

VILLE DE VELANNE

Plan Local d'Urbanisme

Procédure de Modification n°3

Notice explicative

Modification n°3 approuvée le 14/12/2023

Table des matières

1 Contexte de la démarche	5
1.1 Contexte	6
1.1.1 Contexte intercommunal	6
1.1.2 Contexte communal	7
1.1.3 Coordonnées du maître d'ouvrage	8
1.1.4 Objectifs de la modification	9
2 Contenu de la modification	10
2.1 Présentation des modifications et des pièces visées	11
2.2 Suppression du pastillage	12
2.2.1 Contexte	12
2.2.2 Enjeux de la modification	12
2.3 Création d'un stécal en zone agricole	22
2.3.1 Contexte	22
2.3.2 Enjeux de la modification	22
2.3.3 Modifications apportées	27
2.4 Evolution du rapport de présentation	28
2.5 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	29
2.6 Incidences environnementales de la modification	31
3 Démarche réglementaire	32
3.1 Cadre réglementaire de la modification	33
3.1.1 La procédure de modification	33

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La commune de Velanne est membre de la **Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais** qui regroupe 31 communes et leurs 92 000 habitants. Cette dernière possède des compétences en matière de développement économique, d'environnement, d'aménagement, de transports et d'équilibre social.

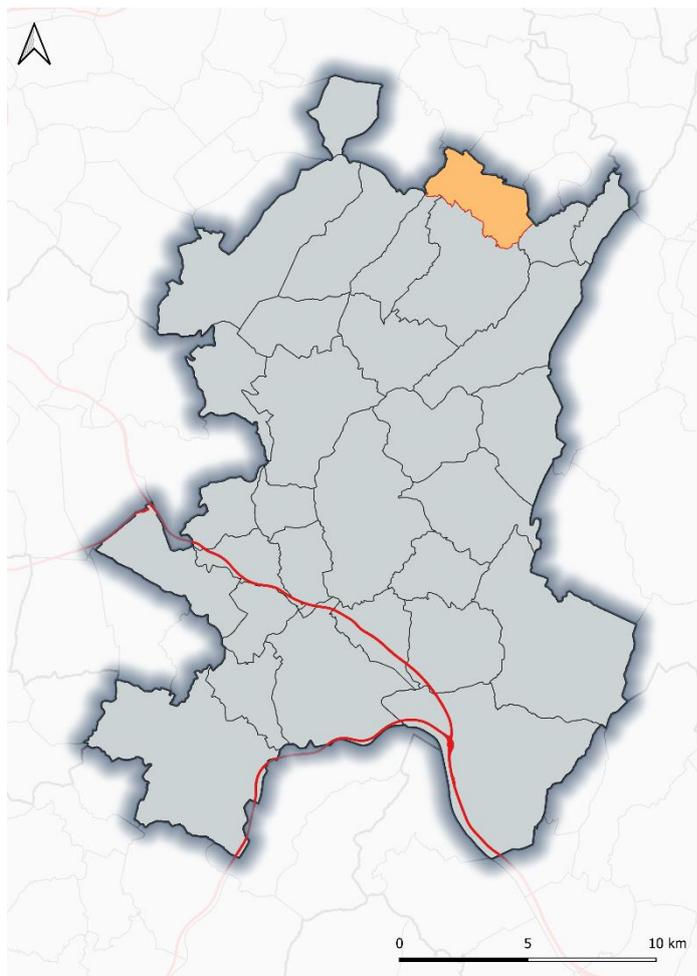
Le territoire du Pays Voironnais est couvert par le SCoT de la Région Grenobloise approuvé en décembre 2012 à l'échelle de 273 communes.

En revanche, la commune de Velanne reste compétente en matière de documents d'urbanisme. A ce titre, elle dispose d'un PLU approuvé le 14 Février 2014.

C'est également au regard de cette compétence qu'elle souhaite engager une procédure de modification de son PLU.

Enfin, la commune est soumise à l'application de la Loi Montagne.

Carte de localisation. Velanne dans la CC. Pays voironnais



1.1.2 CONTEXTE COMMUNAL

Située à proximité de pôles urbains tels que Grenoble et Chambéry et disposant d'une bonne desserte grâce à des axes routiers départementaux et régionaux, Velanne bénéficie d'une démographie dynamique. Le taux annuel moyen d'évolution de sa population était de 1,2% entre 2013 et 2018. La commune a vu sa population doubler entre 1968 et 2018 pour atteindre 543 habitants. Le nombre de logements a suivi la même tendance. Ainsi, Velanne apparaît comme un territoire attractif dont l'objectif est de maintenir cette tendance tout en préservant les espaces agricoles et naturels qui entourent les trois polarités principales : le bourg, le hameau de la Sauge et celui de la Ramelière.

Les hameaux de Velanne



1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

M. Denis MOLLIERE,
La Mairie,
13, place de la Mairie,
38620 Velanne

1.1.4 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La procédure de modification vise l'évolution du règlement et du zonage afin de :

- Supprimer les règles du pastillage : le PLU dispose de multiples secteur **Ah** et **Nh** qui régissent le développement résidentiel au sein des zones agricoles et naturelles. La commune souhaite mettre en compatibilité son PLU avec les nouvelles règles en vigueur depuis la Loi ALUR qui a induit la suppression de ce pastillage.
- **Créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)** afin d'autoriser la finalisation de deux constructions initiées il y a plus de 10 ans et dont les parcelles grèvent aujourd'hui fortement le paysage communal

2 **CONTENU DE LA MODIFICATION**

2.1 PRESENTATION DES MODIFICATIONS ET DES PIECES VISEES

La suppression des pastilles de zonage agricoles induit plusieurs modifications, à la fois dans le plan de zonage et dans plusieurs articles du règlement écrit. C'est notamment le cas de la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée. Les modifications sont listées ci-après :

Nature de la modification	Contenu de la modification	Zone concernée	Document du PLU modifié
Suppression des secteurs Ah et Nh et adaptation des règles des zones A et N	Gérer la constructibilité en zone A et en zone N	A et N	Règlement écrit
Création d'un STECAL et mise en place des règles dédiées	Création d'un STECAL en zone A pour réglementer la constructibilité en zone agricole	A	Règlement graphique et règlement écrit

2.2 SUPPRESSION DU PASTILLAGE

2.2.1 CONTEXTE

Le zonage du PLU en vigueur contient des « pastilles » au sein des zonages A et N. Elles permettent d'identifier les secteurs isolés au sein de ces zones, souvent caractérisés par un bâti résidentiel auquel étaient octroyés des règles de constructibilité limitée.

2.2.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION

2.2.2.1 Evolution du zonage

La Loi ALUR de 2014 entraîne des évolutions du Code de l'Urbanisme et des modalités réglementaires des zones A et N. Le pastillage des zones Agricoles et Naturelles des Plans Locaux d'Urbanisme est proscrit. En effet, la généralisation de ce type de zonage menace les espaces agricoles, naturels et forestiers en permettant l'étalement urbain et le mitage de ces espaces à préserver.

De fait, la réglementation évolue : les bâtis résidentiels présents au sein de ces zones bénéficient de règles spécifiques, directement inscrites dans le règlement des zones concernées. Dans les faits, les règles d'évolution entre le Ah et le A actuel diffèrent peu. Seule la suppression du pastillage en tant que telle constitue une différence majeure.

Dans le cas de la commune de Velanne, les secteurs Ah correspondaient aux « hameaux et écarts situés en zone agricole » et les secteurs Nh aux « zones naturelles de hameau ». La commune souhaite supprimer ce pastillage au profit des zones A et N dont la réglementation va évoluer afin de prendre en considération les nouveaux enjeux qu'elles intègrent.

2.2.2.2 Evolution du règlement écrit

Ainsi, dans les zones A et N, seules seront autorisées les extensions de bâtiments à usage d'habitation et existants à la date d'approbation du PLU en 2014. L'extension devra être réalisée en continuité de la construction principale, ne devra pas dépasser sa hauteur et ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol supplémentaire. Pour ce qui est des annexes, elles seront implantées à moins de 20 mètres de la construction principale, ne dépasseront pas 5 mètres au faitage et n'occuperont pas plus de 40 m² dans le cas d'une piscine et 30 m² dans les autres cas.

On remarque que les nouvelles constructions ne sont pas autorisées et que la réglementation n'autorise les annexes et les extensions que dans le cas des bâtiments à usage d'habitation. L'objectif est alors de limiter et d'encadrer l'artificialisation des espaces agricoles, tout en permettant tout de même aux propriétaires de maisons d'habitation d'utiliser leur terrain, de construire des annexes et d'agrandir leur logement, dans la limite de la préservation des perceptions et des paysages. Des règles alternatives sont mises en place aux articles 6, 7 et 10 pour tenir compte de l'existant en cas d'extension.

Si l'on s'intéresse maintenant aux conséquences de la suppression des zones Ah et Nh sur l'artificialisation foncière future, le bilan apparaît largement positif. Même si la proposition diffère légèrement de ce que recommande la CDPENAF, elle reste plus contraignante que l'ancien règlement. En effet, alors que ce dernier, qui comportait le pastillage, autorisait une augmentation de 72 % des 11 833 m² d'emprise actuelle en Ah et Nh, les modifications apportées n'autoriseraient qu'une augmentation de 21 %. Quand l'ancien règlement autorisait l'artificialisation de 20 % des surfaces Ah et Nh, la modification limite dorénavant toute extension à 50 m².¹

¹ Calcul théorique effectué au regard de l'emprise cadastrale existante et des règles en vigueur du PLU - VERDI

Modification du caractère des zones Ah préexistantes

Modifications du règlement relatif au caractère de la zone Ah

ZONE A

Caractère de la zone :

Extrait du Rapport du Présentation

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger pour sa vocation économique, sociale et patrimoniale, mais également pour son rôle écologique et paysager dans l'équilibre des écosystèmes naturels.

La zone Agricole est divisée en quatre sous-secteurs :

- *le secteur A* qui est un secteur correspondant aux terres agricoles de Velanne ainsi qu'aux sièges des exploitations agricoles
- ~~*le secteur Ah correspondant aux hameaux et écarts situés en zone agricole, et où sont autorisées les constructions d'annexes, les extensions et les rénovations des constructions existantes uniquement dans un souci de lutte contre le mitage et de préservation du caractère agricole de la zone.*~~
- ***le secteur Ah correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité situé en zone agricole où ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel la réalisation de logements sous réserves des règles de la zone***
- *le secteur Aco*, secteur qui correspond aux continuités écologiques et aux liaisons permettant le déplacement des animaux, dans lesquelles l'activité agricole doit se concilier aux enjeux environnementaux.
- *le secteur Azh*, secteur agricole accueillant les zones humides.

Précision vis-à-vis de la nature des constructions interdites en zone A et Ah, au regard des nouvelles prescriptions

Modifications de l'Article A1 du règlement écrit

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A sont interdites :

- Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme qui autorise uniquement :
 - o les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - o les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les constructions à usage d'habitation en dehors des exceptions de l'article 2.**

Dans la zone Aco sont interdites :

- Les constructions et installations qui compromettent le passage des animaux.

Dans la zone Azh sont interdits :

- Toutes les constructions et installations.

Dans la zone Ah, ~~les interdictions générales de la zone A ne sont pas applicables (cf. article R.123-7 du code de l'urbanisme). Néanmoins y sont interdits :~~

- ~~— les constructions nouvelles qui ne constituent pas une extension d'un bâtiment existant,~~
- ~~— les constructions à usage d'activités industrielles et commerciales,~~
- ~~— les entrepôts~~

Toute construction est interdite à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

Précision de la nature des constructions autorisées sous conditions en zone A et Ah

Modification de l'Article A2 du règlement écrit

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A sont autorisées sous conditions :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être :
 - En continuité de la construction principale
 - D'une hauteur égale ou inférieure à celle du bâti existant objet de l'extension
 - De ne pas excéder 50m² d'emprise au sol supplémentaire
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être :
 - Implanté à moins de 20 m de la construction principale
 - D'une hauteur égale ou inférieure à 5 m au faitage
 - De ne pas excéder 30m² d'emprise au sol maximum hors piscine
 - D'être limitée à 40m² en cas de piscine

En zone Ah sont autorisées sous conditions :

- La création de nouveaux logements sous réserve :
 - De ne pas excéder 200m² d'emprise au sol maximum par logement sur l'unité foncière
 - Du respect des autres règles figurant aux articles suivant
- La création d'annexe sous réserve d'être :
 - Implanté à moins de 20 m de la construction principale
 - D'une hauteur égale ou inférieure à 5 m au faitage
 - De ne pas excéder 30m² d'emprise au sol maximum hors piscine
 - D'être limitée à 40m² en cas de piscine

Changer les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone A

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent soit jouxter l'alignement, soit être implantées à au moins 2 mètres des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

En zone A, en cas d'extension d'une construction à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, celle-ci pourra s'implanter dans la continuité du bâti existant.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisées dans les limites de l'alignement existant.

Modification de l'Article A6 du règlement écrit

Changer les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone A

Modification de l'Article A7 du règlement écrit

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales peuvent:

- soit jouxter les limites séparatives ;
- soit être implantées à une distance minimum de 2 m.

Les annexes des constructions principales devront s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieur à 1m.

En zone A, en cas d'extension d'une construction à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, celle-ci pourra s'implanter dans la continuité du bâti existant.

Les installations classées doivent respecter un éloignement minimum de 10 m des limites séparatives.

Préciser les seuils d'emprise au sol en zone A

Modification de l'Article A9 du règlement écrit

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur A :

Les extensions des habitations existantes autorisées sont limitées à 50m²

Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol est limitée à 200m² par logement sur l'unité foncière.

Dans toutes les zones et secteurs agricoles :

Les annexes liées aux habitations existantes autorisées sont limitées à 30m² hors piscine

Précision vis-à-vis des seuils d'hauteur maximale des constructions en zone A

Modification de l'Article A10 du règlement écrit

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres au faitage.

La hauteur des annexes est limitée à 5m au faitage.

En zone A, en cas d'extension d'une construction à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, la hauteur de celle-ci ne peut excéder le bâti objet de l'extension.

Au sein du secteur Ah :

La hauteur maximale est fixée à 8 m au faitage.

Dans toutes les zones et secteurs agricoles :

Les annexes liées habitations existantes autorisées sont limitées à 5 m de hauteur maximale au faitage.

Précision vis-à-vis des quotas de stationnement pour les constructions à usage d'habitation en zone A

Modification de l'Article A12 du règlement écrit

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Modalités d'application du règlement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques ou privées, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement pour les constructions individuelles ;
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension **générant un nouveau logement.**

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Précisions vis-à-vis des seuils d'imperméabilisation des parcelles constructibles

Modification de l'Article A13 du règlement écrit

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces naturelles doivent être entretenues.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

En secteur A et Ah: en cas de nouvelles constructions, d'extension ou d'annexe à usage de logement, les parcelles devront conserver une surface perméable d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle.

Modification du caractère des zones Nh préexistantes

Modifications du règlement relatif au caractère de la zone Nh

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N et Nzh sont interdites :

- ~~— Toutes les nouvelles constructions et installations en raison de l'intérêt écologique des sites~~
- Toute construction est interdite à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

Dans la zone Nco sont interdites :

- Les constructions et installations qui compromettent le passage des animaux.

Dans la zone Nh, sont interdits :

- ~~— les constructions nouvelles qui ne constituent pas une extension d'un bâtiment existant,~~
- ~~— les constructions à usage d'activités industrielles et commerciales,~~
- ~~— les entrepôts~~

Préciser la nature des constructions autorisées sous conditions en zone N

Modification de l'Article N2 du règlement écrit

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N sont autorisées sous conditions :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être :
 - En continuité de la construction principale
 - D'une hauteur égale ou inférieure à celle du bâti existant objet de l'extension
 - De ne pas excéder 50m² d'emprise au sol supplémentaire
 - Les annexes aux constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être :
 - Implanté à moins de 20 m de la construction principale
 - D'une hauteur égale ou inférieure à 5 m au faitage
 - De ne pas excéder 30m² d'emprise au sol maximum hors piscine
 - D'être limitée à 40m² en cas de piscine
- Dans la zone Nco sont autorisés sous conditions :
- Les affouillements et exhaussements liés à la mise en valeur des sites naturels ou à leur remise en état.
 - Les constructions légères d'abris pour animaux ouvertes sur au moins un côté.
- Dans la zone Neq sont autorisés sous conditions :
- Les constructions liées aux sports et loisirs.

Préciser les seuils d'emprise au sol en zone N

Modification de l'Article N9 du règlement écrit

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

~~Dans le secteur Nh :
L'emprise au sol est fixée à 0,2.~~

Dans le secteur N :
Les extensions des habitations existantes autorisées sont limitées à 50m²

Précision vis-à-vis des seuils d'hauteur maximale des constructions en zone N

Modification de l'Article N10 du règlement écrit

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisée au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~Dans les zones N et Neg,~~ La hauteur absolue des constructions est limitée à 5 m. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existants dans le cadre d'extension.

La hauteur des annexes est limitée à 3m au faîtage.

En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, la hauteur de celle-ci ne peut excéder le bâti objet de l'extension.

~~Dans la zone Nh,~~ la hauteur maximum des constructions est limitée à 9m au faîtage.

Précision vis-à-vis des quotas de stationnement pour les constructions à usage d'habitation en zone N

Modification de l'Article N12 du règlement écrit

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Modalités d'application du règlement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques ou privées, et à l'intérieur des propriétés.

Les stationnements ne doivent pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement pour les constructions individuelles ;
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension **générant un nouveau logement.**

Précisions vis-à-vis des seuils d'imperméabilisation des parcelles constructibles

Modification de l'Article N13 du règlement écrit

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés doivent être entretenus, notamment pour éviter la propagation des incendies.
Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

En secteur Nh: les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle.

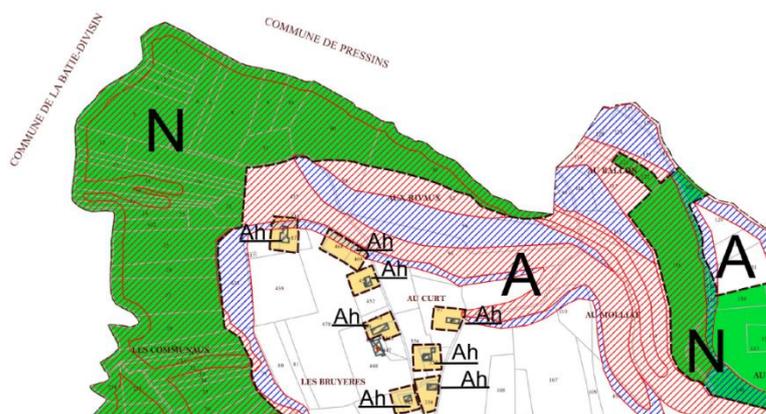
En secteur Neg: les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 70% de la surface totale de la parcelle.

2.3 CREATION D'UN STECAL EN ZONE AGRICOLE

2.3.1 CONTEXTE

Ce site de 2 540 m² se situe au Nord de la commune de Velanne, au lieu-dit Les Bruyères. Il est composé de deux parcelles (A 468 et A 469) qui ont fait l'objet de permis de construire déposés le 28 Novembre 2011 et accordés le 27 Janvier 2012 par la mairie, sous le régime de la Carte Communale. Les murs et fondations ont été érigés. Depuis l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en 2014, ces parcelles sont classées en secteur **Ah**, ou zone agricole de hameau. Les travaux engagés sur ces parcelles n'ont pas pu être terminés dans les délais légaux du permis de construire. L'entrée en vigueur du PLU et du nouveau zonage a figé la situation. En effet, il n'autorise pas l'achèvement des deux constructions. Les deux parcelles, non entretenues, présentent un aspect dégradé, en dépit du cadre paysager pourtant très qualitatif.

Localisation et zonage en vigueur



2.3.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION

L'un des anciens secteurs Ah est particulier et la commune de Velanne souhaite que son périmètre constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Il s'agit des parcelles A468 et 469. L'article 151-13 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« 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 : des constructions, 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 des gens du voyage, 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. Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. ».

Leur caractère exceptionnel est un élément majeur et a pour objectif de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et de restreindre les abus. Ainsi, ce périmètre serait le seul STECAL de la commune de Velanne. Le cas des parcelles A 468 et A 469 est exceptionnel et requiert la mise en place d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée. Plusieurs arguments viennent soutenir ce point.

Un seul STECAL à Velanne. Ce périmètre de 2 548 m², composé de 2 parcelles (A 468 et A 469) situé au Nord de la commune au lieu-dit Les Bruyères, serait le seul secteur de taille et de capacité d'accueil limitée.

■ Périmètre du projet de STECAL aux Bruyères



Un STECAL sur un secteur déjà artificialisé. Les parcelles concernées par le projet de STECAL comptent déjà des constructions. Selon la CEREMA, une construction « est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante »². Les permis de construire ayant été délivrés en 2012, les fondations et les murs sont existants. En ce sens, on peut affirmer que ces parcelles sont construites et artificialisées.

Des capacités d'accueil limitées. Ce périmètre accueillerait deux logements d'environ 120 m² d'emprise au sol chacun. De plus, ils bénéficient d'ores et déjà d'autorisation d'installation de systèmes d'assainissement autonomes et du réseau d'eau potable. Pour rappel, ces deux logements ont été autorisés par PC en 2012.

Le STECAL s'inscrit dans une logique de préservation des zones agricoles et de respect du paysage et de l'environnement. En effet, la situation dans laquelle se situe actuellement ces parcelles et le bâti qui l'occupent, ne sont pas en accord avec une quelconque volonté de mise en valeur et de respect du paysage.

² Définition issue du lexique national d'urbanisme publié dans le cadre du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.

La mise en place de ce secteur de taille et de capacité d'accueil limité permettrait le dépôt de nouveaux permis de construire visant à terminer ces logements, à valoriser le foncier déjà artificialisé mais inoccupé et à traiter esthétiquement le milieu et le paysage agricole.

Pour ce faire, le projet de la commune de Velanne est de limiter à 200 m² l'emprise au sol maximum par unité foncière, annexes et extensions comprises, et à 8 mètres la hauteur au faitage du bâti dans ce secteur. En termes de surface, les maisons individuelles et leurs annexes occuperont ainsi, au maximum, 15,7 % de la surface totale des deux parcelles. En ce qui concerne les annexes, elles ne devront pas être éloignées de plus de 20 mètres de la construction principale, ne devront pas excéder 40 m² d'emprise au sol dans le cas d'une piscine et 30 m² dans un autre cas. Pour finir, les annexes sont limitées à 5 mètres de hauteur au faitage. L'objectif principal de cette réglementation est de permettre la finalisation de ces deux logements, tout en limitant au maximum leur impact sur le paysage et sur les espaces agricoles.

En effet, les limites de hauteur du bâti préservent les points de vue permis par le relief, tandis que celles impactant l'emprise au sol par unité foncière permettent de modérer l'imperméabilisation des sols.

Bâti inachevé sur les parcelles A 468 et A 469



L'urbanisation permise par le STECAL est réalisée en continuité d'un groupe de constructions existantes. En effet, Velanne étant soumise à la Loi Montagne, l'Article. L 122-5 du Code de l'Urbanisme précise que l'urbanisation doit être

« réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

Les deux logements prévus dans le cadre du STECAL se situent bel et bien en continuité d'un groupe de constructions traditionnelles : celui des Bruyères. Au sens de la Loi Montagne, il correspond à

« un groupe de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble ».

Plusieurs éléments permettent de justifier le statut de « bâti existant » des Bruyères, et ainsi le principe de continuité qui existe avec les deux constructions.

Le Groupe de constructions, en tant que centralité, bénéficie d'une implantation historique. En effet, située au croisement de plusieurs axes secondaires, cette implantation bâtie est ancienne et liée à l'activité agricole. En témoignent les extraits de cartes historiques ci-après.

On peut ainsi affirmer que ces constructions appartiennent à un même ensemble historique. De plus, malgré qu'elle soit trop importante pour faire de ce groupe de constructions un hameau, la distance qui les sépare est relativement faible et ne dépasse pas les 65 mètres environ.

Implantation historique des Bruyères à Velanne.



Carte de l'Etat-major (1820 -1866)



Photographie aérienne (1950-1965)



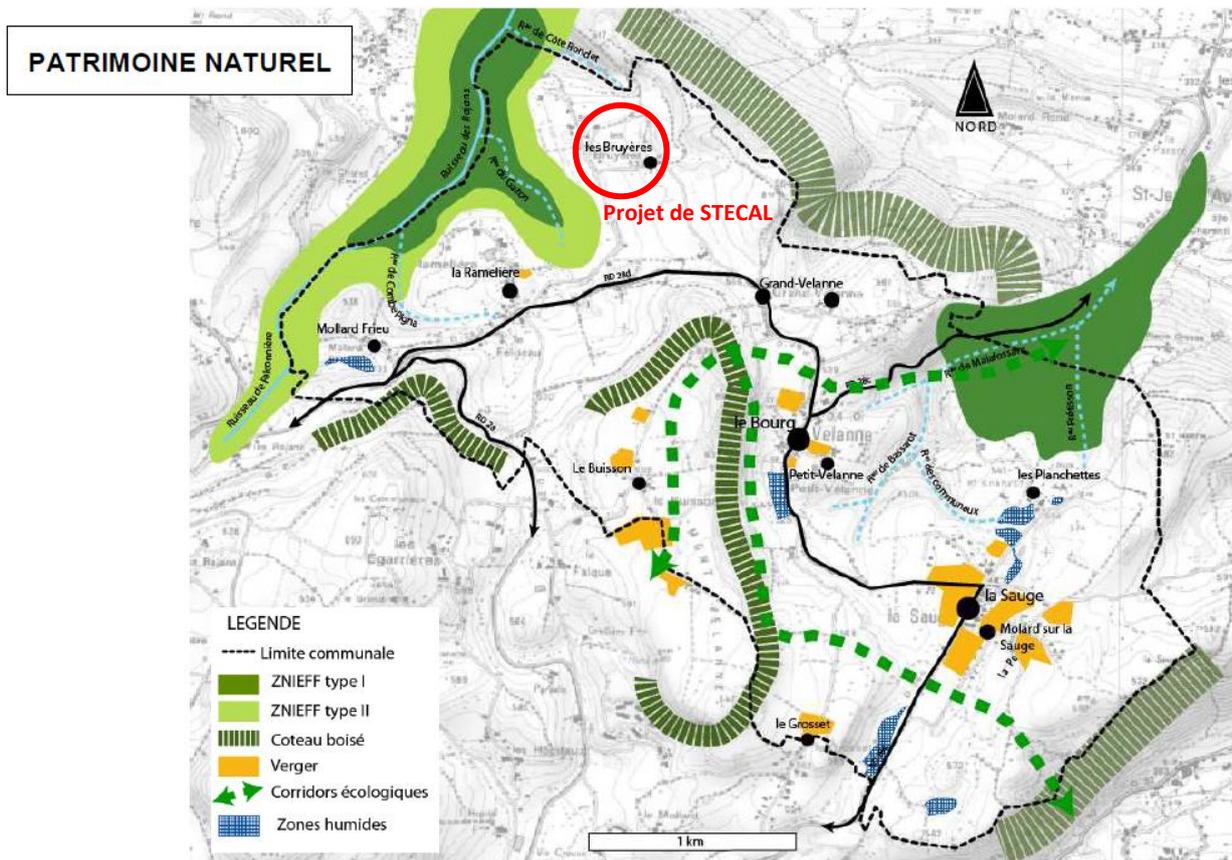
Photographie aérienne actuelle

De plus, rappelons que les permis de construire relatifs aux deux constructions, ont été autorisés en 2012, sous le régime de la Loi Montagne, pourtant en vigueur depuis le 9 Janvier 1985.

Ainsi, si l'on considère les Bruyères comme un groupe de constructions existantes, le STECAL en projet respecte le principe de continuité imposé par la Loi Montagne.

La localisation du STECAL permet la préservation des espaces naturels et de la biodiversité. En effet, le STECAL en projet n'empiète pas sur les corridors écologiques, trames vertes et bleues ou encore zones humides recensées dans le diagnostic territorial.

Localisation du projet de STECAL vis-à-vis des enjeux écologiques identifiés par le PLU de Velanne en vigueur (2014)



Source : Rapport de présentation PLU Velanne (2014).

2.3.3 MODIFICATIONS APPORTEES

2.3.3.1 Création du STECAL

■ Zone Ah dans le nouveau zonage



2.4 EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLU et se substitue aux justifications visant les zones concernées.

Au regard des modifications de zonage proposées, le tableau des surfaces évolue comme ci-dessous :

<i>Zone</i>	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)
<i>A</i>	362,43	371,99
<i>Ah</i>	9,81	0,25
<i>N</i>	376,99	377,85
<i>Nh</i>	0.86	0

Evolution du tableau des surfaces avant et après la modification n°3 du PLU

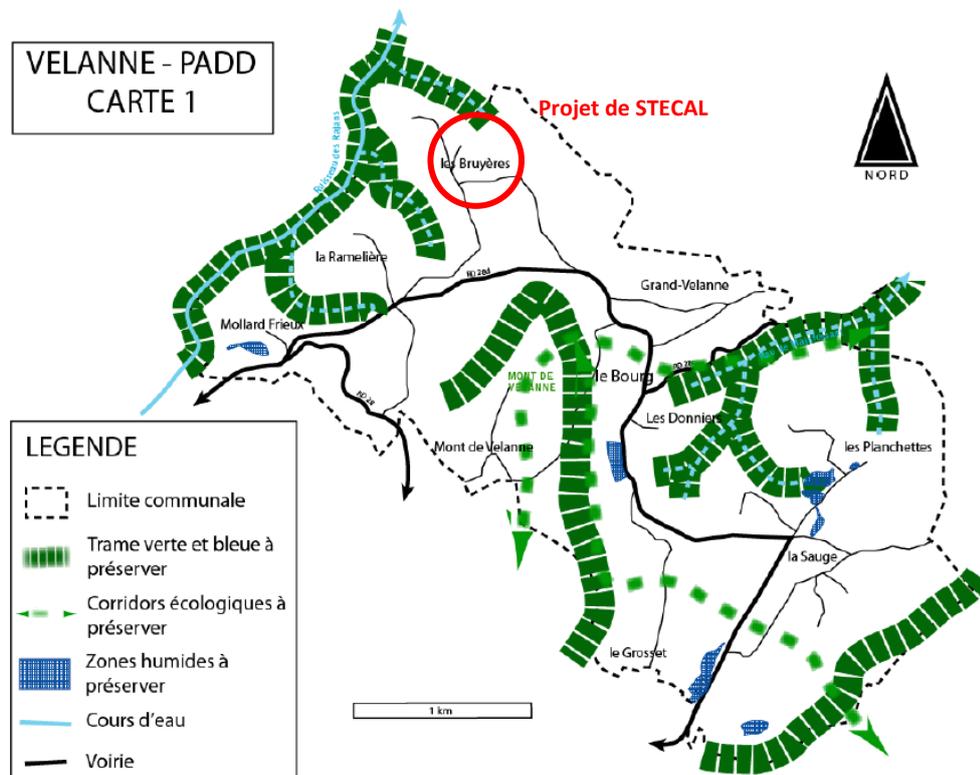
2.5 COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les modifications proposées s'inscrivent dans le respect des objectifs des orientations du PADD.

Les modifications présentées ci-avant, s'inscrivent dans la volonté de préserver le territoire agricole et naturel de Velanne.

- La suppression de la quasi-totalité du pastillage des zones agricoles, naturelles et forestières prouve la volonté communale de préserver les espaces cultivés. De plus, malgré la présence dans le corps du hameau des Bruyères d'un bâtiment destiné à l'élevage générant une distance de recul de 100 mètres au maximum (principe de réciprocité), la distance est respectée avec le projet de STECAL, évitant ainsi toute nuisance, à la fois pour l'activité agricole, et pour les potentiels habitants.
- Le STECAL en projet n'empiète pas sur les corridors écologiques, trames vertes et bleues ou encore zones humides recensées dans le diagnostic territorial.
- La hauteur du bâti est limitée de sorte à ce que les vues et les inter-visibilités puissent être maintenues. De plus, le hameau des Bruyères n'est pas, au sens du PADD de la commune, théâtre de covisibilité entre hameaux.

Localisation du projet de STECAL vis à vis des trames vertes et bleues identifiés par le PADD de Velanne



Les modifications présentées ci-avant, impliquent un développement urbanistique maîtrisé.

- Le STECAL permettrait de finaliser la construction de deux logements (sur un total de 20 à 30 logements en 10 ans). De plus, ces logements seraient construits sur des parcelles contigües à un hameau, donc en continuité d'un secteur urbanisé.
- Le projet du STECAL est en accord avec la volonté de diversification de l'offre de logements et de la répartition des typologies. En effet, le PADD formulait l'objectif de développer le collectif dans le bourg et de favoriser l'individuel isolé dans les hameaux.
- Les deux parcelles concernées par le STECAL ont déjà bénéficié de travaux qui en font des parcelles urbanisées. Ainsi, choisir d'agir, d'investir ces parcelles et de mener à terme les travaux en rendant possible la demande de nouveaux permis de construire pour créer deux logements, équivaut à une consommation foncière nulle.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables stipule que le développement du hameau des Bruyères doit être limité à l'évolution du bâti existant, qu'il s'agisse d'extension modérée ou de réhabilitation. Dans le cas des conséquences de la mise en place du STECAL, il s'agira de réhabilitation, dans le sens où il a été démontré dans les pages précédentes, qu'il s'agissait de travaux sur deux bâtis existants.

2.6 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

Dans sa globalité, le projet de modification est motivé par une volonté de consolider les mesures de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune de Velanne, au travers du renforcement des contraintes qui conditionnent l'urbanisation de ces zones.

Ainsi, nous pouvons nous pencher sur les incidences environnementales de chacune de ces modifications :

Modification	Incidences
Suppression du pastillage Ah et Nh	L'incidence de cette modification sur l'environnement est positive. En effet, la réglementation des zones A et N auxquelles profitent la suppression du pastillage, sont très règlementées et garantissent une protection des espaces naturels, agricoles et forestiers vis-à-vis des constructions.
Création d'un STECAL	Les effets de cette modification sur l'environnement sont positifs, notamment par le biais d'une action bénéfique sur le paysage de Velanne et des Bruyères. En effet, sa mise en place permettra d'agir sur deux constructions non achevées afin de redonner à ce hameau sa qualité paysagère actuellement très dégradée. De plus, la mise en place de ce STECAL n'entraînera pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

3.1.1.1 Cadrage règlementaire

La procédure de modification du PLU est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure s'applique dès lors que les modifications envisagées ont pour effet :

- Soit de majorer règlementairement de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles d'emprise au sol, de hauteur, de prospects ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le projet de modification doit s'inscrire dans les orientations du PADD en vigueur.

Au vu des éléments présentés ci-avant, la procédure de modification est la procédure appropriée pour mener à bien l'évolution souhaitée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Velanne.

- La suppression du pastillage vise la mise en conformité du document avec la nouvelle réglementation des zones A et N issue de la Loi ALUR, et également une meilleure lisibilité du document.
- La création du STECAL vise le passage en zone constructible des parcelles A 468 et A 469 et ainsi la finalisation des constructions préalablement autorisées.

3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

1. **Lancement de la procédure**

La procédure de modification est prescrite par arrêté du maire de Velanne.

2. **Concertation**

Le projet de modification du PLU peut s'accompagner d'une concertation facultative, non mise en place dans le cas présent.

3. **Notification aux Personnes Publiques Associées**

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, par le maire, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, et au Président du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), à la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et la Chambre de Commerce et d'Industrie ainsi que les services concernés de la Direction Départementale des Territoires de l'Isère.

4. **Enquête publique**

Préalablement à l'approbation de la modification du PLU, le dossier doit être soumis à enquête publique. L'enquête publique est régie par le code de l'environnement. Elle est d'une durée minimum de 30 jours à laquelle il convient d'ajouter 1 mois pour que le commissaire enquêteur puisse remettre son rapport. Le dossier mis à l'enquête contient :

- La notice explicative, exposant les objectifs, le contexte, les motivations et les justifications des évolutions envisagées,
- Les pièces du dossier concernées par la modification (pièces avant et après modification),
- Les avis des personnes publiques associées, ou, à défaut, la preuve de leur saisine.

5. **Approbation**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification est amendé des éventuelles remarques issues de la prise en compte des avis des personnes publiques associées et du Commissaire Enquêteur avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.

3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

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. »

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

Article L. 123-1, L. 123-2 ;

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

Articles R. 123-1 à R. 123-24 (inclus).