

# **Commune de Chatillon-sur-Cluses**

## **Plan Local d'Urbanisme** **Modification n°1**

### **1- Rapport de présentation**

Vincent BIAYS - urbaniste  
217, rue Marcoz - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.80.01.82.51



## SOMMAIRE

|                                                                                            |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1 - Contexte et objet de la modification</b>                                            | <b>page 2</b> |
| <b>2 - Le contexte réglementaire</b>                                                       | <b>page 2</b> |
| <b>3 - Dispositions proposées par la modification<br/>concernant le document graphique</b> | <b>page 3</b> |
| <b>4 - Dispositions proposées par la modification<br/>concernant le règlement écrit</b>    | <b>page 7</b> |





# 1

## **CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION**

### **Historique du PLU en vigueur**

La commune de la Chatillon-sur-Cluses dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 13 mars 2017.

### **Objets de la modification**

Après quelques années de mise en œuvre, il s'avère nécessaire de procéder à quelques adaptations du PLU :

- Suppression de l'emplacement réservé numéroté 3.
- L'autorisation de changement de destination pour deux constructions située en zone Ae
- La modification du règlement de la zone Ae pour autoriser le changement de destination des constructions identifiées.
- Le reclassement d'une petite partie de la parcelle n°937 de la zone Ue vers la zone Ua afin de favoriser la réhabilitation du café Bonnaz
- La création d'un sous-secteur Ndi pour permettre la réalisation au lieu-dit le Fayet d'une installation de stockage des déchets inertes.
- La modification de la règle de recul par rapport aux emprises publiques dans la zone Aua

# 2

## **CADRE RÉGLEMENTAIRE**

### **Article L153-41 du C.U - modification de droit commun :**

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 ;

### **CHOIX DE LA PROCÉDURE**

L'évolution du PLU ayant pour conséquence une augmentation des possibilités de construire, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée.





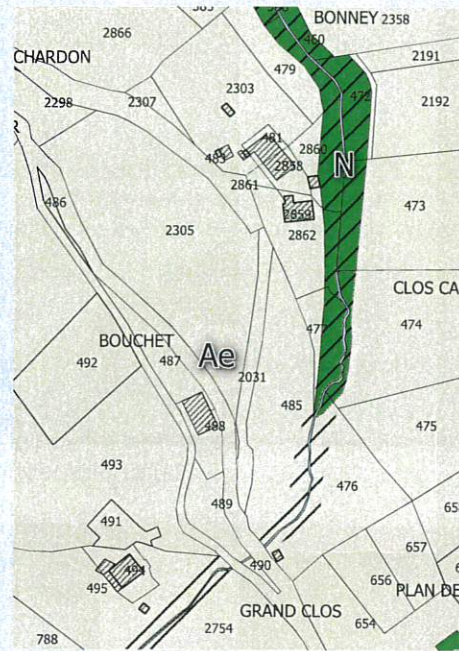




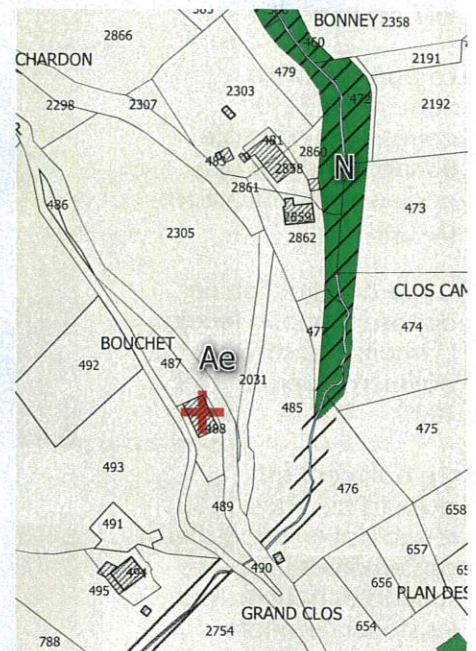
# **Autoriser le changement de destination pour deux constructions localisées dans la zone Ae**

L'article L151-11 du code de l'urbanisme précise que « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

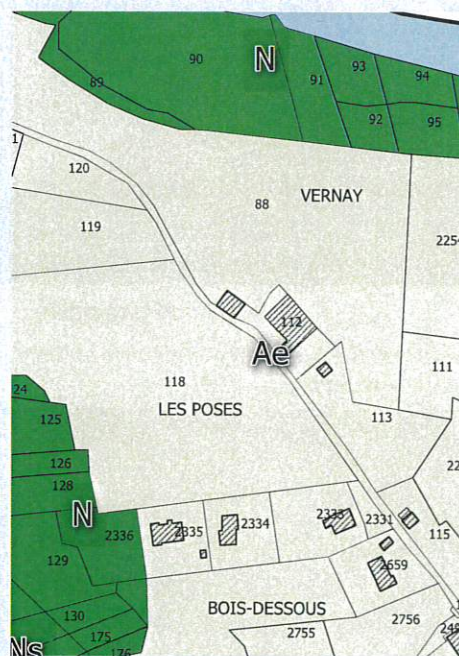
Deux bâtiments répondant à ces critères ont été identifiés. Ils sont repérés par une croix sur le document graphique.



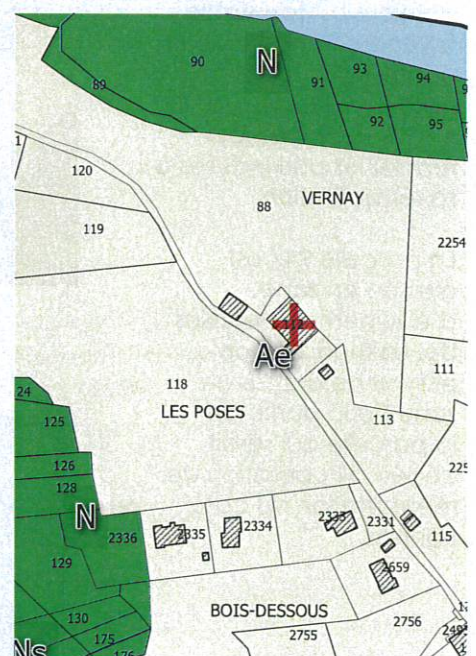
PLU en vigueur



PLU modifié



PLU en vigueur



PLU modifié





### Classer une petite partie de la parcelle 947 en zone Ua

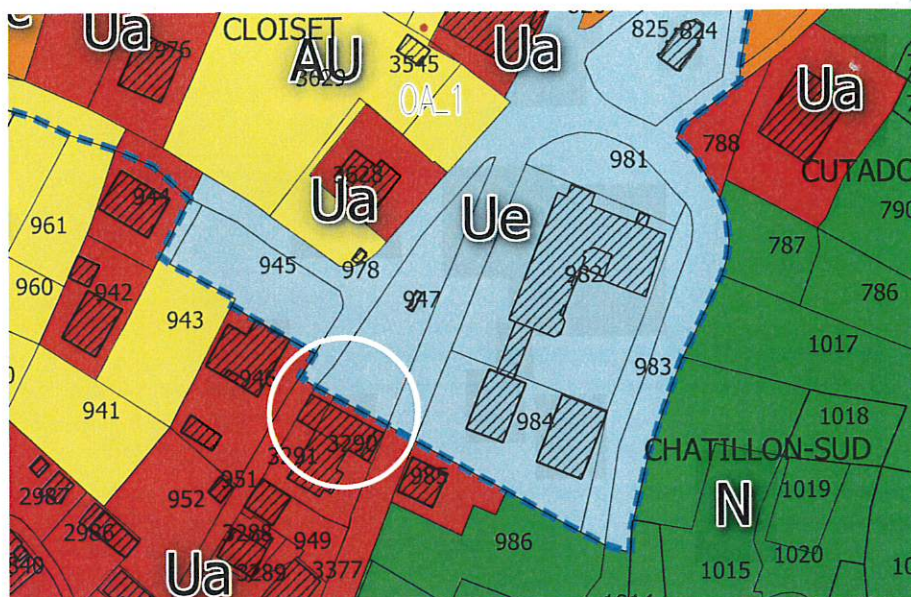
La parcelle bâtie numérotée 3290 correspond au «café Bonnaz» une des plus anciennes constructions du col.

Cette construction ne dispose d'aucun terrain. L'emprise au sol du bâtiment approche les 100%.

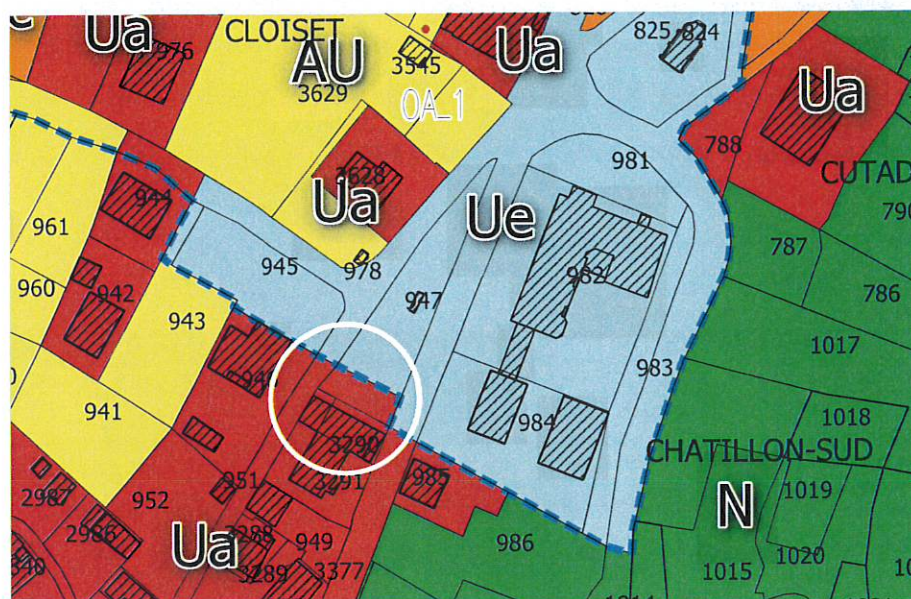
Ce bâtiment est aujourd'hui vacant. Sa réhabilitation nécessitera des emprises foncières suffisantes pour réaliser les stationnements nécessaires à l'opération.

La parcelle limitrophe numérotée 947 fait partie du domaine privé de la commune. Cette dernière est favorable à vendre la partie de la parcelle limitrophe au café Bonnaz pour qu'il trouve la place pour réaliser les parkings liés à sa réhabilitation.

La parcelle 947 est classée en zone d'équipements publics Ue. La modification prévoit de classer en zone Ua la partie de la parcelle qui serait cédée à l'opération de réhabilitation du café Bonnaz.



PLU en vigueur



PLU modifié



Vue aérienne de la parcelle 3290 dont l'emprise au sol bâti occupe toute la parcelle.

La partie de parcelle 947 mitoyenne serait cédée pour permettre la réalisation des stationnements de l'opération





## Créer un secteur Ndi correspondant au projet d'une zone de dépôt de matériaux inertes

Le secteur du Fayet est occupé par une forêt communale. Lors d'une tempête il y a quelques années, une parcelle du boisement a été entièrement couchée.

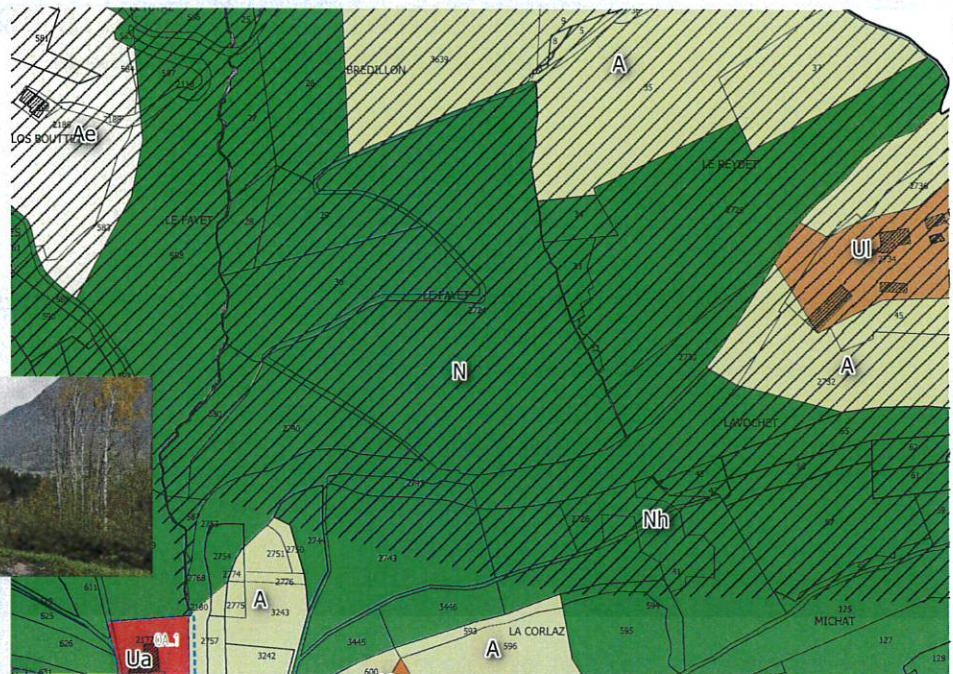


Vue sur la parcelle déboisée depuis la RD.

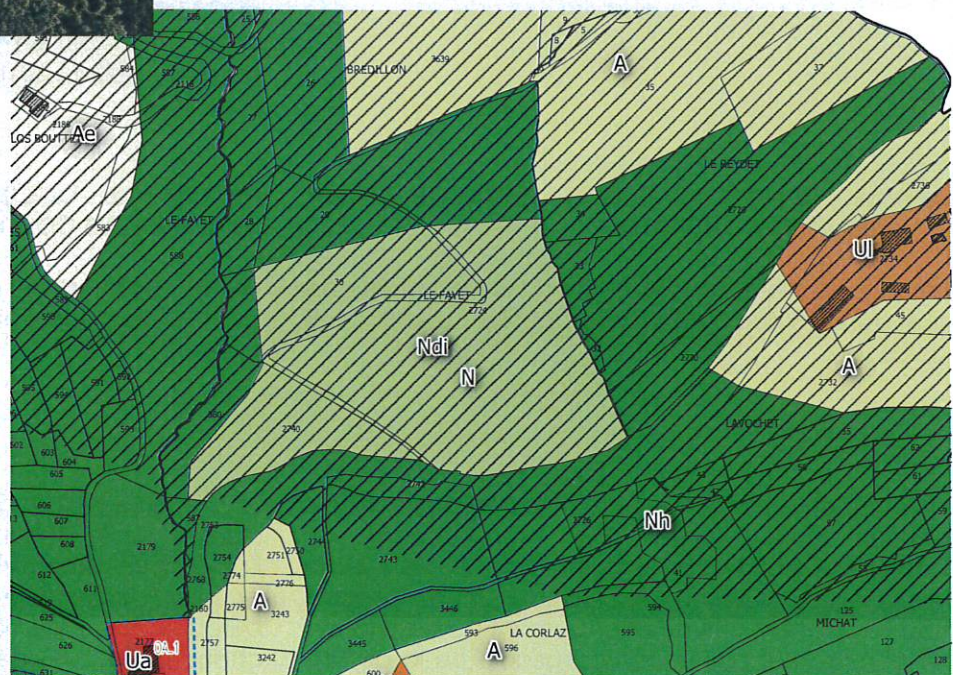


Vue de la parcelle déboisée en photo aérienne.

Le territoire de la communauté de communes des montagnes du Giffre est très déficitaire en zones de dépôt de matériaux inertes. Avant de mettre en œuvre une requalification végétale, la commune a proposé ce site comme zone de dépôt (exclusivement de la terre végétale issue de chantier). A l'issue de l'épandage des matériaux inertes, une reboisement sera engagé. L'ONF est associée à cette réflexion.



PLU en vigueur



PLU modifié





En vert : le texte modifié

## Rédaction du PLU approuvé en 2017

### **ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,50 m minimum des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ...

- Les bâtiments repérés sur le document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination (logement, artisanat non nuisible pour le voisinage, commerces, bureaux, hébergement hôtelier) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Rédaction du PLU modifié

### **ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour la zone AUa «**Planchamp**» : les constructions doivent s'implanter à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

Pour la zone AUa «**les Granges**» : les constructions doivent s'implanter à 8.5 m minimum de l'axe de la RD 902 et à 3 m minimum des autres voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,50 m minimum des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ...

- Dans la zone A et dans la zone Ae : Les bâtiments repérés sur le document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination (logement, artisanat non nuisible pour le voisinage, commerces, bureaux, hébergement hôtelier) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.





**ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL  
ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**2 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation sont seules admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

....

**ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL  
ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**2 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation sont seules admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

....

Dans le secteur Ndi (Naturel destinée à recevoir des dépôts de matériaux inertes) :

Seuls sont admis :

- le stockage et l'épandage de matériaux inertes (terre végétale issue des chantiers de BTP) à condition d'entreprendre une revégétalisation du site au fur et à mesure du remplissage à la cote d'altitude désirée pour chaque secteur de stockage.





