

Commune de Villard Sallet Savoie

Plan Local d'Urbanisme Modification n°1

2. Notice de présentation



Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2017.

Prescription de la modification n°1 par délibération du 19 janvier 2023.

Modification n°1 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 septembre 2023 .

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme est

Mairie de Villard-Sallet
73110 Villard-Sallet

Téléphone: 04-79-25-58-99

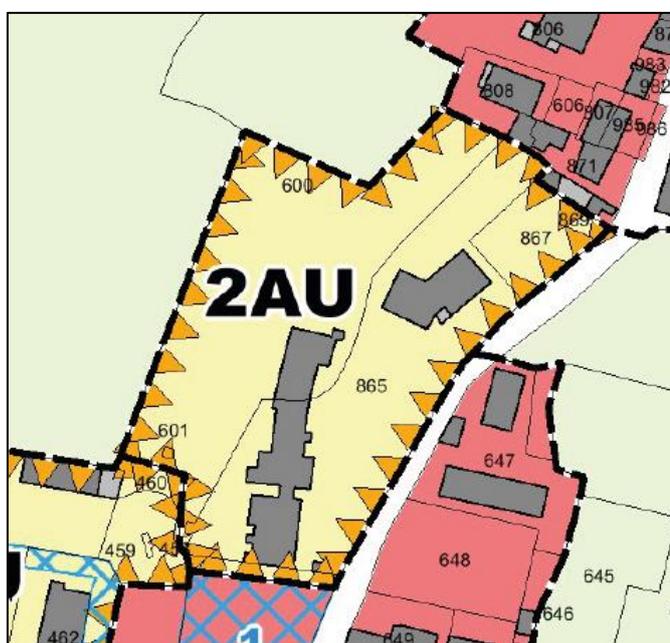
Courriel: mairie.villardsallet@wanadoo.fr

Introduction	5
1. Description des évolutions apportées	7
1.1 MODIFICATION DE L'OAP	7
1-2 MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	12
1.2.1. <i>Adaptation du règlement graphique</i>	12
1-3 ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT	13
2. Exposé	19
2.1. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU	19
2.1.1. <i>Document d'urbanisme en vigueur</i>	19
2.1.2. <i>Choix de la procédure</i>	19
4. LA PROCEDURE	20
2.2. CONFORTEMENT DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DEFINIES PAR LE PADD	20
2.3. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, LA VALEUR ET LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE	22
2.4. UN PROJET QUI N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	22
3.Prise en compte des documents supra-communaux	28
3.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) METROPOLE SAVOIE.....	28
3.2. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE	29
3.3. PRISE EN COMPTE DU SRCE DE RHONE-ALPES	29
3.4 PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAUX	29
4. Liste des documents modifiés	30
4.1. LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES	30

Introduction

Villard Sallet est une commune rurale de 290 habitants en 2019. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Val Gelon-La Rochette, de la communauté de communes de Cœur de Savoie et du SCOT Métropole Savoie. La commune s'étale sur 31400 hectares.

La municipalité a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur soumis à une zone d'urbanisation future stricte intitulée 2AU au Mollaret. Cette zone 2AU va donc évoluer vers une zone AUb destinée à l'habitat.



Extrait du règlement graphique – PLU approuvé

Conformément aux articles R.104-11 à R.104-14, la personne responsable du document, présentement le Conseil Municipal de Villard Sallet réalise un examen au cas par cas.

Le contenu de la modification n°1 du PLU de Villard Sallet respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme.

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente modification sont les suivantes :

- Le rapport de présentation : le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le présent rapport de présentation comprenant :
 - 1° Une description de l'évolution apportée au plan local d'urbanisme
 - 2° Un exposé proportionné aux enjeux environnementaux décrivant notamment :
 - a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme,
 - b) L'objet de la procédure de modification,
 - c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure,
 - d) Les raisons pour lesquelles le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement,
- Le règlement graphique pour transformer la zone 2AU en zone AU,

- Le règlement écrit pour créer le règlement de la zone AU,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le détail des modifications est exposé dans le chapitre suivant.

1. Description des évolutions apportées

Les éléments figurant ci-dessous constituent l'exposé des motifs des modifications du PLU qui compléteront le rapport de présentation du PLU.

1.1 MODIFICATION DE L'OAP

Localisation de l'OAP.



Extrait de l'orthophoto 2019.

Le secteur du Castellet – Accès de la rue.



Le bâtiment des Bauges



Le bâtiment de Belledonne



Accès par le portail



L'objectif de la modification de l'OAP

La modification de l'OAP a pour objectif de :

- permettre l'ouverture à l'urbanisation par présentation d'un pré-projet,
- redéfinir les destinations,
- définir le nombre de logements sur l'ensemble de la zone dans le cadre du projet de réhabilitation,
- définir une mixité fonctionnelle,
- redéfinir les modalités d'accès pour s'adapter à la diversité fonctionnelle,
- introduire une notion d'espace paysager tampon.

Modification de l'OAP

ORIENTATION N°2 : **2AU AUB**(0,94 ha)



CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION
Modification du PLU suite à la définition d'un système d'assainissement pérenne Ouverture de la zone à l'urbanisation avec et la validation d'un pré-projet.
VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR
Habitat/ tourisme commerce/activité de services/équipement/
PROGRAMME
Réhabilitation/ renouvellement urbain avec une densité moyenne de 20 log/ha minimum (19 log) 16 logements dimensionnés pour accueillir des jeunes ménages et familles.
PRINCIPE DE COMPOSITION
Prise en compte du site et des constructions existantes
PRINCIPE BIOCLIMATIQUE
L'orientation des constructions devra prendre en compte les paramètres de l'ensoleillement
PROGRAMMATION
Mixité fonctionnelle et diversification dans la programmation de l'habitat : Habitat intermédiaire / Habitat individuel groupé
Mixité fonctionnelle (commerce et/ou activité de services et habitat collectif).

Les principes d'aménagement

Plusieurs possibilités s'offrent à ce secteur, en termes d'aménagement et de programmation.

Les principes énoncés sont des grandes orientations d'aménagement pour ce secteur selon 2 scénarios : un scénario de réhabilitation et un scénario de renouvellement urbain.

Le scénario retenu pour urbaniser ce secteur est le scénario de réhabilitation avec deux porteurs de projet.

Bâtiment Belledonne : 12 logements et un commerce ou activité de service en rez-de-chaussée dans la limite de 110m² de surface de plancher.

Bâtiment Bauges : 4 logements.

Le porteur de projet pourra proposer un plan d'aménagement qui prévoit la réhabilitation de l'existant et/ou le renouvellement du secteur et donc de composer avec les 2 scénarios dans le respect des principes énoncés.

Principe pour la réhabilitation du secteur :

En matière de déplacements // Accès

- La route départementale sera sécurisée pour permettre la traversée du village.
- Le cheminement piéton en direction du Château sera préservé.
- L'accès pour l'habitat et l'accès pour le commerce seront dissociés.

- Un cheminement piéton pourra être envisagé pour sécuriser la traversée du village.

En matière d'urbanisme et d'architecture

- La réhabilitation des constructions devra se faire dans les volumes existants avec quelques adaptations tolérées sur le bâtiment des Bauges uniquement pour la création de garage (extension limitée à 10%, modification des ouvertures).
- La possibilité d'extension des constructions sera limitée à 10% de la surface de plancher.
- L'opération devra garder les hauteurs des constructions actuelles.

En matière de paysage

- La vue depuis l'opération sur la vallée sera valorisée. La vue sur l'opération sera traitée de manière qualitative en assurant l'insertion paysagère (limiter l'impact du bâti en implantant les constructions dans la pente).
- L'opération préservera les intimités et vis-à-vis par rapport aux constructions voisines par végétalisation.
- Les stationnements extérieurs devront être intégrés sur le plan paysager.
- Les clôtures ne seront pas autorisées dans l'enceinte de l'OAP.

Principe pour le renouvellement du secteur :

En matière de déplacements // Accès

- La route départementale sera élargie pour permettre de sécuriser la traversée du village.
- L'accès au tènement sera assuré par une nouvelle voirie avec une entrée unique à l'Est et une sortie unique à l'Ouest.
- Le cheminement piéton en direction du Château sera préservé ou retraduit.
- Les stationnements seront répartis en arrière des constructions et à l'Est.

En matière d'urbanisme et d'architecture

- La composition architecturale devra s'inspirer des caractéristiques du bâti traditionnel (volume imposant et toiture en cascade), et en lien avec les caractéristiques du bâti traditionnel du centre-bourg.
- L'ensevelissement sera optimisé en proposant une exposition Sud-Ouest des constructions.
- Les constructions devront être alignées afin de constituer un front bâti définissant la structure d'une rue de village.

En matière de paysage

- L'opération préservera les intimités et vis-à-vis par rapport aux constructions voisines par végétalisation.
- Les stationnements extérieurs devront être intégrés sur le plan paysager.

scénario1 : réhabilitation du secteur

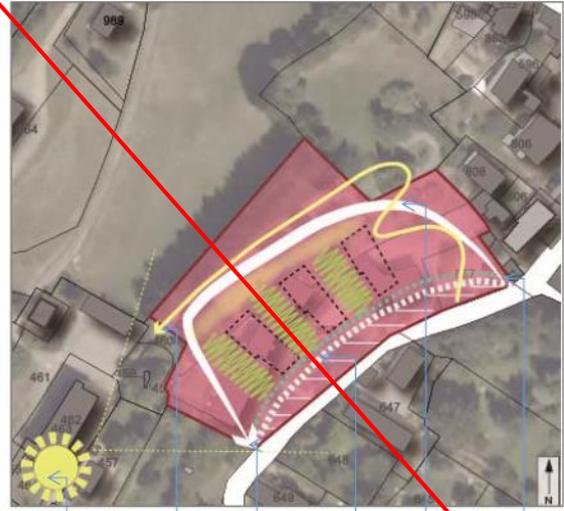


Réhabilitation dans le volume du bâti existant

Cheminement piéton en direction du château

Élargissement de la voir départementale

Scénario2 : renouvellement du secteur



Préservation du cheminement piéton en direction du château

Exposition sud-ouest

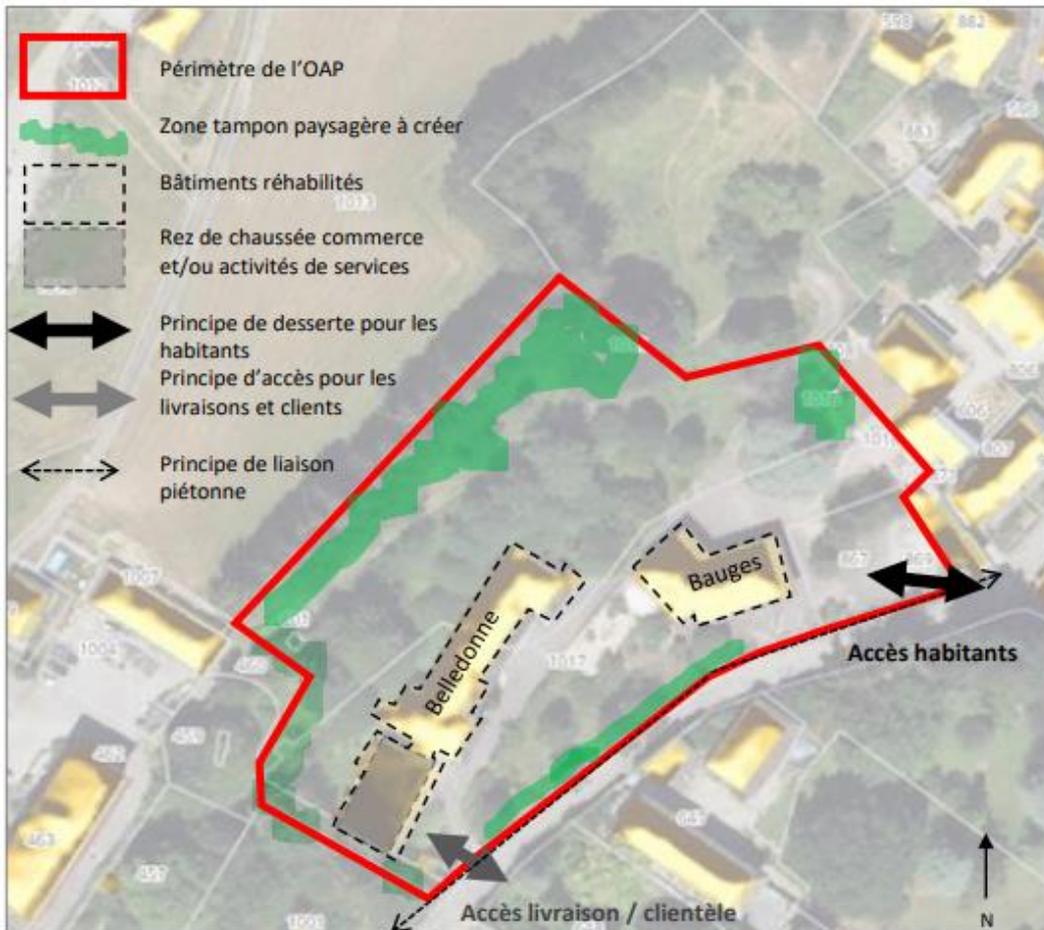
Élargissement et sécurisation de la RD

Sortie unique

Voie de desserte et stationnement à l'arrière

Entrée unique

Le schéma d'intention général est modifié comme suit :

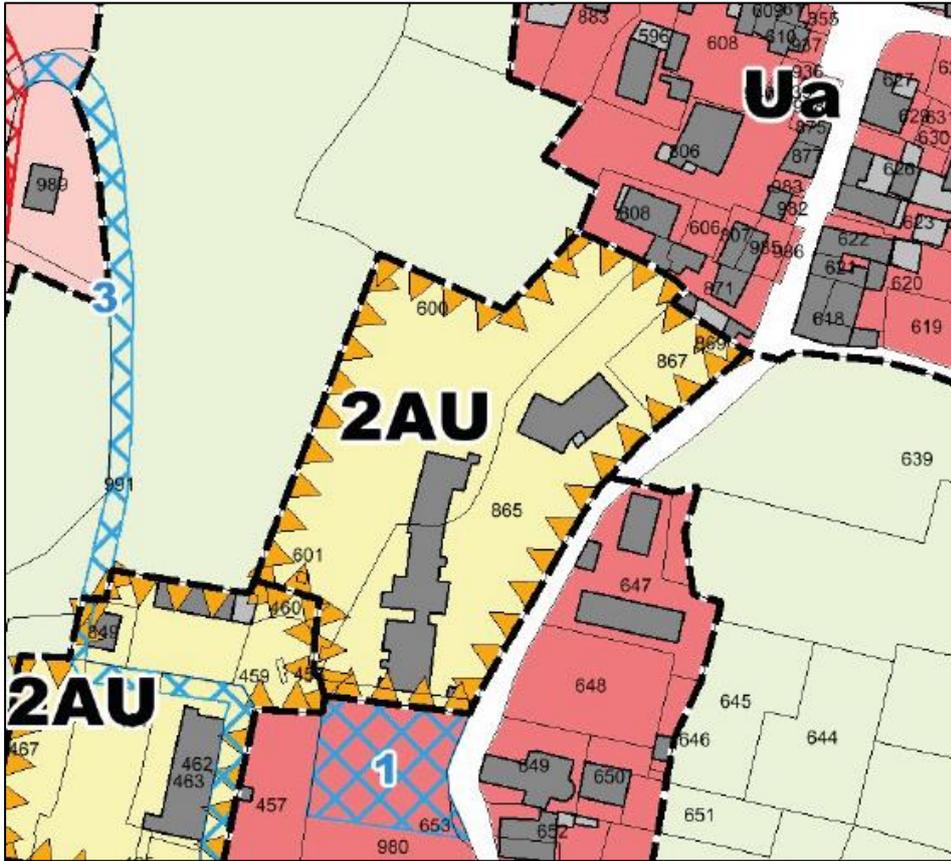


1-2 MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

1.2.1. Adaptation du règlement graphique

Ce secteur actuellement est classé en zone 2AU zone d'urbanisation future stricte.

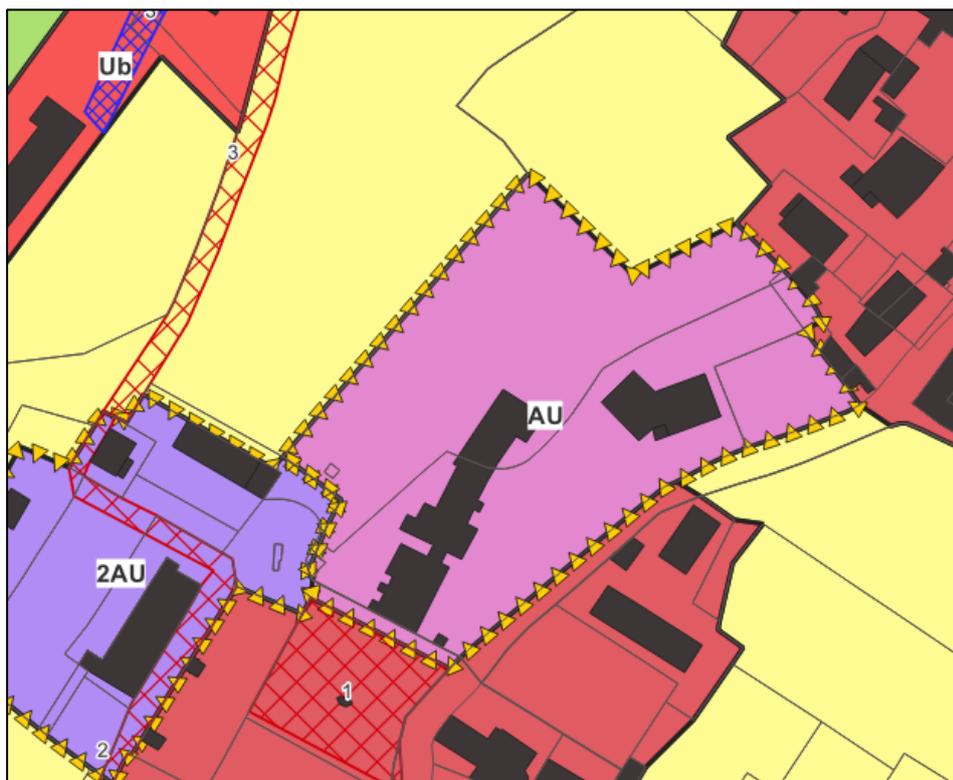
Extrait du règlement graphique initial



Le règlement graphique va être adapté aux évolutions de l'OAP. Pour ce faire, la zone 2AU est transformée en zone AU

- **Cette modification n'impacte en rien l'environnement ou l'activité agricole puisque le périmètre de la zone est inchangé.**

Extrait du règlement graphique modifié



1-3 ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Dans le cadre de l'évolution de la zone 2AU vers une zone AUB, il s'avère nécessaire de créer un règlement spécifique à la zone AUB car la commune ne disposait d'aucune zone AU précédemment.

► **Article AUB1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration,
2. Les industries et les nouveaux entrepôts,
3. Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux,
4. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
5. Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
6. Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
7. Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

► **Article AUB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. **Les commerces et services** uniquement en rez-de-chaussée, compatibles avec la fonction résidentielle de la zone. Le changement de destination vers l'habitation est interdit.

2. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3. Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 60 cm par rapport au terrain naturel initial.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article AUb3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il peut être imposé d'implanter le portail en retrait afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

Voirie :

Les voies, qu'elles soient privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La voie de desserte doit comprendre une largeur minimale d'emprise de 4 m .

Des dessertes reliant les voies existantes doivent être privilégiées afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, si la voie est en impasse, elle doit être aménagée de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères ou l'implantation de containers semi-enterrés doit être prévu.

► Article AUb4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune (compétence syndicat intercommunal de La Rochette).

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires doivent apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation hors réhabilitation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui doivent respecter les règles du paragraphe ci-dessus) doivent pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui doivent être empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), la gestion des eaux pluviales doit favoriser l'infiltration au niveau de la parcelle.

Dispositions concernant la gestion des eaux pluviales :

1. Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux pluviales du projet, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...
2. Dans le cas des eaux de vidange des piscines, elles doivent être rejetées au réseau d'eaux pluviales après traitement,
3. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils doivent être adaptés à la nature du terrain et à l'opération.

Réseaux électricité et de téléphone :

Dans un intérêt esthétique, ceux-ci doivent être enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

▶ **Article AUb5 : Surface minimale des terrains**

Sans objet.

▶ **Article AUb6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet

▶ **Article AUb7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet

▶ **Article AUb8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

▶ **Article AUb9 : Emprise au sol**

Sans objet.

▶ **Article AUb10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions existantes est inchangée.

▶ **Article AUb11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (Article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Volumes :

La volumétrie des constructions existantes est inchangée.

Toiture :

En cas de réhabilitation, les toitures devront être identiques à l'existant.

Façades :

En cas de réhabilitation, l'organisation des façades doit être préservée. Les enduits doivent être réalisés dans les règles de l'art. Les finitions doivent être soit frottées, grattées ou lissées.

Les ouvertures existantes doivent être préservées.

Les parabolos devront ne pas être visibles en façade.

Matériaux :

Les enduits, peintures et matériaux de couverture devront être identiques à l'existant.

Les enduits doivent être réalisés de préférence en teintes sable, beige ou ocre clair. Les enduits blancs sont interdits.

Le bois peint dans le ton gris, légèrement coloré, ou brun est privilégié pour les huisseries et volets.

D'une manière générale, il convient de respecter les matériaux existants dans l'environnement proche.

Clôtures et portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore le périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il doit aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle n'est pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1.80 mètre.

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées et plantées à 0.5 mètre minimum de la limite de parcelle.

Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...) :

- les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés ;
- les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne doivent pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).
- les clôtures ne doivent pas réduire et gêner l'accessibilité des secours.

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété : la clôture doit être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- haie végétale constituée par des essences locales variées,
- dispositif à claire voie en bois et de conception simple,
- muret de 0.5m maximum.

Les portails ne sont pas obligatoires. Ils doivent être les plus simples possibles et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires :

L'implantation de panneaux solaires doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment et son intégration paysagère.

Leur implantation au sol est interdite.

Ils doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages, en respectant les principes suivants :

- être intégrés esthétiquement,
- être regroupés d'un seul tenant sur la toiture, en évitant les implantations verticales ou fantaisistes,
- privilégier la symétrie,
- présenter un coloris le plus proche possible de la toiture.

Divers éléments techniques :

- Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire,
- Les éléments techniques tels que blocs de climatisation ou pompe à chaleur doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou intégrés dans un coffret.

Les équipements publics ou constructions d'intérêt collectif peuvent faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

► Article AUB12 : Stationnement

Il est exigé :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation	2 places de stationnement par habitation sur le tènement. 1 place visiteur par tranche de 4 logements.
Construction à usage commercial	1 place pour 25 m ² de surface de vente.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 50 m ² de Surface de Plancher.

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques,
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols,

- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique,
- Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :
- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

► **Article AUB13 : Espaces libres et plantations – Aires de jeux et de loisirs**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Espaces libres :

La totalité de la surface non construite de la parcelle hormis les espaces nécessaires aux accès et aux stationnements doit être traité en jardin et en aire de jeux.

Un espace collectif ouvert doit être réservé pour les aménagements paysagers, le jeu, les espaces conviviaux de rencontre sur au moins 10% de la superficie totale du tènement.

Plantations :

Toute nouvelle plantation doit se faire en retrait de 0.5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la limite de propriété pour une hauteur, à terme, de 2 m.

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits).

2. Exposé

2.1. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU

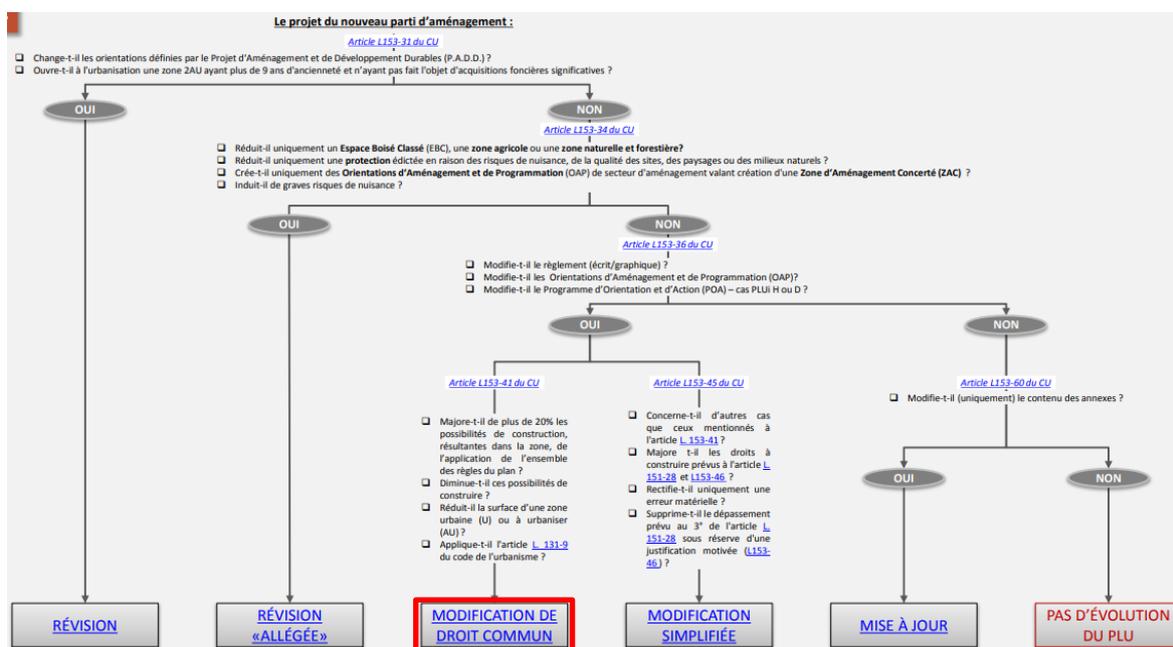
2.1.1. Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Villard Sallet est dotée d'un **PLU depuis le 11 octobre 2017**. Aucune évolution de ce document n'a été effectuée depuis.

2.1.2. Choix de la procédure

La présente modification n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application des articles à L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme puisqu'elle :

- **Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**
- **Ne diminue pas ces possibilités de construire ;**
- **Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**
- **N'applique pas l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.**



4. LA PROCEDURE

La procédure a été engagée à l'initiative de Monsieur le Maire qui a établi le projet de modification par délibération en date du 10 janvier 2023.

Les articles L153-40 et suivants du CU précise que :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

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, est approuvé par délibération de l'organe délibérant du conseil municipal. ».

Les modalités de concertation avec la population ont été définies comme suit:

- Information sur le site internet de la commune,
- Mise à disposition d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques,
- Réunion publique sur le site.

Il est précisé que la procédure fait l'objet d'un examen au cas par cas ad-hoc réalisé par la personne publique responsable préalable à l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme reçu le 04/04/2023 n° d'enregistrement : 2023-ARA-AvisConforme-3052.

Par décision du 23 mai 2023, la MRae a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de procéder à une évaluation environnementale.

2.2. CONFORTEMENT DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DEFINIES PAR LE PADD

L'objectif de la municipalité est de faciliter les projets, tout en prenant en compte la préservation des espaces naturels et agricoles et en répondant aux objectifs poursuivis dans le PADD.

Le PADD du PLU initial s'organise autour de 4 axes :

- I. Renforcer l'identité communale autour d'un village unifié.
- II. Maitriser le développement urbain et optimiser la ressource foncière.
- III. Organiser le réseau de déplacements et promouvoir un cadre de vie apaisé.
- IV. Maintenir les qualités paysagères du site en préservant les espaces naturels et agricoles.

Les objectifs de l'OAP modifiée entrent dans les champs du PADD :

I. Renforcer l'identité communale autour d'un village unifié.

- *Favoriser l'implantation des commerces de proximité et des activités d'artisanat : favoriser l'installation d'activités économiques locales et d'artisanats et promouvoir les commerces de proximité pour s'adapter au besoin des populations présentes et à venir en vue d'encourager la vie économique locale et la dynamique villageoise.*

→ **Les modifications apportées à l'OAP et au règlement écrit en lien avec le projet ne remettent pas en question les orientations du PADD. En effet, le projet autorise le commerce en rez de chaussée, les activités de services et l'habitat dans le cadre de la réhabilitation des constructions existantes.**

II. Maitriser le développement urbain et optimiser la ressource foncière.

- *Définir des limites claires à l'urbanisation : définir des limites au développement urbain et conforter la continuité du bâti en maîtrisant l'implantation des nouvelles constructions, conforter l'enveloppe urbaine par la densification et la jonction des deux hameaux, pérenniser le*

dynamisme communal par l'accueil de nouveaux habitants. Le projet envisage l'accueil de 70 nouveaux habitants d'ici 10 ans soit un taux de croissance annuel de l'ordre de 2%.

- *Optimiser la ressource foncière et privilégier la réhabilitation de l'existant : réduire de moitié la consommation de foncier par logement, soit une moyenne de 12 logements par ha (800 m² contre 1560 m² sur la dernière décennie), réhabiliter le bâti existant potentiellement mobilisable : logements vacants, insalubres et granges, pour une gestion économe du territoire communal, limiter l'étalement urbain en optimisant les ressources disponibles dans les dents creuses du village.*
- **Les modifications apportées à l'OAP et au règlement écrit ne remettent pas en question les orientations du PADD. En effet, le projet porte sur la réhabilitation de deux constructions existantes pour permettre la réalisation de 16 logements et un commerce de proximité.**

III. Organiser le réseau de déplacements et promouvoir un cadre de vie apaisé.

- *Sécuriser les déplacements piétons et promouvoir les déplacements doux : Sécuriser les déplacements des modes dits « actifs »: piétons, cycles, etc. Définir des parcours modes doux permettant de relier les secteurs d'habitation aux équipements publics (accessibilité et continuité).*
 - *Prévoir une offre en stationnement en adéquation avec les besoins actuels et futurs de la population : structurer l'offre en stationnement en proposant des poches de stationnements intégrées dans le village et en cohérence avec l'identité communale et les besoins de la population*
- **Les modifications apportées à l'OAP et au règlement écrit ne remettent pas en question les orientations du PADD. En effet, le projet prévoit le maintien de la liaison douce en amont de la zone ; les besoins en stationnement ont été définis selon les besoins du projet d'habitat et de commerce sur l'entité foncière des projets.**

IV. Maintenir les qualités paysagères du site en préservant les espaces naturels et agricoles.

- *Limiter le mitage des espaces naturels, agricoles, forestiers et maîtriser le développement de l'urbanisation : préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers pour leurs atouts économiques, environnementaux et paysagers, éviter la dispersion de l'habitat et la fragmentation de ces espaces par le développement non-maîtrisé, au coup par coup de l'urbanisation*
 - *Préserver les espaces agricoles pour leur rôle économique : stopper l'urbanisation au détriment des espaces agricoles, préserver l'intégrité des grands tènements d'un seul tenant et des tènements de proximité par rapport aux sièges d'exploitation, préserver les secteurs agropastoraux de coteau.*
- **Les modifications apportées à l'OAP et au règlement écrit ne remettent pas en question les orientations du PADD. En effet, le projet de modification garantit la réhabilitation de constructions existantes et ne permet pas la réalisation de nouvelles constructions.**

2.3. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, LA VALEUR ET LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE

Sur le territoire de Villard Sallet différents enjeux environnementaux ont été mis en avant :

- La **connectivité et la dynamique fonctionnelle des systèmes écologiques terrestres et aquatiques** (déplacements de la faune, connexions hydrauliques, ...).

Les continuités entre des systèmes écologiques remarquables sont très développées sur ce territoire et sous pression d'un étalement urbain qu'il s'agira de maîtriser, en particulier à proximité des zones humides, au sein de réseau bocager et de prés-vergers, en lisière forestière, au sein des grands boisements structurant.

- La **lisibilité des caractères typiques d'un paysage rural de montagne et des espaces de perceptions remarquables**.

Si le caractère rural de la commune est encore perceptible, il est en mutation dans plusieurs secteurs, sous les pressions de l'étalement urbain, du mitage de l'urbanisation et de la banalisation des formes architecturales. La préservation de la qualité des perceptions lointaines sur les montagnes dépend de l'ouverture et de la lisibilité des avant-plans agricoles.

- La **maîtrise qualitative et quantitative de la ressource en eau et des rejets organiques**.

- La structuration du territoire en faveur d'une **mutation des modes de déplacements actuels et de ses effets écologiques et sanitaires**.

L'armature urbaine inscrite au PADD renforce le poids de population du pôle central de la commune en développant majoritairement au sein de ces pôles (Louise Dufour, Le Morallet et le Castelet) de l'habitat diversifié. Cette structuration sera favorable à l'accessibilité de l'offre en transports collectifs.

Le renforcement et la structuration de la mixité des fonctions, en particulier emplois et services au sein des pôles d'habitat, peuvent contribuer à la réduction des déplacements en voiture individuelle.

- La **gestion économe de l'espace**.

Le projet de modification ne porte pas atteinte :

- **aux zones humides, aux pelouses sèches, aux prairies, boisements ou aux corridors écologiques du territoire du fait d'être un projet de réhabilitation sans urbaniser le parc existant.**
- **Ne mite pas le territoire, ne consomme pas de foncier agricole ou naturel par extension par le fait de réhabiliter des constructions existantes.**
- **Conforte l'armature urbaine du hameau Le Mollaret en permettant la réhabilitation par 16 logements et un commerce de proximité.**

2.4. UN PROJET QUI N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU dont l'analyse des incidences sur l'environnement a été réalisée dans le PLU approuvé. La commune n'est concernée par aucune zone Natura 2000.

Cette modification n°1 ne réduit pas d'espace boisé classé (EBC), ni de zones naturelles ou forestières (N) ou agricoles (A) Ce projet ne réduit pas non plus de protection édicté en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à réduire de graves risques de nuisance.

La procédure repose sur plusieurs points :

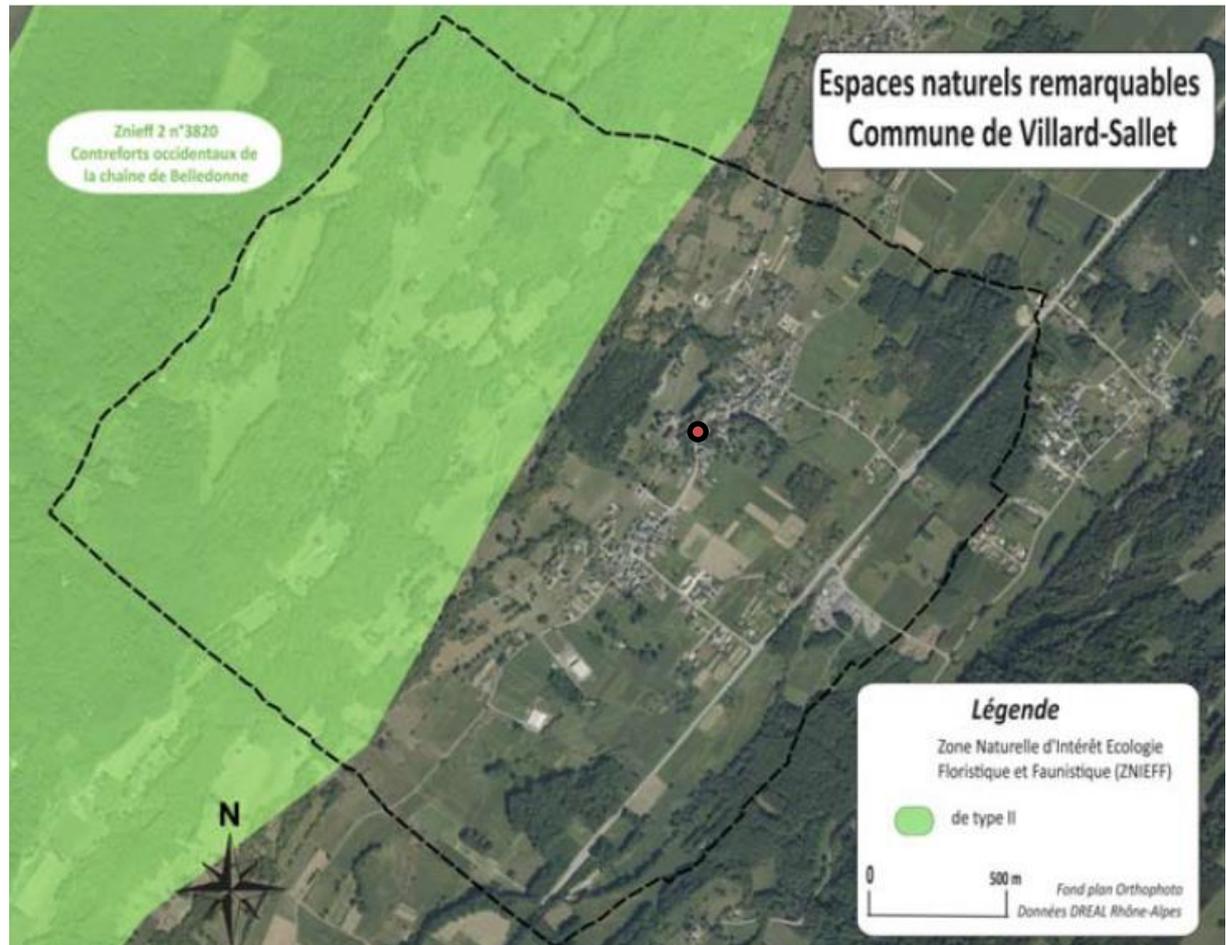
- Adaptation de l'OAP 2.

- Modification du règlement graphique pour passer d'une zone 2 AU à une zone AUB .
- Modification du règlement écrit pour créer le règlement de la zone AUB.

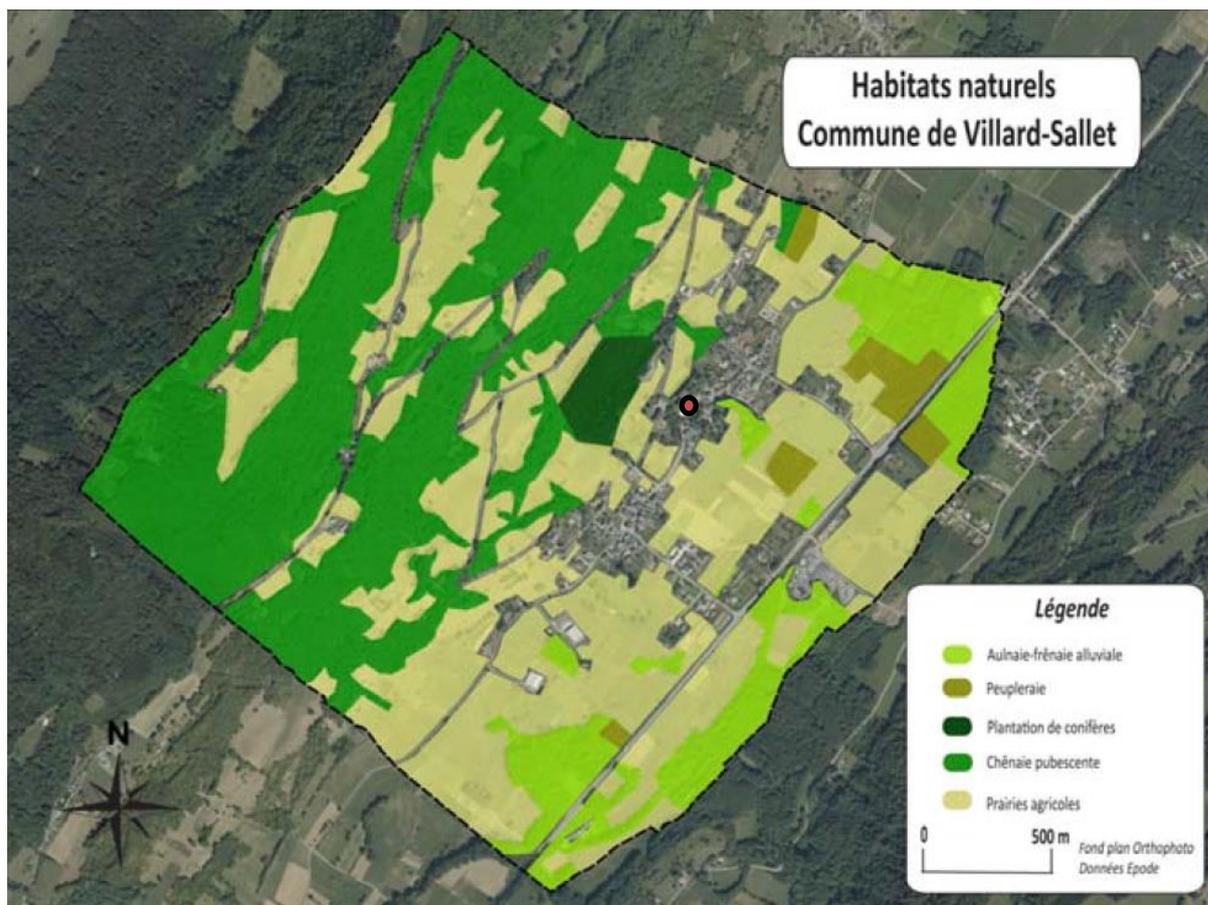
- **Incidences sur les milieux naturels.**

Le secteur de la zone 2AU faisant l'objet de la modification n'est pas classé en zone ZNIEFF et ne présente aucun habitat naturel spécifique recensé (milieux humides, boisements).

Le projet n'a aucune incidence sur les milieux naturels.



Localisation du secteur par rapport à la ZNIEFF de type 2 « contreforts occidentaux de la Chaîne de Belledonne »



Localisation du secteur par rapport aux milieux naturels

- **Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.**

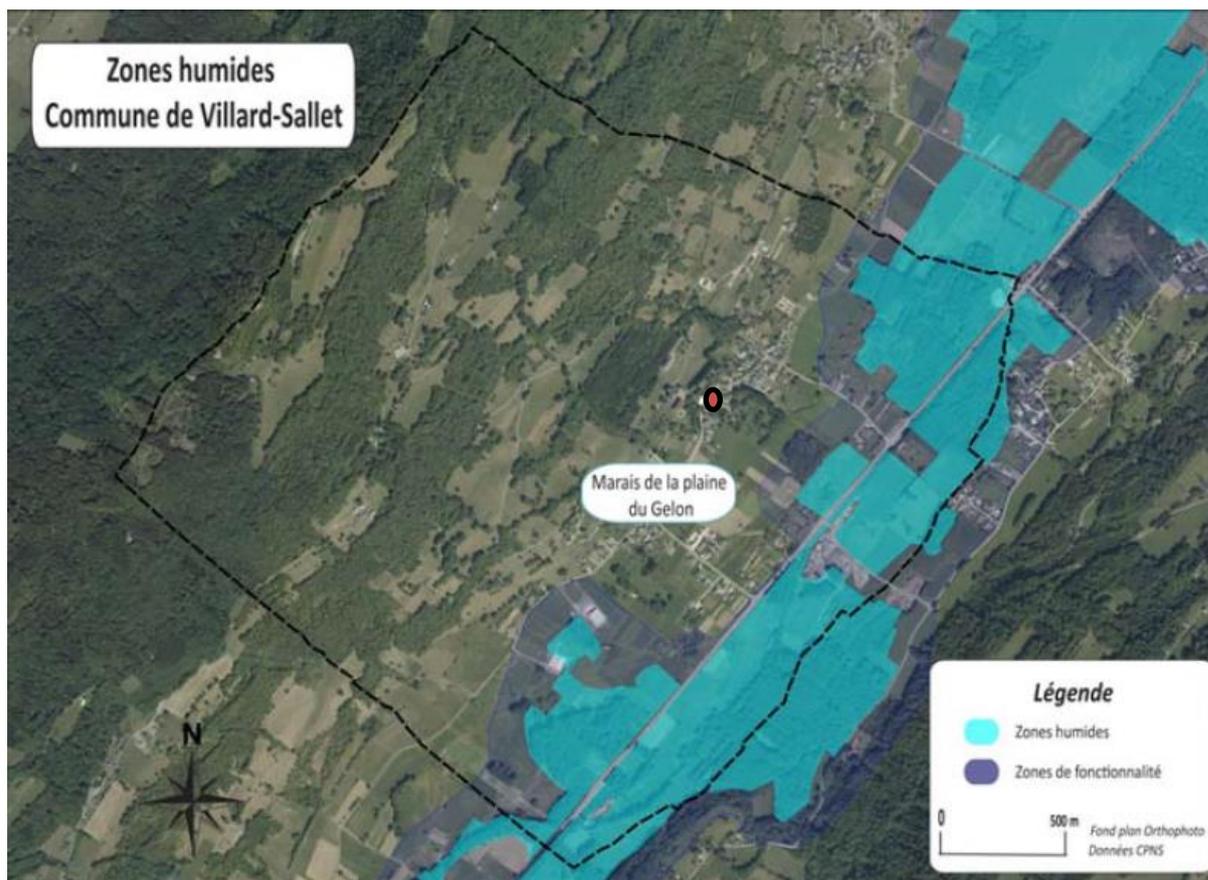
Le projet de modification n'ouvre aucune zone nouvelle à l'urbanisation. Le périmètre de la zone 2Au n'est pas modifié.

Le projet n'a aucune incidence sur la consommation des espaces naturels et agricoles.

- **Incidences sur une zone humide.**

Le territoire est concerné par la zone humide « marais de la plaine de Gelon ».

Le projet n'a pas d'incidences sur la zone humide



Localisation du secteur par rapport à la zone humide

- **Incidences sur l'eau potable.**

L'adduction en eau potable est assurée par le Syndicat des Eaux de la Rochette. Il est à noter que les eaux sont de bonne qualité et conformes aux exigences réglementaires.

L'eau provient de la Montagne de Presle-Verneil. On note un réservoir de 152 m³ et aucun captage public de production d'eau potable, ni périmètre de protection n'est recensé sur le territoire. La capacité du réservoir est actuellement considérée comme suffisante puisque l'on estime que les besoins journaliers de Villard-Sallet sont de 36 m³ soit 150L/j/pers. Ainsi, le réseau est excédentaire avec une marge de 117 m³ en moyenne de surplus.

Le projet n'a aucune incidence sur l'eau potable.

- **Incidences sur la gestion des eaux pluviales.**

Le projet n'aura pas d'incidences sur la gestion des eaux pluviales. En effet, le projet n'aura aucune modification sur l'état actuel : aucun bâti nouveau n'est prévu et aucune nouvelle imperméabilisation ne sera réalisée. Les zones de stationnement sont existantes et l'espace végétalisé existant sera maintenu.

Le projet n'a aucune incidence sur les eaux pluviales

- **Incidences sur l'assainissement.**

Actuellement la commune de Villard-Sallet n'est pas équipée de réseau d'assainissement collectif. Pour cette raison, toute construction et/ou réhabilitation de bâti existant visant à produire des effluents domestiques ou non domestiques doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La réalisation d'une étude de faisabilité de l'assainissement non collectif permettra de définir, dans le cadre du projet, la nature du dispositif à mettre en œuvre (vérification de la compatibilité du projet avec les contraintes de surface et de

perméabilité des terrains notamment). Le projet devra obligatoirement être validé, avant dépôt du permis de construire, par le Service Public d'Assainissement non Collectif de Cœur de Savoie.

Le Schéma Directeur d'Assainissement de Cœur de Savoie est en cours d'étude. Ce dernier permettra d'établir notamment les cartes de zonage et les projets d'assainissement collectif futurs. Les conclusions de cette étude sont attendues courant 2024.

Le projet n'a aucune incidence sur les eaux usées.

- **Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti.**

Le secteur se trouve dans l'entité paysagère de la plaine habitée et se trouve dans l'un des hameaux principaux Le Mollaret.

La modification n'aura pas d'impact paysager puisqu'il s'agit de réhabilitations de 2 constructions sans nouvelles constructions.

La modification du PLU permettra de préserver le patrimoine bâti de la commune en réhabilitant une construction au volume marquant pour la commune.



Vue côté sud ouest



Vue côté nord est

- **Incidence sur les déchets.**

La Carte communale faisait état de la gestion de la collecte et du traitement des déchets par le Syndicat Intercommunal du Bréda et de la Combe de Savoie. L'usine de traitement de Pontcharra accueille et incinère les déchets ménagers de Villard-Sallet.

Le PLU initial tenait compte de la gestion des déchets pour cette zone 2AU. Aucune incidence sur la gestion des déchets n'est à noter.

- **Incidences sur les risques et nuisances.**

La commune est concernée par le risque sismique en zone 4 et le retrait gonflement des argiles (aléa faible) et aucun risque technologique n'est recensé.

Pas d'exposition aux pollutions car aucune pollution n'est recensée et les grands axes de communication sont éloignés.

- **Incidences sur l'air, l'énergie, le climat.**

Le projet de modification du PLU portant sur cette zone 2AU pour la réhabilitation de 2 constructions existantes :

- permettra de limiter les déplacements car le secteur se trouve à proximité des équipements publics dont l'école,
- la réhabilitation permettra des économies d'énergies qui auraient été nécessaires à la construction de constructions nouvelles,
- la mise aux normes énergétiques des constructions permettra des économies d'énergies.

Le projet n'aura pas d'incidences sur le climat, l'air et l'énergie.

La modification de l'OAP n°2 et du règlement graphique ne présente **aucune incidence négative sur l'environnement** puisqu'elles permettent de favoriser le renouvellement urbain et donc de limiter les besoins de consommation d'espaces. Cette zone constructible est considérée dans l'enveloppe urbaine et l'OAP initiale du PLU avait intégré le scénario de seule réhabilitation.

3. Prise en compte des documents supra-communaux

La modification du règlement graphique sur le secteur de l'OAP2, le règlement graphique n'entraîne pas de consommation de terrain agricole exploité ou naturel en sus de PLU approuvé.

La création du règlement écrit de la zone AUB complète l'OAP en reprenant les principes réglementaires des zones d'habitat existantes sur le territoire. **La modification du règlement écrit n'engendre pas des droits supplémentaires dans les zones agricoles et naturelles.**

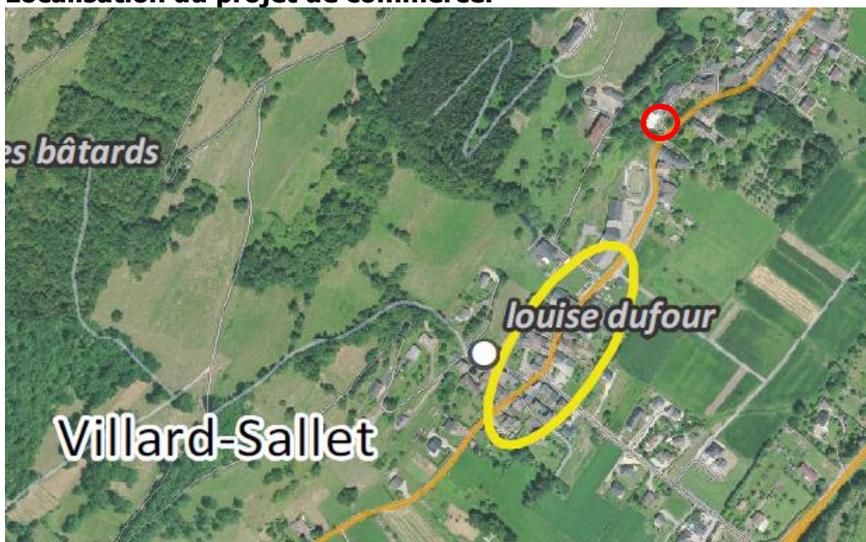
3.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) METROPOLE SAVOIE

Le projet de modification ne remet pas en question :

- le dimensionnement du SCOT, les objectifs de production de logement, de densité et de localisation : le projet ne porte pas sur un pôle préférentiel de l'habitat ; se réalise sur le principe de renouvellement urbain/ réhabilitation et non en extension. Le projet affiche 16 logements répartis sur 2 constructions existantes afin de permettre la réalisation des places de stationnement sur le tènement foncier ; ce projet permet la réalisation de logements collectifs.

- la centralité du quotidien : le projet de commerce de proximité ne se trouve pas dans le périmètre de centralité du quotidien. Cependant ce projet de commerce de proximité d'une surface d'environ 107m² de surface de vente, en rez de chaussée, permet la réhabilitation d'une construction existante et se trouve à proximité de logements et entre le chef-lieu et Le Mollaret. L'OAP précise l'emplacement du commerce sur les bâtiments.

Localisation du projet de commerce.



Localisation du projet de commerce.

- la protection des espaces naturels, agricoles et paysagers : le projet maintient les espaces végétalisés existants.

3.2. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE

Le projet de modification ne remet pas en question le SDAGE 2016-2021 étant donné le projet de zone d'habitat était prévue au PLU initial.

→ **Le projet de modification est compatible avec le SDAGE.**

3.3. PRISE EN COMPTE DU SRCE DE RHONE-ALPES

Le projet de modification ne concerne pas les espaces classés en ZNIEFF de type 2, les espaces agricoles du coteau et le corridor écologique ainsi que les éléments de TVB.

→ **Le projet de modification prend en compte le SRCE.**

3.4 PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAUX

Le projet de modification conforte les objectifs de lutte contre le changement climatique, principalement en affirmant le développement à proximité des équipements pour réduire les déplacements et réalisant un projet de réhabilitation et sous forme d'habitat collectif ce qui permettra de réduire les consommations pour le chauffage.

→ **Le projet de modification prend en compte le PCET.**

4. Liste des documents modifiés

4.1. LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES

Le règlement écrit et les OAP seront modifiés à l'approbation en conséquent.

La présente modification n'engendre pas de modification des superficies des zones mais uniquement sur l'intitulé de la zone en passant de la zone 2AU à AUb.

Zones	Surfaces
2AU	5596 m ²
2AU AUb	9450 m ²
Ua	7.45 ha
Ub	10.51 ha
Ue	1.27 ha
Uezh	2979 m ²
A	128.47 ha
Aa	1.23 ha
Azh	26.49 ha
N	105.62 ha
Nj	2338 m ²
Nzh	30.65 ha

Tableau de répartition des surfaces selon les zones avant et après modification