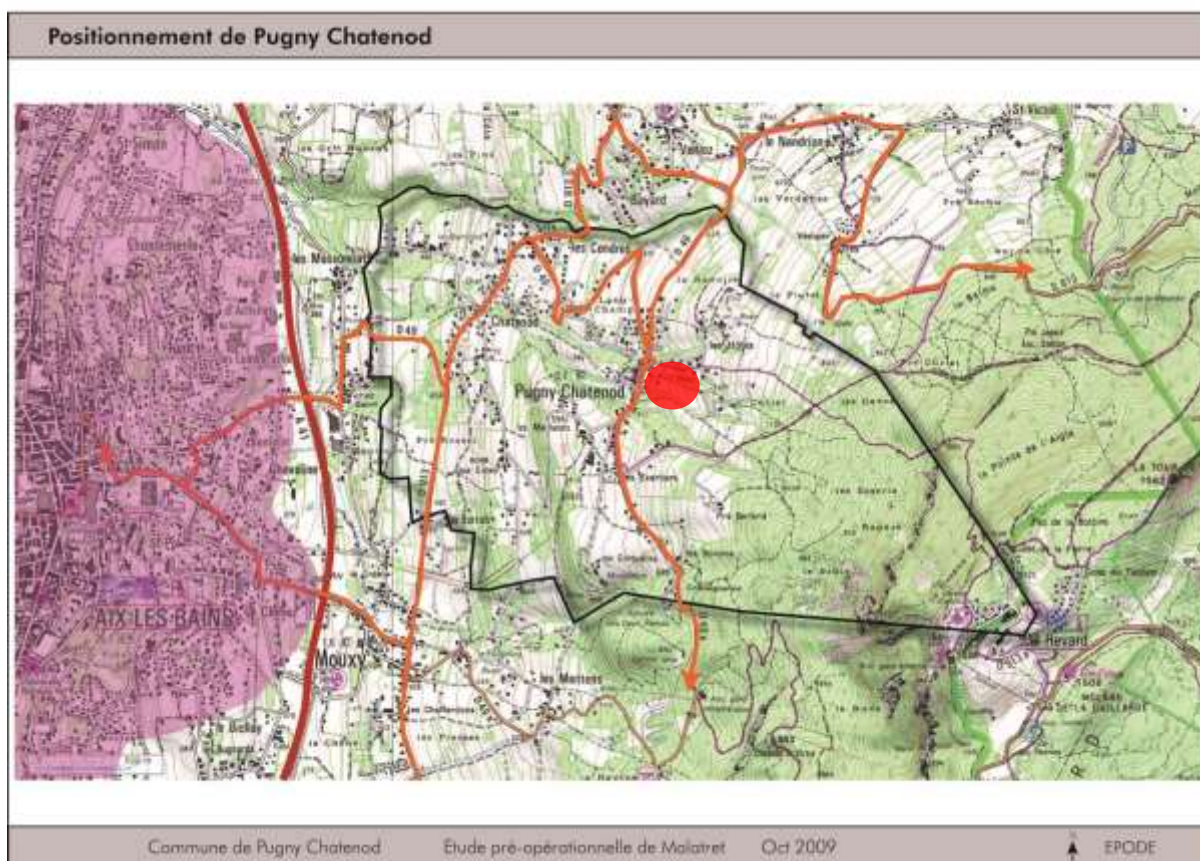
1. Secteur Malatret

1.1 Présentation de l'étude du secteur de Malatret

L'étude d'urbanisme pré-opérationnel portant sur la zone AUC de « Malatret » afin de réfléchir à la conception d'ensemble d'un nouveau quartier a été menée de 2009 à 2011, par la CALB, en collaboration avec Métropole Savoie. L'objectif était d'élaborer un plan de composition urbain et paysager tenant compte des enjeux identifiés par l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

La présente Modification simplifiée a donc pour objectif d'intégrer les conclusions de cette étude au PLU de PUGNY CHATENOD.

La zone AUC de Malatret, zone d'urbanisation future, est située est amont de la départementale 49 et du centre bourg. Ce secteur est en connexion avec le pôle principal d'habitat et d'une superficie de 2,30 ha.



Ce secteur possède de nombreux atouts paysagers, notamment les larges vues ouvertes sur le Revard et le lac du Bourget, Toutefois, notons que le site est fortement incliné et présente ainsi une grande sensibilité paysagère.

L'étude menée a permis de mettre en exergue les principaux enjeux et principes

d'aménagement qui en découlent.

L'objectif général de la collectivité sur ce secteur est d'anticiper et organiser l'extension du chef-lieu.

Cet objectif se décline ensuite en trois principaux principes d'aménagement :

- ✓ Promouvoir une mixité sociale et urbaine
- ✓ Relever le défi de l'habitat collinaire
- ✓ Rationnaliser les systèmes de déplacement

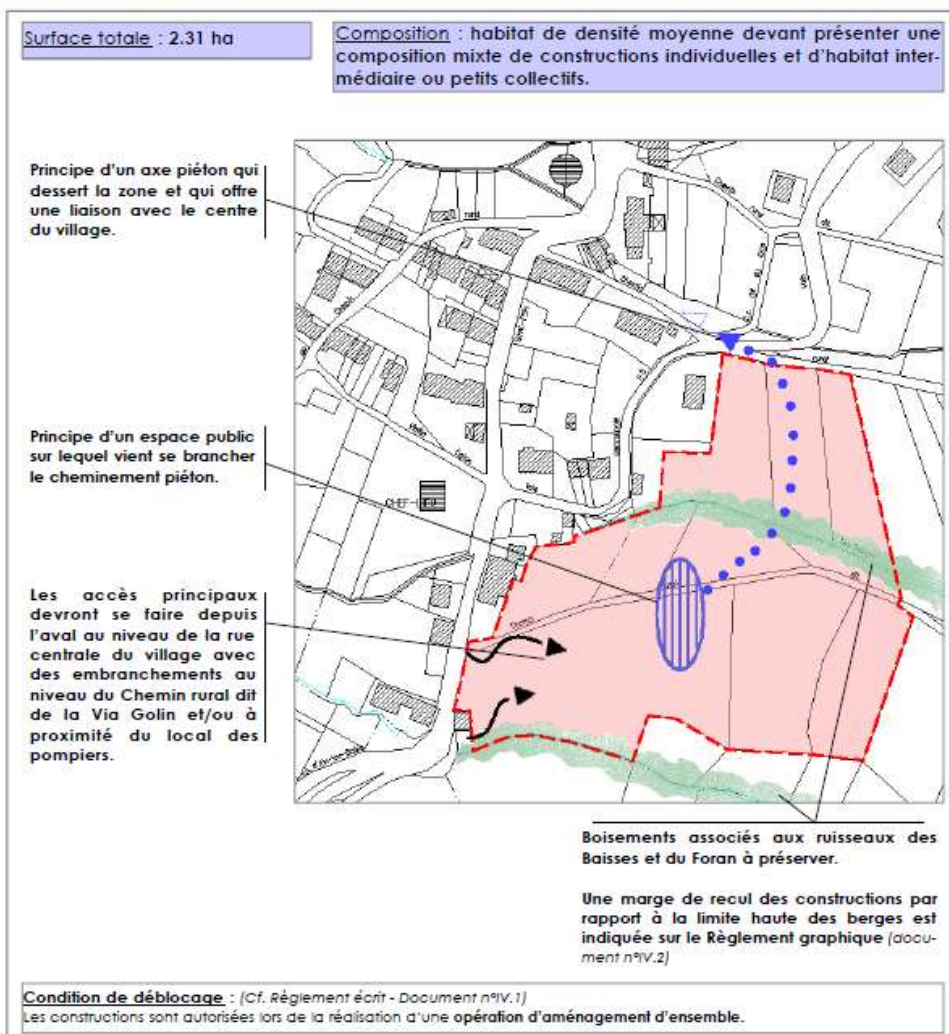
Les principes d'aménagement s'imposeront à tout pétitionnaire/intervenant sur ce secteur, par le biais de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1.2 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce III. du PLU)

Le secteur de Malatret fait déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement dans le PLU. Le but de la présente modification est de remplacer, en mettant à jour suite à l'étude pré-opérationnelle, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Orientation d'aménagement actuelle (FICHE 2)

FICHE 2 : zone "à urbaniser" de MALATRET / Principes d'aménagement



Orientation d'aménagement et de programmation future (FICHE 2)

Les principes d'aménagement de l'OAP « Malatret » sont les suivants :

Promouvoir une mixité sociale et urbaine

Programmation de logement

L'urbanisation de la zone se fera globalement, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. La vente de terrain libre est proscrite.

Un panachage de maisons individuelles et intermédiaires permettra la réalisation d'une densité comprise entre 35 et 45 logements environ, à répartir sur l'ensemble de la zone.

Mixité sociale

-Le programme de logements devra être conforme aux orientations du PLH, soit 20 % de logement locatif aidé au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation.

Un périmètre de mixité sociale au titre du L. 123.1.5 II 4° s'applique.

-Le projet devra prévoir 10% du programme à de la primo-accession, conformément aux orientations du PLH.

Relever le défi de l'habitat collinaire

Implantation des constructions

Les constructions devront s'inscrire dans la pente du site, en limitant au maximum les mouvements de terre. Elles seront majoritairement orientées vers l'ouest.

Leur architecture et leur volumétrie devront s'intégrer à l'existant en partie Ouest du tènement.

Insertion et traitement paysager

La végétation existante sera maintenue dans la mesure du possible et utilisée pour l'aménagement de la zone.

Gestion des eaux pluviales

Le projet mettra en place une gestion alternative des eaux pluviales, par la création de noues et de bassins de rétention paysagers ou enterrés, associées aux voiries. L'objectif est de différer le rejet dans le milieu naturel, tout en limitant l'entretien.

Les talwegs existants seront aménagés pour être support au système d'évacuation et de rétention.

Intégration bioclimatique

L'implantation et la conception des constructions devront permettre une mise en œuvre optimale des principes du bio-climatisme, et utiliser au mieux les énergies renouvelables.

Espaces et équipements communs

Un espace de rencontre plat est à aménager, il devra être accessible pour une majorité de logements, et conçu pour un entretien réduit.

Les espaces communs devront être conçus dans un objectif de pérennité et d'optimisation sur le long terme. Une aire de collecte et/ou tri des déchets devra être prévue en entrées de la zone.

Rationaliser les systèmes de déplacements

Organisation globale et desserte interne

Plusieurs accès viaires sont à prévoir :

-2 accès routiers par la Route des Hôtes (1 en partie basse, 1 en partie haute).

-1 accès routier vers le local pompier.

Un accès unique par le bas est proscrit.

Les voies seront essentiellement parallèles aux courbes de niveau.

Le projet devra favoriser l'accès au logement pour tous.

Le projet devra veiller à ne pas enclaver le terrain agricole situé en amont du site.

Stationnement

Le projet devra prévoir un nombre suffisant de stationnement pour répondre aux besoins de l'opération dans le périmètre (dont les visiteurs).

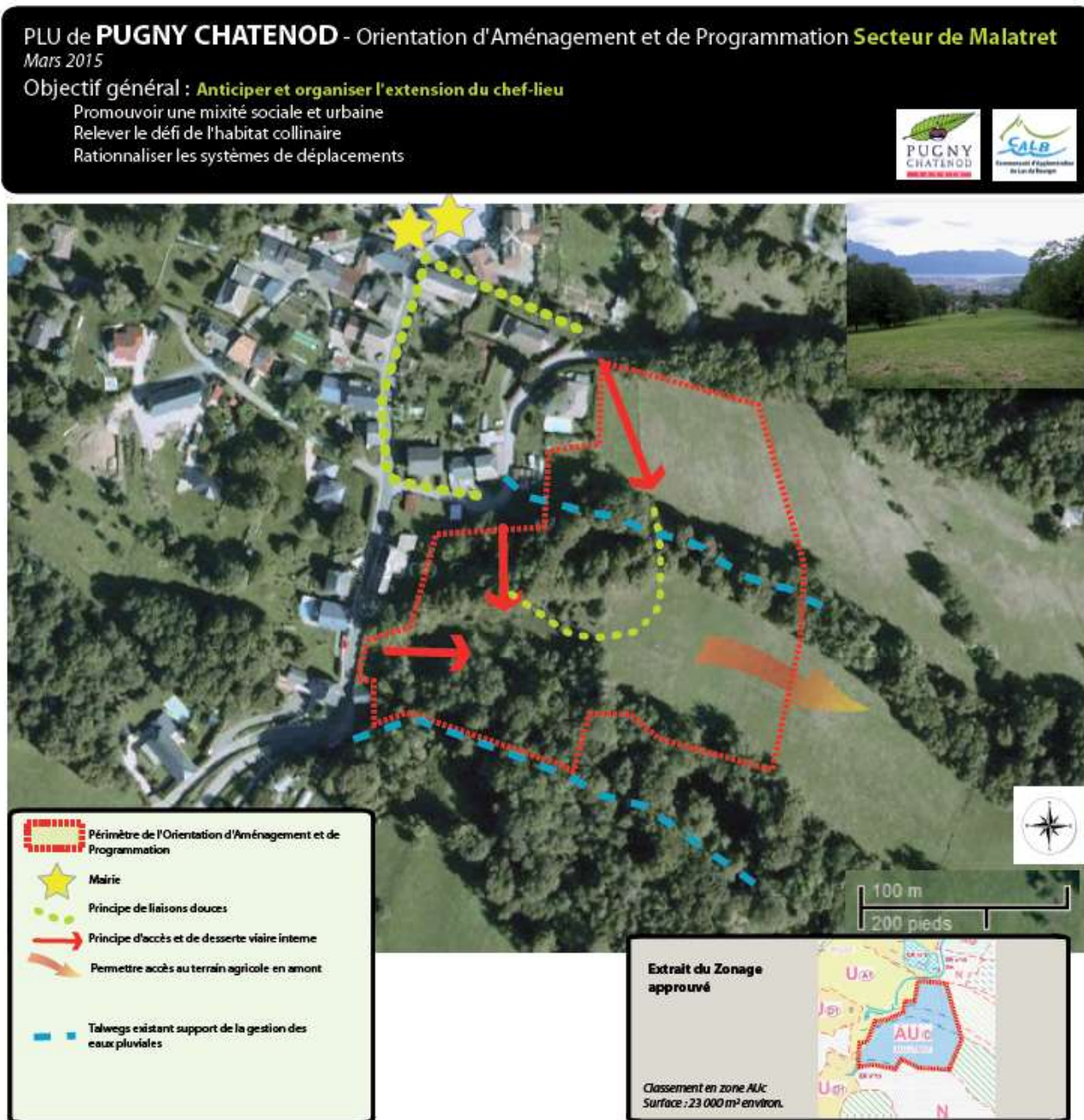
Elles seront dissimulées autant que possible.

Liaisons douces

Le projet devra permettre de réaliser une greffe piétonne avec le reste du village à savoir école et mairie (voirie mixte, bord de trottoir et chemin).

Une liaison piétonne devra relier les voies internes principales.

Le schéma d'aménagement de l'OAP est la suivant :



cf. annexe 1 : Orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Malatret

1.3 Modification du règlement (pièce IV.1 du PLU)

Pour prendre en compte la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation de Malatret, le contenu de la présente modification porte sur les articles suivants du règlement de la zone AU « indicé » :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AU « INDICES »

Ces dispositions sont complétées par :

*-Auc de **Malatret** : dans un objectif de mixité sociale, la zone fait l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-5-II 4° du Code de l'Urbanisme, pour la création d'un minimum de 20% de logement locatif aidé sur l'ensemble de la zone.*

Article AU « indicé » 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cet article est complété par :

*-Dans la zone AUc de **Malatret** : dans un objectif de mixité sociale, au minimum 20% de la surface de plancher créée à vocation d'habitat sera réservée à de l'habitat locatif aidé, au titre de l'article L.123-5-II 4° du Code de l'Urbanisme*

Article AU « indicé » 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Paragraphe 3.1. Accès et voirie

Le paragraphe concernant la zone AUc de Malatret est supprimé :

~~*-AUC de MALATRET : l'accès devra se faire depuis la voie communale n°1 par le chemin rural dit de la Via Golin et/ou l'ER n°13.*~~

et remplacé par :

-AUC de MALATRET : un accès routier devra se faire par la Route du chef-lieu RD 494, et deux autres accès routiers par la route des Hôtes (l'un en partie basse, l'autre en partie haute), conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Paragraphe 3.2. Voies piétonnes et cyclables

Le paragraphe concernant la zone AUc de Malatret est supprimé :

~~*-AUC de MALATRET : une jonction piétonne devra au moins être établie entre l'espace public à créer au centre de la zone et le chemin rural dit de Malatret qui permet de rejoindre le centre du village.*~~

et remplacé par :

-AUC de MALATRET : le projet devra permettre de réaliser une greffe piétonne avec le reste du village à savoir école et mairie (voirie mixte, bord de trottoir et chemin). Une liaison piétonne devra relier les voies internes principales, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article AU « indicé » 12- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Paragraphe 12.1 Stationnement des véhicules

Le paragraphe concernant les constructions à usage d'habitation est complété par :

-En outre, pour la zone AUC de MALATRET : les stationnements seront dissimulés autant que possible, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

1.4 Modification du règlement graphique (pièce IV.2 du PLU)

Pour prendre en compte la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation, le contenu de la présente modification porte également sur le zonage, en ajoutant un périmètre de servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme : le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

En effet, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par la CALB pour la période 2011-2017 et aux prescriptions en matière d'urbanisme du Schéma de Cohérence Territoriale Métropole Savoie approuvé en juin 2005 et modifié en décembre 2013, cette opération significative à l'échelle de la commune devra intégrer dans son programme de logements un minimum de 20% de logement locatif aidé au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation. Cette prescription s'applique d'ores et déjà à toute opération significative de logements mais sa transcription graphique sous la forme d'une servitude de mixité sociale de cette prescription permet un meilleur affichage.

Ainsi, une trame spécifique est créée au plan de zonage, avec un renvoi dans le règlement écrit.



Extrait du zonage avant la Modification simplifiée n°1



Servitude L.123-1-5-II 4°
du Code de l'Urbanisme

Extrait du zonage avec la Modification simplifiée n°1

2. Autres corrections sur le règlement écrit (pièce IV.1 du PLU)

Suite aux évolutions législatives, il convient d'apporter quelques ajustements au règlement écrit. Cela concerne les points 2.1, 2.2 et 2.3 ci-après

2.1 Remplacer la surface hors œuvre nette (SHON) par la surface de plancher

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

ZONE UT

Les logements de fonction s'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone et limités à un logement par bâtiment. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment d'activités et ne doit pas dépasser 150 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

ZONE A

Les constructions d'habitation à usage de logement de fonction pour les agriculteurs dans la limite de 200m² de ~~SHON~~ surface de plancher et leurs annexes, à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.

ZONE N

L'extension des constructions existantes à condition que l'ensemble de la construction ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher ~~SHON~~.

Article 12 Obligations en matière d'aires de stationnement

ZONE UA

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement...

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
1 place de stationnement pour 20 m² de ~~SHON~~ surface de plancher.

ZONES UD et AU « indicé »

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
- 1 place de stationnement pour 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement...
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
1 place de stationnement pour 20 m² de ~~SHON~~ surface de plancher.

ZONE UT

12.2. Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
1 place de stationnement pour 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement...
- **Pour les restaurants ou les bars**
1 place de stationnement pour 6 m² de ~~SHON~~ surface de plancher.

2.2 Remplacer les opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissement par les opérations d'aménagement d'ensemble

Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques...

ZONES UD, UT et AU « indicé »

7. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4 mètres minimum de plate-forme (chaussée+ accotement). Dans le cadre d'opérations ~~d'aménagement d'ensemble d'habitat collectif, groupé ou de lotissements~~, la plate-forme devra être de 6 mètres minimum.

Article 12 Obligations en matière d'aires de stationnement

ZONES UA, UD et AU « indicé »

Et 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations ~~d'aménagement d'ensemble d'habitat collectif ou groupé~~.

2.3 Supprimer les coefficients d'occupation du sol car il n'est plus réglementé

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

ZONE UD

~~14.1. Le COS n'est pas applicable :~~

- ~~▪ aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements publics d'infrastructure ;~~
- ~~▪ à l'aménagement de bâtiments existants dans leur volume, avec ou sans changement de destination.~~

~~14.2. Dans les autres cas :~~

- ~~Le COS est fixé à 0.20.~~

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UD3 à UD13.

ZONE UT

- ~~Le COS n'est pas réglementé, sauf pour les hôtels. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UT3 à UT13.~~
- ~~Pour les hôtels, le COS est de 0.35.~~

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UT3 à UT13.

ZONE AU « indicé »

~~14.1. Dans les secteurs AUC, le COS est fixé à 0,30.~~

~~14.2. Dans les secteurs AUD1, le COS est fixé à 0.20~~

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles AU « indicé » 3 à AU « indicé » 13.

2.4 Préciser la notion d'annexe

Il convient de préciser que les règles spécifiques s'appliquant aux annexes concernent uniquement les annexes isolées. Pour les extensions à usage d'annexe d'un bâti existant, ce sont les règles propres au bâtiment principal qui s'appliquent.

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

ZONES UA, UD, UT, AU, NU

Les annexes **isolées** à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.

ZONE A

Les constructions d'habitation à usage de logement de fonction pour les agriculteurs dans la limite de 200m² de ~~SHON~~ surface de plancher et leurs annexes **isolées**, à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ZONES UA, UD, UT, AU « indicé », A et N

7.2. Annexes **isolées**

Les annexes **isolées** telles que garages, abris etc. peuvent s'implanter librement, sauf les piscines enterrées qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriétés.

3. Les pièces du dossier de PLU concernées par la modification simplifiée :

Dans le dossier d'approbation de la modification simplifiée n° 1 :

- Le rapport de présentation du PLU sera complété par cette notice justificative qui explique les choix effectués et les modifications introduites dans le cadre de cette procédure.
- Les orientations d'aménagement seront modifiées
- le règlement écrit sera modifié
- le plan de zonage sera modifié

Les autres pièces constitutives du PLU ne seront pas modifiées.

ANNEXE 1 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur de Malatret