

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Notice

SOMMAIRE

1- Rappel du contexte	page 3
2- Justifications	page 3
3- Portée réglementaire.....	page 4
4 -Modifications du règlement graphique	page 5
5- Modifications du règlement écrit	page 6
6- surface.....	page 10

1. Rappel du contexte

Le PLU de Granier en vigueur a été approuvé le 18/05/2015.

La commune de Aime La Plagne, créée par le rapprochement des communes historiques d'Aime, Granier et Montgirod, souhaite aujourd'hui permettre l'installation d'une nouvelle activité agricole dans le secteur de Bonvillard. Pour cela, la commune souhaite procéder à la modification n°1 de son PLU.

- **Rappel des orientations du PADD concernant l'activité agricole:**

1 - Un projet de développement et d'aménagement guidé par la préservation des espaces naturels, la pérennisation de l'agriculture et la valorisation des paysages
(...)

B - Pérenniser la viabilité de l'agriculture

Privilégier les extensions d'urbanisation sur les terres à enjeux moyens (amont et aval du chef-lieu) afin de préserver les terres à enjeux forts.

Mettre en place des zones dédiées à l'accueil de nouveaux bâtiments agricoles.

Le hameau de Bonvillard est un secteur privilégié pour des activités touristiques et agricoles. Le site offre un potentiel (accès, exposition, topographie, constructions existantes...) pour une activité agricole qui pourrait être liée, ou non, à une offre touristique. La commune souhaite laisser la possibilité de réaliser un projet qui valoriserait le site comme un bâtiment agricole ou une ferme pédagogique qui pourrait être associée à des hébergements dans les bâtiments existants.

2. Justifications

- **Contexte réglementaire**

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le projet de modification a pour effet de créer une zone de taille et de capacité d'accueil limitées comme le précise l'**article L151-13** :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

● Objectifs de la modification

La modification du PLU de Granier a pour objectif de permettre l'installation d'une nouvelle activité agricole sur le secteur de Bonvillard avec gîte à la ferme eet ferme pédagogique.

● Incidences du projet

La Loi Montagne

Ce projet respecte les prescriptions suivantes :

- la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (article L122-9 du code de l'urbanisme) : Ce projet s'inscrit dans le hameau de Bonvillard présentant déjà des constructions. Ce secteur n'appartient pas à une entité paysagère remarquable et ne présente pas de covisibilité avec le versant de Macôt La Plagne.

- la préservation des terre nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières (article L122-10 du code de l'urbanisme). Le secteur d'implantation du projet de construction agricole se situe dans une zone naturelle de prairie mais sera positionné de façon à optimiser le secteur pour l'exploitation des terres.

- dans les espaces définis à l'article L122-10 du code de l'urbanisme sont autorisées les constructions nécessaires aux activités agricole pastorales et forestières. Ce projet est destiné à l'activité agricole.

Le SDAGE

Ce projet n'a aucun impact sur les milieux aquatiques.

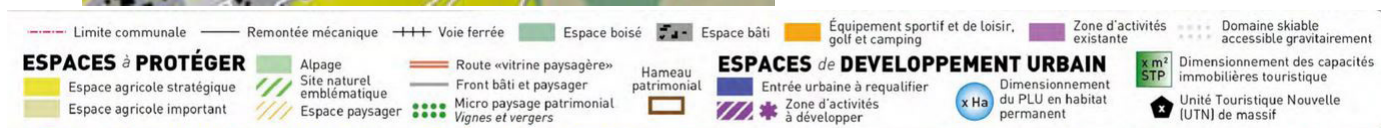
Les servitudes d'utilité publique

Ce projet se trouve dans un secteur non soumis aux servitudes d'utilité publique

Le SCOT



secteur concerné par le projet



Le secteur faisant l'objet du projet d'exploitation agricole ne fait l'objet d'aucune prescription au SCOT.

Ce projet n'est soumis à aucun zonage environnemental et ne se trouve pas dans un corridor écologique remarqué. Le zonage actuel du PLU classe les zones agricoles comprises dans le périmètre Natura 2000 en zone An et tous les autres secteurs soumis au même périmètre Natura 2000 sont repérés par une trame spécifique.

Le secteur du projet ne se trouve pas dans le périmètre Natura 2000.

Ce projet ne se trouve pas dans le périmètre d'une zone humide.

- **Le projet agricole**

Le projet est la création d'exploitation agricole au lieu dit Bonvillard. Secteur facilement accessible par un chemin depuis la RD86a et à proximité du chef lieu le secteur se trouve également en contiguïté avec des secteurs de pâtures.

Le projet prévoit la réalisation de constructions destinées à l'accueil du bétail et aux activités liées (stockage, fromagerie, ferme pédagogique, gîte à la ferme..), ainsi que l'utilisation des bâtiments existants avec changement de destination des locaux possible.

La commune s'engage à établir un programme d'accueil et d'activités touristiques, avec un calendrier de réalisation, qu'elle mettra en oeuvre contractuellement avec les utilisateurs du site concerné.

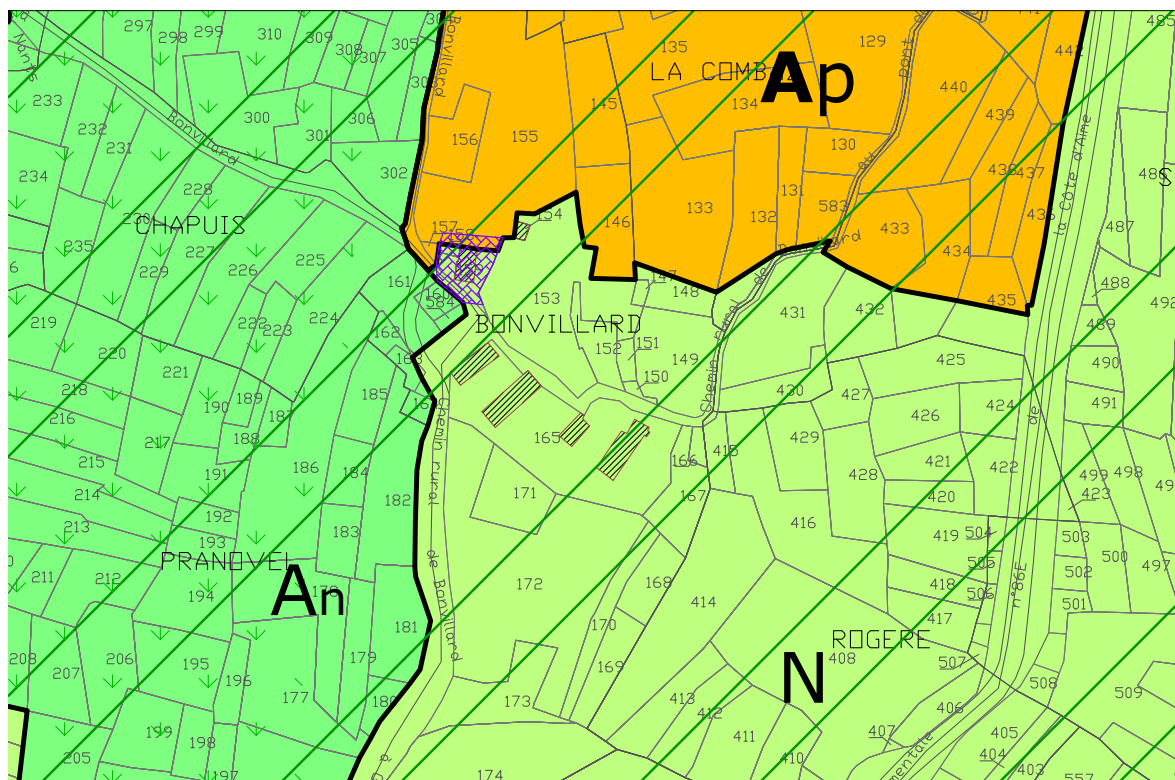
3. Portée réglementaire du projet

La portée de cette modification du PLU est de :

- mettre en place une zone "Na" et de créer une règle spécifique,
- repérer les constructions pour autoriser le changement de destination.

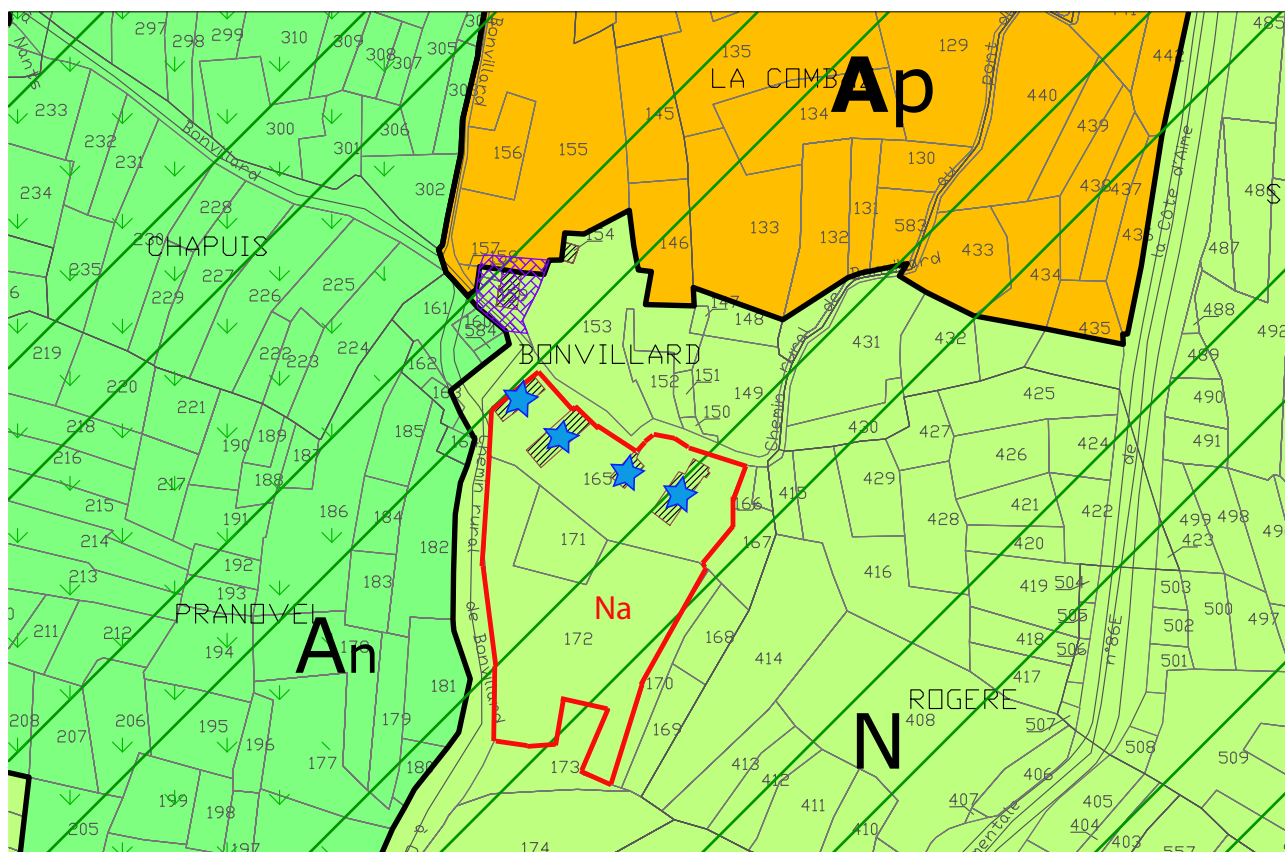
4. Modifications du règlement graphique

Zonage Initial



Zonage modifié

La zone Na créée est représentée en rouge et le repérage des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination par une étoile bleue.



5. Modifications du règlement écrit

En rouge sont présentés les modifications réglementaires

CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N –Nu – Ns - Nzh zones naturelles

Secteur Na : secteur pouvant accueillir des constructions agricoles

Secteur Ns : buvette du départ de la remontée mécanique.

Secteur Nu : bâti isolé

Secteur Nzh : zone humide

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non précisées à l'article N2

En zone Nzh

- Toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien des milieux
- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide
- L'exhaussement, l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf pour les travaux ou ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans toutes les zones :

Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.

L'indice « z » signifie que la zone est concernée par les risques naturels. Les constructions,

équipements et installations devront prendre en compte le PPR.

Les constructions de type « abri de berger » sont autorisées à condition de ne pas excéder 10m²

En zone Na

- Les constructions et installations à condition d'être à destination agricole, gîte à la ferme
- Les constructions destinées au logement de fonction strictement nécessaires à l'exercice de l'activité à condition de ne pas dépasser 40m² de surface de plancher d'être accolés ou intégrés au volume du bâtiment d'exploitation.
- le changement de destination des constructions existantes repérées à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En zone Nu

- L'aménagement des constructions existantes dans leur volume existant est autorisé ainsi que leur extension à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher initiale.
- Le changement de destination est autorisé

En zone N

- Les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations techniques provisoires nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole.
- Les travaux destinés à la régulation des eaux pluviales ou du réseau d'assainissement, travaux de protection et de restauration de sites, des écosystèmes aquatiques, et des zones humides à condition de contribuer à préserver les zones humides et de ne pas participer à leur dessèchement.
- L'aménagement des constructions et annexes existantes dans le volume existant sans changement de destination.

En zone Ns

La rénovation et l'extension des restaurants d'altitudes sont autorisées à condition d'être compatible avec l'aménagement et l'exploitation du domaine skiable.

En zone Nzh

Les travaux de protection et de restauration de sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides à condition de contribuer à préserver les zones humides et de ne pas participer à leur assèchement et de faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, comme le dispose l'article R421-23 C.U

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Non réglementé

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau pourra être assurée par un réseau ou une source privée, suivant les dispositions fixées par la réglementation en vigueur.

2- Eaux usées

En l'absence de réseau relié à un dispositif collectif d'épuration, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'installation sera conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités agricoles dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3- Eaux pluviales

Les constructions sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Pour toute construction ou installation nouvelle si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

ARTICLE N5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et annexes devront s'implanter avec un recul de :

- 10m00 par rapport à l'axe des voies départementales, communales et chemins ruraux.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- dans le cas d'extension d'une construction existante,
- pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- aux clôtures.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4m00.

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- aux clôtures.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux

ARTICLE N8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

Non réglementé

ARTICLE N9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zone Na

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder 13m00

En zone Nu

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel avant travaux à l'aval de la construction.

La hauteur ne doit pas excéder 3m pour les toitures terrasses

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

La hauteur des annexes au bâtiment principal est mesurée soit :

- à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel avant travaux à l'aval de la construction
 - par rapport au niveau de la voie amont dans le cas de 2 voies bordant la construction à l'amont et à l'aval,
- La hauteur ne doit pas excéder :
- 4m50 au point le plus haut pour les toitures à 1 ou 2 pans.
 - 3m00 au point le plus haut pour les toitures terrasses.

Dans les autres zones :

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder 8m00

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

ARTICLE N11- ASPECT EXTERIEUR

1. Toitures

• Constructions principales

Les toitures des constructions principales présenteront soit deux pans minimum, soit une toiture terrasse.

La pente doit être comprise entre 35% et 50%.

Les toitures à pans seront d'aspect ardoise ou bac acier. L'aspect tôle ondulée galvanisée est interdit.

La couleur sera gris graphite à l'exception des éléments vitrés, de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des annexes qui pourront prendre la même teinte que la toiture de la construction principale.

En zone Na

Les toitures terrasses et tunnels sont autorisés. Les toitures à pans auront une pente minimum de 30%.

Les toitures à pans seront de couleur gris ardoise à l'exception de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires

• Annexes

Les toitures des annexes pourront être à 1 pan, 2 pans, cintrées ou terrasses.

La pente doit être comprise entre 35% et 50%.

Les toitures à pans seront d'aspect ardoise ou bac acier. L'aspect tôle ondulée galvanisée est interdit.

La couleur sera gris graphite ou de la même teinte que la toiture de la construction principale.

2. Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture ; ils devront avoir la même pente et la même orientation que le toit.

Ils pourront être implantés :

- au sol sur châssis intégrés à la pente
- en garde-corps
- en brise soleil

La couleur de l'armature du panneau solaire sera identique à la couleur de la toiture.

3- façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront d'aspect enduit, d'aspect bois pour traiter la partie supérieure ou d'aspect pierres.

La couleur sera conforme au nuancier déposé en mairie. Le bois sera de teinte naturellement vieilli ou fera référence au nuancier des teintes de bois en mairie.

En zone Na

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront de couleurs beige, grise ou d'aspect bois de teinte naturellement vieilli ou fera référence au nuancier des teintes de bois en mairie.

L'aspect des tunnels n'est pas réglementé.

4-Les clôtures

Sont autorisées les clôtures :

- Barrières bois à clair voie
- Murets pierres
- Murets pierres rehaussés de grillage.
- Haies vives

La hauteur totale maximum est de 1m50

Les pare-vues sont interdits.

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites. La hauteur maximum est de 2m00

Les clôtures existantes pourront être prolongées en respectant l'aspect et la hauteur initiale.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

En zone Na

Afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions un masque végétal sera créé entre la chapelle et les dites constructions.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

6- Surfaces

PLU	
Ua	9,2 hectares
Ub	2,6 ha
Au1	0,96 ha
Au2	0,77 ha
A	134,8 ha
Aa	5,9 ha
Ap	1063 ha
Azh	368,1 ha
An	81,1 ha
Ans	8 ha
As	7,1 ha
N	1282,7 ha
Na	0,5 ha
Nzh	42,2 ha
Nu	0,8 ha
Nr	0,5 ha
total	3008 ha