

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE (73)

COMMUNE DE SAINT-FRANCOIS-LONGCHAMP (73130)



SAINT FRANÇOIS LONGCHAMP

MONTAIMONT - MONTGELLAFREY

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DELEGUEE DE SAINT- FRANCOIS-LONGCHAMP



1 – RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le 6 août 2007
Modification n°1 approuvée le 26 septembre 2008
Révisions simplifiées n°1 et 2 approuvées le 2 juillet 2012
DP emportant mise en compatibilité du PLU - luge secteur
Lauzière approuvée le 20 novembre 2015
DP emportant mise en compatibilité du PLU – projet d'
urbanisation touristique Lauzière approuvée le 19 janvier 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le/...../.....

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| Sommaire | 3 |
| Objectifs de la modification simplifiée n°1 du PLU | 5 |
| Justifications des modifications apportées au règlement écrit..... | 9 |
| 1. Réduire les règles de prospect le long des chemins ruraux | 11 |
| 2. Permettre de construire à une hauteur plus importante sur le foncier de la Vigie | 12 |
| 3. Mettre à jour le périmètre dans lequel les places de stationnement peuvent être aménagées | 13 |
| 4. Modifier les règles de stationnement pour les bureaux | 14 |
| 3. INCIDENCES DU PROJET..... | 15 |

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

La commune déléguée de Saint-François-Longchamp a procédé à 1 modification, 2 révisions simplifiées et deux mises en compatibilité dans le cadre de deux déclarations de projet depuis l'approbation de son plan local d'urbanisme (PLU) le 6 août 2007 par délibération du conseil municipal.

Aujourd'hui la commune souhaite mener un projet de renouvellement urbain (en mixité fonctionnelle) sur le secteur dit de « La Vigie ». Cependant, le PLU dans sa rédaction actuelle ne permet pas de valoriser au mieux ce foncier public du fait de contraintes qui ne répondent pas par ailleurs à des enjeux réels pour le territoire et ce secteur.

Ainsi, pour favoriser ce projet, une modification simplifiée a été prescrite par arrêté du Maire n°2021/106 du 5 juillet 2021, avec pour objectifs de :

- Modifier le règlement écrit qui pose certaines contraintes sur le projet en renouvellement urbain (en mixité fonctionnelle) sur le secteur dit de « La Vigie » qui ne permettent pas la pleine valorisation de ce foncier, sans pour autant répondre à des enjeux réels pour le territoire de ce secteur (hauteur des constructions à l'échelle du foncier) ;
- Permettre des évolutions connexes à l'échelle de la zone concernée, des zones urbaines, voire, pour une meilleure cohérence, à l'échelle de l'ensemble des zones (prospects, stationnements, définitions et précisions de l'application de certaines règles, ...) ;
- Corriger les éventuelles erreurs matérielles.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- Ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne présentent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

... mais **modifient le règlement.**

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36), mais celle-ci est également « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41[...] » 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 présent code...
... ce qui permet d'appliquer une procédure de modification simplifiée.

Il est précisé que la procédure a été l'objet d'une demande de cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), la procédure n'étant pas systématiquement soumise à évaluation environnementale (L104-1 et L104-3 du Code de l'Urbanisme).

La décision n°2021-ARA-KKU-2297 du 13 septembre 2021 délivrée par la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes est venue préciser que la procédure de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Saint-François-Longchamp n'était pas soumise à évaluation environnementale.

L'article L.153-47 du CU précise que : « *Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. [...] ».

Le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-François-Longchamp 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.
- Le règlement écrit. Le détail des modifications est exposé dans le chapitre suivant.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

~~Ce qui est écrit en rouge et barré correspond à ce que la modification simplifiée n°1 propose de supprimer.~~

Ce qui est écrit en noir surligné en jaune correspond à ce que la modification simplifiée n°1 propose de modifier ou d'ajouter.

En bleu, les justifications des modifications apportées.

1. REDUIRE LES REGLES DE PROSPECT LE LONG DES CHEMINS RURAUX

Les modifications suivantes sont apportées à l'article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Rédaction avant modification

Rédaction après modification

| | |
|---|---|
| <p>Le recul est fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la route départementale, 10m00 par rapport à l'axe de la voie. - pour les voies communales, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation, 8m00 par rapport à l'axe de la voie. <p>Des adaptations mineures pourront être envisagées dans le cas de pente abrupte ou de difficultés de nivellement.</p> <p>Une tolérance peut être admise sauf pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les pergolas et les corniches sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur de 4m70 minimum, et que leur largeur n'excède pas 1m20. Une autorisation de survol du domaine public déterminera les conditions et possibilités de survol du domaine public communal.</p> | <p>Le recul est fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la route départementale, 10m00 par rapport à l'axe de la voie. - pour les voies communales, et les voies privées ouvertes à la circulation, 8m00 par rapport à l'axe de la voie. - pour les chemins ruraux, 3m50 par rapport à l'axe de la voie. <p>Des adaptations mineures pourront être envisagées dans le cas de pente abrupte ou de difficultés de nivellement.</p> <p>Le recul est calculé horizontalement en tout point des limites (alignement) par rapport au point de la construction le plus proche sauf pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les pergolas et les corniches sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur de 4m70 minimum, et que leur largeur n'excède pas 1m20. Dans ce cas, le recul est calculé par rapport à la façade. Une autorisation de survol du domaine public déterminera les conditions et possibilités de survol du domaine public communal.</p> <p>Pour les parties de bâtiments enterrés, l'implantation jusqu'en limite est autorisée.</p> |
|---|---|

Il y a très peu de chemins ruraux au sein de ces zones U, mais au niveau du projet de la Vigie, une voirie communale a été déclassée et est donc devenue un chemin rural pour un petit tronçon.

Ce type de chemin ne nécessite pas un recul aussi important, puisque ne présentant que peu d'enjeux d'aménagement, ou liés à la circulation.

Il est donc proposé de venir réduire le recul imposé de 8m par rapport aux chemins ruraux, à 3,5m.

La règle étant fixée par rapport à l'axe de la voie, le prospect reste variable selon la largeur déjà existante de la voie.

Sur la zone Ud le prospect évoluera, mais ceci uniquement sur la partie basse de la zone Ud, puisqu'ensuite les 8m se perdent dans une vaste zone Ns. Les terrains concernés font un minimum de 15 à 20 m de large puis plus de 30 m sur une majeure partie du tracé.

Le mode de calcul du recul n'étant pas précisé, il est proposé de venir le rajouter afin de venir faciliter la lecture et l'application du règlement.

Enfin, il est proposé d'autoriser les parties de bâtiments enterrés, à s'implanter jusqu'en limite, afin de permettre les accès notamment aux parkings en souterrains.

Afin d'homogénéiser les règles, ces modifications sont apportées à l'ensemble des zones U.

La majoration des possibilités de construire à l'échelle de la zone est donc très largement en dessous des 20 % sur ce point.

2. PERMETTRE DE CONSTRUIRE A UNE HAUTEUR PLUS IMPORTANTE SUR LE FONCIER DE LA VIGIE

Les modifications suivantes sont apportées à l'article U 10 – Hauteur des constructions :

Rédaction avant modification

Rédaction après modification

| <u>Sur le secteur Ud du front de neige de Saint-François 1650</u> | <u>Sur le secteur Ud du front de neige de Saint-François 1650</u> |
|--|--|
| Immeuble le lac bleu : le faîtage du bâtiment ne devra pas excéder la cote NGF 1613.50 soit une hauteur de 20m20 au-dessus du niveau de la terrasse (1593.30 NGF). | Immeuble le lac bleu : le faîtage du bâtiment ne devra pas excéder la cote NGF 1613.50 soit une hauteur de 20m20 au-dessus du niveau de la terrasse (1593.30 NGF). |
| Immeuble le grenier : le faîtage du bâtiment ne devra pas excéder la cote NGF 1612.55 (soit une hauteur de 22m25 au-dessus du niveau de la terrasse (1590.30 NGF). | Immeuble le grenier : le faîtage du bâtiment ne devra pas excéder la cote NGF 1612.55 (soit une hauteur de 22m25 au-dessus du niveau de la terrasse (1590.30 NGF). |
| Immeuble le Longchamp : le faîtage du bâtiment ne devra pas excéder la cote NGF 1614.50 soit une hauteur de 21m20 au-dessus du niveau de la terrasse (1590.30 NGF). | Immeuble le Longchamp : le faîtage du bâtiment ne devra pas excéder la cote NGF 1614.50 soit une hauteur de 21m20 au-dessus du niveau de la terrasse (1590.30 NGF). |
| Immeuble le Bouquetin : le faîtage du bâtiment ne devra pas excéder la cote NGF 1613.50 soit une hauteur de 15m40 au-dessus du niveau de la terrasse aval (1598.10 NGF). | Immeuble le Bouquetin : le faîtage du bâtiment ne devra pas excéder la cote NGF 1613.50 soit une hauteur de 15m40 au-dessus du niveau de la terrasse aval (1598.10 NGF). |
| Immeuble la Vigie : le faîtage du bâtiment ne devra pas excéder la cote NGF 1598.00 soit une | Foncier de la Vigie : le faîtage du bâtiment ne devra pas excéder la cote NGF 1602.50 soit une |

| | |
|---|---|
| hauteur de 14.70 m au-dessus du niveau de la terrasse (1583.30 NGF). | hauteur de 19.20 m au-dessus du niveau de la terrasse (1583.30 NGF). |
|---|---|

Cette modification de hauteur permet de réaliser le projet sur lequel la commune travaille, permettant une opération de renouvellement urbain sur le foncier de la Vigie.

Il est proposé d'augmenter la hauteur maximale autorisée, qui est tout à fait cohérent avec le bâti alentour, et présente même une meilleure cohérence avec le bâtiment auquel le projet vient s'accoler au nord-est, tout en gardant le rythme créé par les décalages des hauteurs de faîtage. La hauteur précédente permettait un étage de moins.

Si cette augmentation de la hauteur est de plus de 20 % à l'échelle du terrain (difficile de dire si elle majore même à cette échelle les droits à construire de plus de 20 % - ce n'est en tout cas pas le cas pour la surface de plancher supplémentaire prévue au projet), ce n'est absolument pas le cas à l'échelle de la zone Ud, zone d'environ 1,1 ha, où plusieurs bâtiments disposent de possibilités de surélévation et où des parcelles restent vierges.

Pour rappel, le code de l'urbanisme prévoit que l'on est en modification de droit commun notamment lorsque la modification 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. »

Enfin, le terme « Immeuble » est remplacé par « Foncier » afin que les règles s'appliquent à l'ensemble de l'assiette foncière et non simplement sur le bâti existant, permettant ainsi le projet de renouvellement urbain sur le secteur.

3. METTRE A JOUR LE PERIMETRE DANS LEQUEL LES PLACES DE STATIONNEMENT PEUVENT ETRE AMENAGEES

Les modifications suivantes sont apportées à l'article U 12 – Stationnement :

Rédaction avant modification

Rédaction après modification

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, accessibles en toute saison.

Chaque place de stationnement aérienne ou couverte ne pourra être inférieure à 5m00 de longueur et 2m50 de largeur (hors zone de manœuvre et accès).

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

~~Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100m00 du premier, par une route déneigée, les emplacements qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, et que celles-ci soient~~

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, accessibles en toute saison.

Chaque place de stationnement aérienne ou couverte ne pourra être inférieure à 5m00 de longueur et 2m50 de largeur (hors zone de manœuvre et accès).

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

~~affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à la publicité foncière.~~

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#), elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L'article L151-33 du code de l'urbanisme est ici repris ce qui donnera plus de marge dans les aménagements pour la localisation des places et permettant même de favoriser une mutualisation des possibilités de stationnement.

Cette modification n'a aucune incidence sur les droits à construire.

4. MODIFIER LES REGLES DE STATIONNEMENT POUR LES BUREAUX

Les modifications suivantes sont apportées à l'article U 12 – Stationnement :

Rédaction avant modification

Rédaction après modification

| Pour les bureaux : | Pour les bureaux : |
|--|--|
| 1 place pour 20 m ² de plancher hors œuvre | 1 place pour 35 m ² de plancher hors œuvre |

La municipalité estime que le seuil actuel est élevé au regard des réalités communales. En effet, suite au retour d'expérience des instructions des demandes d'autorisations d'urbanisme, il ressort que le seuil actuel d'une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher hors œuvre est trop important, notamment en zone Ud, et en particulier par rapport au stationnement déjà existant pour ce type de locaux. Ainsi, la commune propose d'augmenter le seuil afin de ne pas générer des places inutiles qui peuvent créer une imperméabilisation supplémentaire, avoir un impact paysager pour les places en plein air ...

3. INCIDENCES DU PROJET

Le projet ne présente aucune incidence négative sur l'environnement, puisque permettant de favoriser le renouvellement urbain (et donc par extension de limiter les besoins de consommation d'espaces), tout en prenant en compte les enjeux paysagers (la hauteur modifiée reste par exemple tout à fait cohérente avec la composition de cette séquence urbaine, avec les lignes de faitages qui viennent « en cascade » jusqu'à « La Vigie » justement).

La limitation du nombre de place de stationnement doit permettre de limiter l'imperméabilisation en cohérence avec les besoins réels sur la commune et en particulier sur cette zone. Les bureaux restent peu courants sur le territoire, et l'incidence positive, est de fait très modérée.

Le reste de la modification n'a aucune incidence sur le reste des éléments du PLU actuellement opposable.