

Département de la Savoie

Commune de Saint-François-de-Sales



Modification n°3 du P.O.S.

Notice explicative : Octobre 2017

Dossier pour approbation

CONTEXTE.....	3
JUSTIFICATIF DE LA PROCEDURE	4
MOTIVATION GENERALE, OBJECTIFS ET MODIFICATIONS APORTEES	5
EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES	13

CONTEXTE

Le Plan d'Occupation des Sols de Saint-François-de-Sales a été approuvé le 21 novembre 1987. Il a fait l'objet de deux modifications approuvées le 12 juin 1992 et le 24 février 1995.

La commune a décidé de sa mise en révision, en septembre 2014, afin de s'adapter aux nouvelles problématiques du territoire et d'être conforme aux nouvelles législations en urbanisme. Cette révision n'a cependant pas été poursuivie du fait de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Couvrant l'ensemble du territoire de Chambéry métropole-Cœur des Bauges, ce dernier remplacera le P.O.S de Saint-François-de-Sales lors de son approbation prévue au dernier semestre 2019.

La procédure de modification du POS de Saint-François-de-Sales ici présentée a pour but de pallier les difficultés rencontrées dans l'attribution des autorisations d'urbanisme en clarifiant et en renforçant le règlement écrit, des zones urbaines Ua et des terrains naturels destinés à recevoir une urbanisation future.

La commune de Saint-François-de-Sales n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), mais son document d'urbanisme doit être compatible avec la charte du Parc Naturel Régional (PNR) du massif des Bauges et notamment son Schéma d'Aménagement et de Développement Durables (SADD).

Par arrêté en date du 14 avril 2016, le président de Chambéry métropole-Cœur des Bauges a engagé la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-François-de-Sales

JUSTIFICATIF DE LA PROCEDURE

Ce projet étant de faible ampleur, la procédure ne rentre pas dans le champ d'une révision du P.O.S.

En application des dispositions des articles L.153-36 et L.153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que les évolutions du document :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les P.O.S. documents d'urbanisme préalables aux PLU n'ont pas de PADD.

La procédure de modification est la procédure adaptée pour renforcer le règlement écrit du document d'urbanisme. La procédure de modification simplifiée ne peut pas être prise car les nouvelles règles peuvent entraîner une diminution de plus de 20% des possibilités de construire dans une zone.

MOTIVATION GENERALE, OBJECTIFS ET MODIFICATIONS APORTEES

Les objectifs de la présente modification sont d'une part, de clarifier les règles de construction du P.O.S. afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et de limiter ainsi les risques de contentieux juridiques, d'autre part de renforcer les règles de constructions afin de répondre aux enjeux que rencontre actuellement la communes notamment les difficultés de stationnement et de desserte des zones urbaines.

Pièces du POS modifiées et justification

Cette modification ne modifie pas le rapport de présentation et le zonage du P.O.S de Saint-François-de-Sales.

Seul le règlement écrit est modifié de la manière suivante :

TITRE II DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – REGLEMENTATION APPLICABLE A LA ZONE UA

Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article initial :

Les constructions nouvelles pourront être édifiées à une distance fixée en fonction des besoins de la circulation d'une part et de l'alignement déterminé par les constructions existantes d'autres part.

Article modifié :

Les constructions, portails et garages doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites du domaine public départemental en secteur d'agglomération, au sens du code de la route, porté à 5 mètres hors agglomération.

A l'exception des voies départementales, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à 2 mètres de l'alignement des voies publiques à condition qu'elles n'entravent pas la visibilité, le bon fonctionnement de la circulation et ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publique.

Si la situation, les caractéristiques ou l'implantation d'une construction sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, conformément à l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

Justification :

La modification de l'article UA 6 permet d'imposer les distances minimum des constructions aux voies départementales. Cette distance minimum paraît en effet nécessaire afin d'assurer le bon fonctionnement et la sécurité de la circulation. La règle initiale portait à de nombreuses interprétations différentes. Les voies communales étant souvent très étroites sur la commune, une distance de deux mètres des constructions à la voirie communale est imposée afin de permettre un élargissement futur de la voie, si nécessaire.

Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Article initial

1. Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite.
2. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative est fixée à 4m.
3. Cette distance pourra être diminuée d'un mètre pour ce qui concerne les corniches, débords de toitures et balcons.
4. Toutefois, en cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

Article modifié :

1. Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite.
2. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative est fixée à 4m.
3. Cette distance pourra être diminuée d'un mètre pour ce qui concerne les corniches, débords de toitures et balcons.
4. Toutefois, en cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.
5. Les annexes de l'habitation, telles les garages peuvent être établies en limites de propriété à condition que le long de cette limite :
 - la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout de toiture,
 - la longueur de leur façade n'excède pas 5 mètres.

Justification :

La modification de l'article UA 7 permet d'autoriser la construction d'annexes en limite de propriété, préalablement limitée à 4 mètres de la limite séparative, augmentant la constructibilité en zone U.

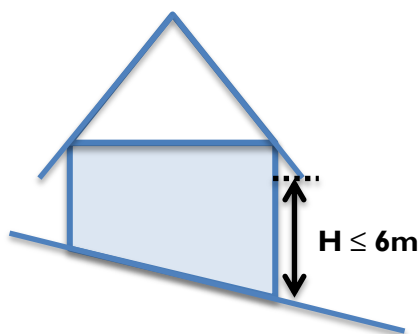
Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article initial :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Article modifié :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture au milieu de façade. La hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des constructions voisines et ne pourra dépasser 6,00 m.



Justification

La modification de l'article UA 10 a pour but de clarifier la règle de hauteur des constructions et de définir une hauteur maximum des constructions nouvelles afin d'assurer l'insertion des nouveaux bâtiments dans le bâti existant. La règle initiale portant à des interprétations diverses pouvait entraîner des hauteurs non souhaitables.

Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Article initial :

1. En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions autorisées devront être intégrées à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.
2. Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites pour les corps de bâtiments principaux et les annexes non contiguës, à l'exception des annexes entièrement enterrées.
3. Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines, est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leur débord, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.
4. Pour les habitations, la pente de toit est fixée à 80 % minimum.
5. Les tuiles en terre cuite ou en ciment sont interdites.

Article modifié :

1. En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions autorisées devront être intégrées à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.
2. Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites pour les corps de bâtiments principaux et les annexes non contigües, à l'exception des annexes entièrement enterrées.
3. Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines, est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leur débord, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.
4. Pour les habitations, la pente de toit est fixée à 80 % minimum.
5. La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit être similaire par leur teinte aux couvertures d'aspect ardoise de ton gris anthracite.

Article UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article initial :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages

Article modifié :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 150m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lui-même les dites places, ou qu'il participe à une opération publique de création de stationnement.

Les aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

Justification :

La modification de l'article UA 12 permet de définir précisément les besoins minimum en stationnement. Saint-François-de-Sales étant une commune rurale très contrainte par sa topographie et un tissu urbain dense, les stationnements doivent impérativement être prévus hors de la voirie publique. Le choix d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher et non pas par logement permet d'anticiper une division future des bâtiments en plusieurs logements pouvant advenir sans autorisation d'urbanisme et multipliant les besoins en stationnement.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE NA

Article NA I : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Article initial :

[...]

3 – Toutefois les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les opérations d'ensemble concernant l'habitation après accord préalable de la commune sur le principe et les modalités de l'opération. Dans ce cas, l'affaire est instruite selon les règles de la zone NB.

- le schéma d'organisation devra proposer une utilisation suffisante et cohérente des terrains en vue de leur urbanisation.

- l'opération pourra être assortie d'une procédure de lotissement suivant la nature et l'importance des problèmes à résoudre.

Article modifié :

[...]

3 – Toutefois les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Sous réserve que :

- l'ensemble de la zone soit desservie par les V.R.D.,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble
- les équipements desservant la zone soient adaptés à l'importance de l'opération projetée,

Sont autorisés :

- Les constructions à usages d'équipements collectifs ou d'habitat,
- Les extensions et annexes aux habitations existantes,

Justification :

La modification de cet article permet de clarifier les conditions d'urbanisation des secteurs Na comprenant des terrains naturels destinés à recevoir une urbanisation organisée ou à restructurer.

ARTICLE NA3 A NA 13 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article initial :

Les opérations décrites à l'article NA 1.3 sont instruites suivant les règles de leur zone respective de référence.

Les autres opérations antérieures à l'article NAI (2.1 et 2.2) ont par définition un caractère fortuit ou exceptionnel.

Article modifié :

Les opérations autorisées à l'article NA I sont instruites suivant les règles de la zone UA

Justification :

Les zones NA, proche des villages anciens agglomérés sont destinées à une nouvelle urbanisation organisée et structurée, il est décidé d'appliquer systématiquement le règlement de la zone Ua pour les articles NA3 à NA13 en cas d'opération de construction, afin de simplifier la lecture du règlement et d'unifier les règles d'urbanisme sur la commune.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NB

Article initial :

ARTICLE NB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'AXE DES VOIES

1. Le recul par rapport à l'axe des voies est fixé à 14 mètres pour les chemins départementaux, et à 10 mètres pour les voies communales.

2. Pour les garages implantés en bordure de la voirie communale, la distance comprise entre la limite du domaine public et le garage est au moins égale à 5 mètres.

Article modifié :

Article NB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, portails et garages doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Si la situation, les caractéristiques ou l'implantation d'une construction sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, conformément à l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

Justification :

La modification de l'article NB 6 permet de réduire les distances des constructions aux voies et emprises publiques aujourd'hui très importantes.

ARTICLE NB 10 HAUTEUR

Article initial :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat

Article modifié :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture au milieu de façade. La hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des constructions voisines et ne pourra dépasser 6,00 m.

Justification :

La modification de l'article NB 10 a pour but de clarifier la règle de hauteur des constructions et de définir une hauteur maximum des constructions nouvelles afin d'assurer l'insertion des nouveaux bâtiments dans le bâti environnant existant. La règle initiale, portant à des interprétations diverses, pouvait entraîner des hauteurs non souhaitables.

ARTICLE NB 12 STATIONNEMENT

Article initial :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article modifié :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.


Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 150m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lui-même les dites places, ou qu'il participe à une opération publique de création de stationnement.

Les aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

Justification :

La modification de l'article NB12 permet de définir précisément les besoins minimum en stationnement. Saint-François-de-Sales étant une commune rurale très contrainte par sa



topographie et un tissu urbain dense, les stationnements doivent impérativement être prévus hors de la voirie publique. Le choix d'une délimitation du nombre de place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher et non pas par logement permet d'anticiper une division future des bâtiments en plusieurs logements pouvant advenir sans autorisation d'urbanisme, et multipliant les besoins en stationnement.



**EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET
COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES**

Evaluation des incidences sur l'environnement

La présente modification concerne uniquement le règlement écrit en zone urbaine ou destinée à l'urbanisation, elle n'impacte pas l'environnement de la commune.

**Compatibilité avec les Schéma d'Aménagement et de Développement Durable
de la Charte du Parc Naturel Régionale du Massif des Bauges**

La présente modification concerne uniquement le règlement écrit en zone urbaine ou destinée à l'urbanisation, elle ne modifie pas la destination des zones urbaines et permet d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions aux secteurs d'habitat ancien aggloméré.

Cette modification est ainsi compatible avec le SADD de la Charte du PNR du massif des Bauges.