

SOUS-PREFECTURE
ST JEAN DE MAURIENNE

30 MAI 2022

REÇU



Communauté de Communes
Cœur de Maurienne Arvan



800m-2150m

PLU DE JARRIER

Notice explicative

MODIFICATION SIMPLIFIEE

N°1

Albiez-le-Jeune
Albiez-Montrond
Fontcouverte-La Toussuire
Jarrier
La Tour-en-Maurienne
Montricher-Albanne
Montvernier
Saint-Jean-d'Arves
Saint-Jean-de-Maurienne
Saint-Julien-Montdenis
Saint-Pancrace
Saint-Sorlin-d'Arves
Villarembert-Le Corbier
Villargondran

Communauté de Communes
Cœur de Maurienne Arvan
Avenue d'Italie
73300 Saint-Jean-de-Maurienne
Tél : 04 79 83 07 20
contact@3cma73.com
www.coeurdemaurienne-arvan.com

Approbation du 24 mai 2022

TABLE DES MATIERES

I.	Notice de présentation	3
1.	Coordonné du maître d'ouvrage de la procédure	3
2.	Objet de la présente modification simplifiée	3
3.	Procédure réglementaire et texte régissant la procédure	4
4.	Exposé des motifs de la modification simplifiée	4
5.	Compatibilité avec le PADD	9
6.	Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale	9
7.	Compatibilité avec le SCoT du Pays de Maurienne	11
II.	Elément du PLU modifiés	13
1.	Modification du Zonage :	13
2.	Insertion d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :	14
3.	Modification du règlement écrit :	14
4.	Modification liste des Emplacements Réservés	15

I. Notice de présentation

1. Coordonné du maitre d'ouvrage de la procédure

Monsieur le Président,

Communauté de communes

Cœur de Maurienne Arvan

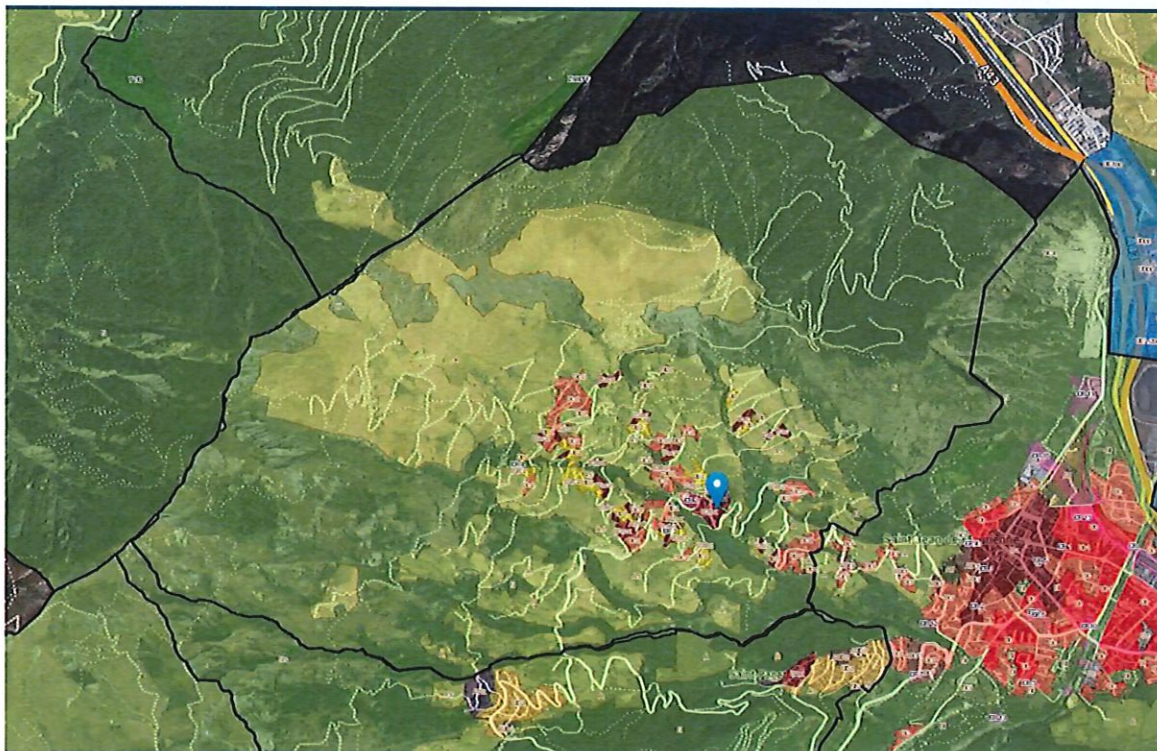
Ancien Évêché

Place de la Cathédrale

73300 Saint-Jean-de-Maurienne Objet de la modification

2. Objet de la présente modification simplifiée

La commune de Jarrier est une commune rurale de montagne de 497 habitants (INSEE 2018) limitrophe à la commune de Saint-Jean-de-Maurienne.



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jarrier a été approuvé par délibération du conseil municipal du 28 septembre 2009. Il a fait l'objet d'une mise en compatibilité pour le projet de nouveau cimetière en date du 17 août 2017.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Jarrier a pour objet l'inscription d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone de la Curiaz, le réajustement de l'emplacement réservé inscrit sur le secteur ainsi que des ajustements réglementaires.

3. Procédure réglementaire et texte régissant la procédure

Les évolutions du Plan Local d'Urbanisme envisagées dans cette modification simplifiée, sont encadrées par les articles L.153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme concernant la procédure de modification du plan local d'urbanisme.

Dans ce cadre, la modification du plan local d'urbanisme peut être réalisée par une procédure simplifiée (art. 153-45 à 48) car les évolutions du document n'ont pas pour effet :

« 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, 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. »

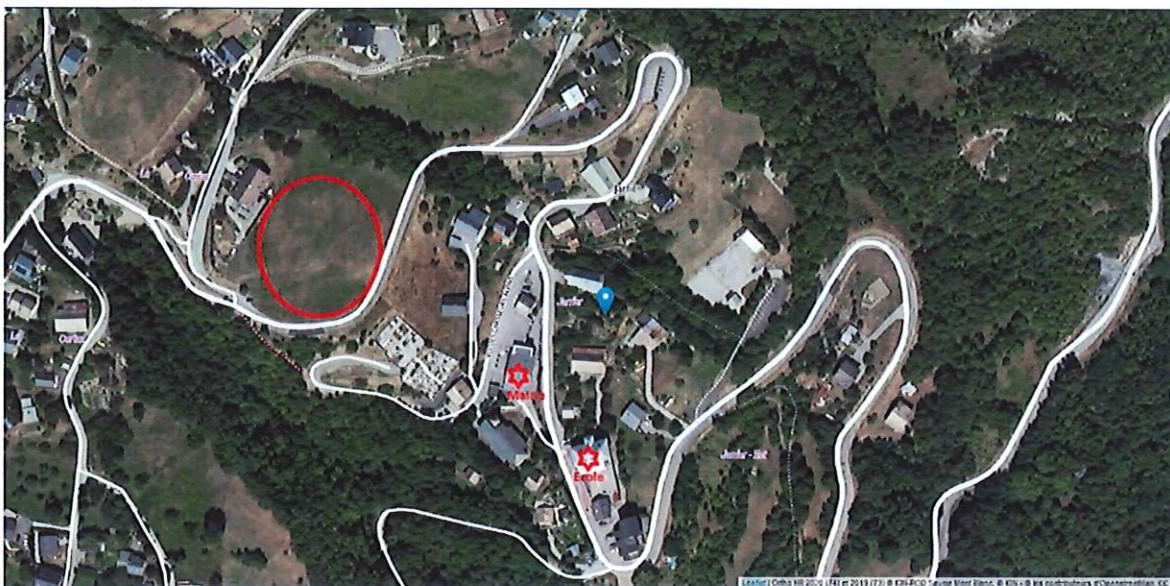
(art.153-41 du code de l'urbanisme)

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, ce projet de modification accompagné des avis émis par les personnes publiques associées sur le projet sera mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler son avis.

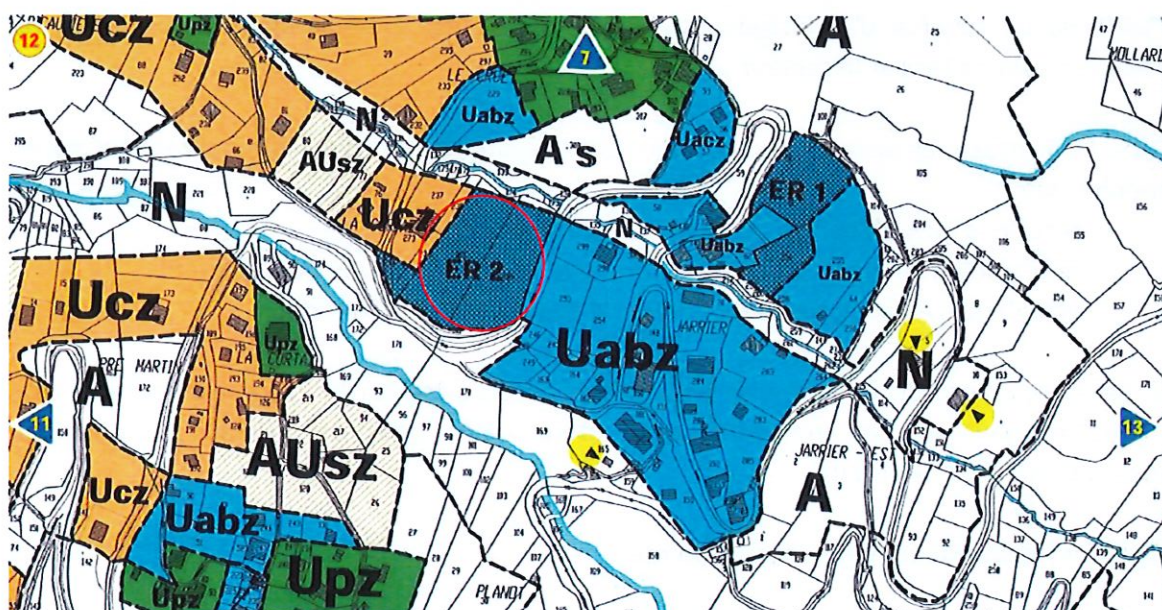
4. Exposé des motifs de la modification simplifiée

a. Terrain « La Curiaz » - Intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'emplacement réservé n°2 est inscrit au PLU de Jarrier pour la création de logement à caractère social et équipement d'intérêt collectif. Ce tènement de 7000m² sur les parcelles ZR 305 et 306 au lieu-dit « La Curiaz » est en effet idéalement placé à proximité du centre bourg, de la mairie et de l'école.



Source : Géoportail -IGN-RGD Savoie-Mont-Blanc Orthophoto 2019



Extrait règlement graphique - PLU de Jarrier

La municipalité de Jarrier mène depuis quelques mois, en partenariat avec le CAUE et la 3CMA une réflexion pour l'aménagement de ce terrain dans le but de diversifier l'offre de logements sur la commune en lien avec le Programme Local de l'Habitat de la 3CMA. La présente modification porte sur l'intégration de ces réflexions d'aménagement au PLU de la commune via l'inscription d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) vise à définir des intentions d'aménagement de la collectivité sur un secteur. Pièce réglementaire du Plan Local

d'Urbanisme, les autorisations d'urbanisme déposées par la suite sur ce secteur devront répondre à cette OAP dans une notion de compatibilité (lecture souple) en plus du règlement écrit du PLU (lecture strict).

La typologie de logements sur la commune est largement constituée de grands logements de type maison individuel. L'objectif est de réaliser de l'habitat intermédiaire proposant des appartements, principalement de type T2 et T3 afin de répondre au besoin de loger des personnes seules, des saisonniers, des personnes âgées, des jeunes couples, notamment avec la réalisation de logements locatifs aidés type PLUS. Ainsi que quelques maisons individuelles (4 au maximum).

En accord avec les objectifs de densité fixés par le SCoT pays de Maurienne, cette OAP prévoit la réalisation d'au minimum 18 logements sur le secteur, 20 logements au maximum. Des dispositions concernant l'insertion architecturale, urbaine et paysagère sont également détaillées afin d'assurer l'intégration d'un tel projet dans l'environnement bâti et paysager alentours.

L'OAP via un schéma d'aménagement détaille les accès, cheminements doux, éléments paysagers, souhaités sur le secteur.

Cette OAP intègre également des principes pour répondre aux enjeux environnementaux et énergétique :

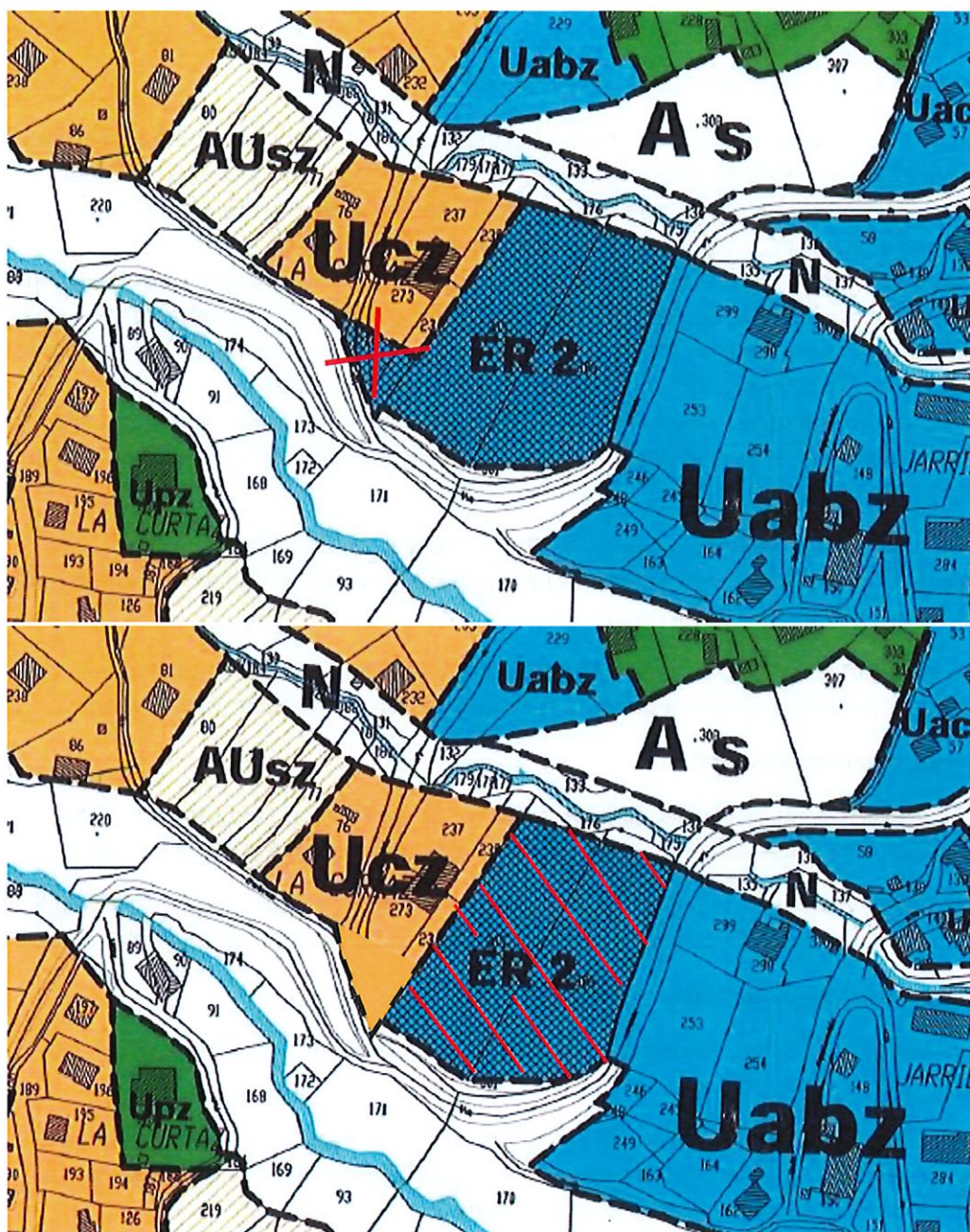
- recours à 50% d'énergie renouvelable sur l'opération,
- réflexion pour une approche bioclimatique de l'implantation des bâtiments
- gestion des eaux pluviales dans le but d'éviter les ruissellements.

Le développement de la zone vise ainsi à répondre au besoin en logement, assurer une intégration paysagère et architecturale du projet mais également inscrire des principes environnementaux vertueux.

Voir plus précisément l'OAP en pièce jointe.

b. Terrain « La Curriaz » - Réduction de l'ER 2 et modification de la zone U

L'accès à l'opération, ne prévoit plus de modification du tracé de la RD 78 tel que prévu initialement dans l'emplacement réservé n°2. Au vu des réflexions pour l'aménagement de ce secteur, l'ER2 peut être réduit et exclure les parcelles ZR 273 et 234 qui ne sont plus concernés par le projet. De la même manière et afin d'apporter une cohérence aux règles applicables au tènement des parcelles 273 et 234, la modification simplifiée prévoit le changement de zonage de la zone Uabz à Ucz sur l'ensemble de ces deux parcelles.



Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

c. Ajustements réglementaires

Suite à des difficultés ou incohérences observées lors de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme, la municipalité souhaite apporter quelques ajustements réglementaires dans le cadre de cette modification simplifiée du PLU.

Modification des pentes de toitures :

Le PLU de la commune de Jarrier définit trois zones Urbaines :

- La zone Up correspondant aux tissus anciens qui comprennent des constructions traditionnelles, au système constructif original, propre à Jarrier. Ces constructions « à colonne » présentent un patrimoine bâti de grand intérêt à préserver. Le règlement est très strict dans ces zones pour la préservation du patrimoine.
- La zone Ua correspondant aux constructions plus récentes ou ayant fait l'objet de réhabilitation sans respect des principes architecturaux d'origine, à proximité des hameaux traditionnels et qui se perçoivent au premier plan. Le PLU impose des règles architecturales proches des constructions traditionnelles, cependant un peu plus souple.
- La zone Uc correspondant aux zones d'habitat plus récentes dont la perception visuelle est déconnectée des hameaux traditionnels. Les règles architecturales sont plus souples dans ces secteurs.

Les pentes de toitures sont actuellement autorisées entre 90% et 100% en zone Ua et entre 70 et 90% en zone Uc. En zone Up, les pentes de toitures ne sont pas définies car le règlement demande le maintien du volume d'origine des constructions.

Cette présente modification simplifiée vise à laisser plus de souplesse en zone Ua et Uc pour les nouvelles constructions en permettant des pentes de toiture de 70% à 100% dans les deux zones.

Modification règle détail architectural :

Le règlement de la zone Up impose un décalage des planches de comble vers l'extérieur de 30 cm minimum par rapport à celle des étages. En zone Ua, ce décalage est imposé à 20 cm minimum.

Afin d'apporter plus de cohérence, le règlement de la zone Ua est modifié pour s'aligner sur la règle de la zone Up en imposant également un décalage de 30 cm minimum par rapport à celle des étages.

Rajout d'une règle de stationnement pour le secteur d'OAP :

Le règlement n'impose pas de stationnement en zone Up et Ua, ces secteurs étant caractérisés par des tissus déjà bâtis relativement denses.

Il apparaît aujourd'hui cependant nécessaire de préciser les règles de stationnements concernant la zone de projet du secteur d'Orient d'Aménagement et de Programmation de « La Curiaz » qui prévoit la création de 18 et 20 nouveaux logements sur le secteur.

Cette modification simplifiée vise à imposer sur ce secteur d'OAP la réalisation d'au moins une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Adaptation des sens de faitage :

Une exception est ajoutée au sens des faitages afin de permettre une adaptation de l'orientation des bâtiments pour des questions bioclimatiques :

« Le faitage sera dans le sens de la longueur de la construction et orienté suivant l'orientation générale des constructions environnantes. *Le sens des faitages pourra être adapté si nécessaire pour des justifications bioclimatiques du bâtiment.* »

5. Compatibilité avec le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'urbanisme de Jarrier définit les 5 orientations suivantes :

- Mettre en valeur l'architecture traditionnelle,
- Diversifier les produits locatifs en résidence principales,
- Densifier le chef-lieu,
- Préserver l'activité agricole,
- Améliorer la qualité des paysages bâtis,
- Améliorer le cadre de vie,
- Contrôler les extensions urbaines.

Les objectifs retenus étant :

Diversifier les produits locatifs en résidence principale :

- Mettre sur le marché une gamme de logements plus complète afin d'intéresser toutes les tranches de la population
- Favoriser l'implantation de logements à caractère social, offrant des loyers à prix modéré pour permettre notamment aux jeunes et aux personnes âgées de rester sur la commune,
- Maintenir une proportion équilibrée des différentes tranches d'âges.

Densifier le chef-lieu :

- Saisir l'opportunité de la création d'un programme de logements locatifs en résidence principale pour densifier le chef-lieu et réduire les déplacements logement-services.
- Le PLU doit s'efforcer de rééquilibrer la proportion habitat principal-habitat secondaire en favorisant l'implantation de résidences principales

Contrôler les extensions urbaines :

- Seule la création d'une urbanisation organisée permettra cette maîtrise :
 - o En localisation,
 - o En qualité paysagère,
 - o En économie de terrain.

L'Orientatation d'Aménagement et de Programmation répond entièrement aux objectifs fixés dans le PADD de la commune. Elle vise l'encadrement de l'aménagement de la zone de « La Curiaz » pour un projet dense, vers une diversification des logements avec mixité fonctionnelle et sociale et une insertion paysagère réfléchie

6. Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale

- a. Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure

Jarrier est une commune rurale de montagne de 1750ha.

Elle compte 24,9% (source Corinne Land-Cover) de son territoire en zone agricole, en totalité déclarée en prairie permanente et se situe dans l'AOP Beaufort, et les IGP Emmental Savoie, Emmental Français, Gruyère, Pomme et poire de Savoie et Tomme de Savoie.

Les espaces forestiers et milieux naturels représentent 75,1% de la surface communale dont les espaces de protection suivante :

Type de zone : Zone humide ?

Inventaire des zones humides du CEN Savoie

Interlocuteur : CEN Savoie - service environnement

Nom de la zone	Date d'actualisation	Surface indicative
Béranger	22/2/2010	0.25 ha
Crêtes de Roche Noire 1	22/2/2010	0.93 ha
Crêtes de Roche Noire 2	22/2/2010	2.11 ha
La Truchettaz	22/2/2010	1.95 ha
La Tuvière	22/2/2010	0.68 ha
Lalerieux	22/2/2010	0.26 ha
Le Châtel	22/2/2010	0.59 ha
Le Froidier	22/2/2010	1.74 ha
Les Buissonnets 1	22/2/2010	0.23 ha
Les Buissonnets 2	22/2/2010	0.11 ha
Les Chambeaux	22/2/2010	3.92 ha
Les Granges	22/2/2010	0.21 ha
Les Granges	22/2/2010	1.15 ha
Les Teppes	22/2/2010	0.22 ha
Pierre Brune	22/2/2010	5.49 ha
Saint-Antoine	22/2/2010	0.43 ha

Type de zone : ZNIEFF de type 1

ZNIEFF rénovées de type 1

Interlocuteur : DDT - service environnement eau forêts / DREAL

Nom de la zone	Date d'actualisation	Surface indicative
Coteaux de Sainte-Thècle et forêt du Sapey	1/1/2012	594.09 ha

Nom de la zone	Date d'actualisation	Surface indicative
Landes du Grand Truc	1/1/2012	28.45 ha

Type de zone : ZNIEFF de type 2

ZNIEFF rénovées de type 2

Interlocuteur : DDT - service environnement eau forêts / DREAL

Nom de la zone	Date d'actualisation	Surface indicative
Massif des Grandes Rousses	1/1/2011	221.81 ha

Les terrains artificiels de la commune représentent 3,3% de la surface communale.

Source : *observatoire des territoires de savoie*.

- b. Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement

La présente modification simplifiée du PLU concerne l'intégration d'une orientation d'aménagement et de programmation sur un secteur déjà ouvert à l'urbanisation du PLU. Cette modification va permettre une meilleure maîtrise par la collectivité du projet souhaité, elle n'augmente pas les incidences possibles du projet sur l'environnement.

Cette modification apporte également quelques ajustements réglementaires de la zone urbaine de la commune de Saint-Pancrace. Ces modifications réglementaires n'auront pas d'impact sur les zones agricoles ou naturelles de la commune et n'augmentent pas les possibilités de construire sur la commune.

Au regard de ces éléments, la Communauté de commune Cœur de Maurienne Arvan considère que la présente modification simplifiée ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

7. Compatibilité avec le SCoT du Pays de Maurienne

L'OAP de « La Curiaz » est compatible avec les objectifs du SCoT pays de Maurienne :

ORIENTATION N° 3 : PROMOUVOIR UN URBANISME PRIVILEGIANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN, ECONOMISANT LE FONCIER ET PARTICIPANT A LA TRANSITION ENERGETIQUE.

P2.1-Maîtriser et orienter l'urbanisation des principaux tènements fonciers

- Densité moyenne visée par le SCoT dans les secteurs d'OAP sur la commune de Jarrier : 30 logements/ ha. L'OAP de la Curiaz propose une densité de 25 à 30logt/ha.

P3.1 - Diversifier l'offre d'habitat pour l'adapter aux besoins actuels et futurs

L'offre nouvelle de logements doit faciliter le parcours résidentiel et l'accueil en proposant une alternative crédible à la grande maison individuelle ou à l'appartement en immeuble collectif ancien, notamment pour les personnes seules, les jeunes ménages, les personnes âgées, les personnes ou ménages en situation de précarité sociale ou économique :

- logements collectifs ou intermédiaires de qualité, desservis par ascenseur, proposant des balcons et loggias, desservis en communications numériques, performants énergétiquement,
- logements et hébergements adaptés à la diversité des besoins actuels et futurs (ménages actuels ou à accueillir),
- Produire des logements et hébergements accessibles, permettant le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite,
- Produire suffisamment de logements de petite taille ou de taille moyenne,
- Proposer suffisamment de logements locatifs, notamment sociaux ou privés conventionnés,
- Permettre la production d'habitat participatif ou coopératif.

L'OAP de « La Curiaz » propose une diversification des logements : appartements du studio au T4 avec principalement des logements type T2 et T3 à proximité du chef-lieu visant à faciliter le parcours résidentiel.

P3.3 Développer de nouvelles formes urbaines et des constructions économes en énergie

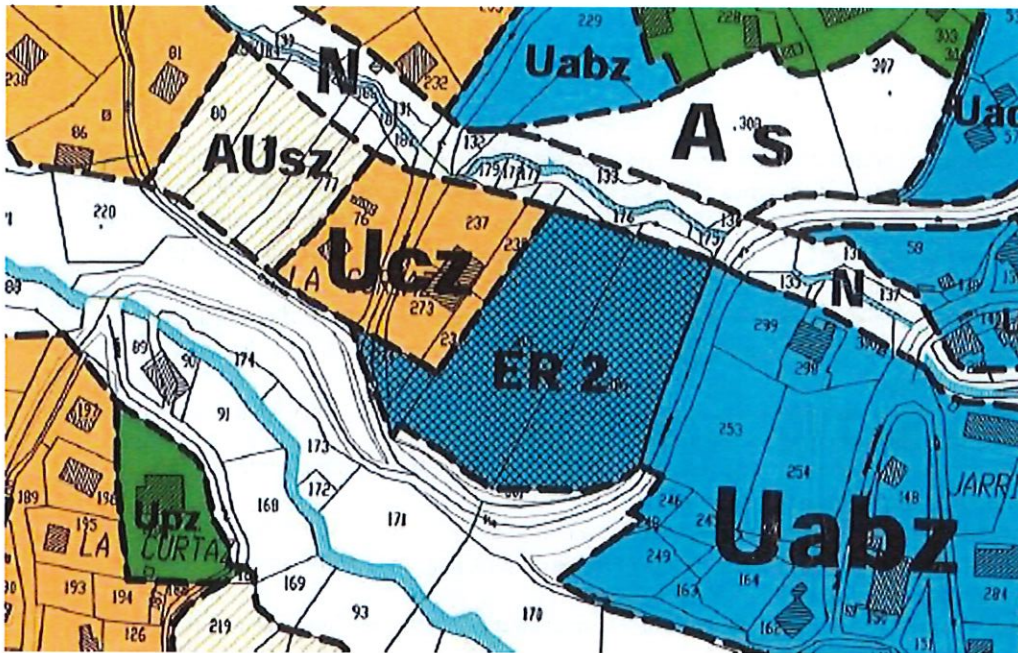
L'OAP de « La Curiaz » demande une approche bioclimatique dans l'implantation des constructions et exige le recours à 50% d'énergie renouvelable pour l'opération.

II. Elément du PLU modifiés

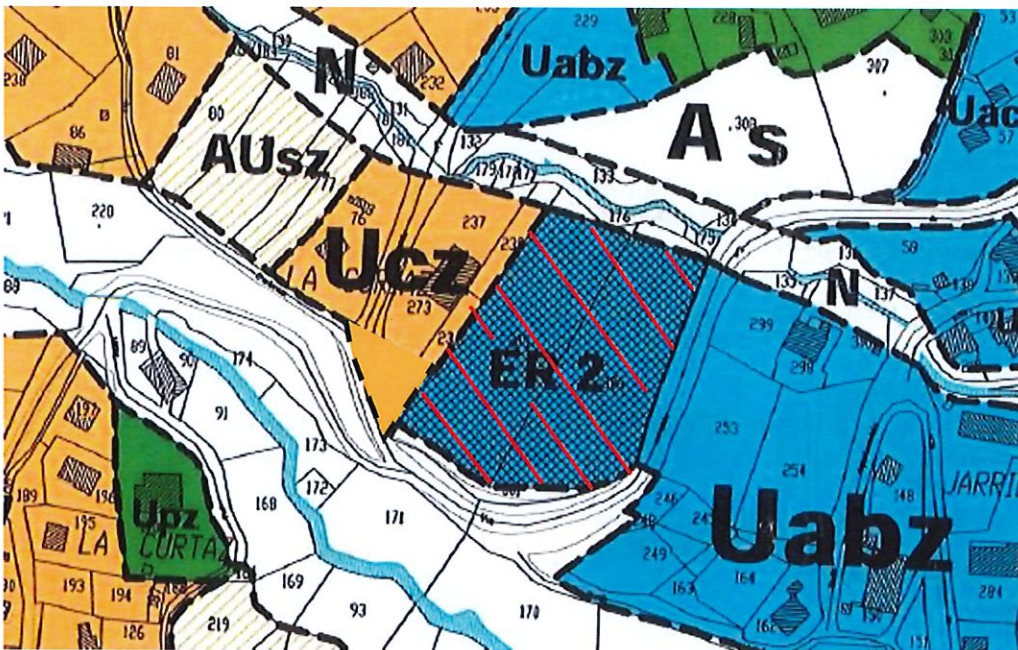
1. Modification du Zonage :

- Réduction de l'ER2 pour correspondre à l'emprise du projet revu.
- Adaptation du zonage Ua sur l'emprise du projet
- Inscription d'un tramage délimitant le périmètre d'OAP sur le plan de zonage.

Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée



Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

2. Insertion d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Voir Fiche OAP jointe

3. Modification du règlement écrit :

ARTICLE U Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

Secteurs Uaz :

BATIMENT PRINCIPAL

- Prescriptions architecturales identiques aux secteurs Up et Upz, ci-avant. Si le principe constructif du hangar sur colonnes n'est pas mis en œuvre, celles-ci ne seront pas imposées.
- Les percements de la base minérale respecteront les dimensions et l'ordonnement des ouvertures des bâtiments traditionnels. L'enduit sera dans la même gamme de coloration et de même texture que les enduits des constructions traditionnelles.
- Les niveaux supérieurs seront traités à l'identique des constructions traditionnelles en respectant les passées des toitures, les décalages du bardage en pignons, les balcons suspendus en bois.
Les planches verticales auront une largeur minimale vue de 15 cm. Les planches du comble seront décalées, vers l'extérieur, de 30 cm minimum par rapport à celles de l'étage.
- Le pignon amont, dont la base minérale est enterrée (si la pente du terrain le justifie), ne laisse apparaître que les surfaces en bois.
- Les toits seront à deux pans et la pente sera comprise entre 70% et 100%. Dans les cas d'excroissance par un petit volume situé à l'arrière du long pan, une modification de la pente du toit sera acceptée pour être inférieure à 70%.
Le faîtage sera dans le sens de la longueur de la construction et orienté suivant l'orientation générale des constructions environnantes. Le sens des faîtages pourra être adapté si nécessaire pour des justifications bioclimatiques du bâtiment

[...]

Secteurs Ucz :

BATIMENT PRINCIPAL

- Niveau sol minéral, l'enduit sera dans la même gamme de coloration et de même texture que les enduits des constructions traditionnelles.
 - Les pignons du comble seront habillés en lames bois verticales, largeur minimale vue de 15 cm.
 - L'étage sera traité en bois.
Les deux surfaces en bois des pignons (comble et étage) ne seront pas dans le même plan, les planches du comble seront décalées vers l'extérieur de 20 cm minimum par rapport à celles de l'étage.
Les balcons seront en bois.
 - Pente du toit comprise entre 70% et 100%. Dans les cas d'excroissance par un petit volume situé à l'arrière du long pan, une modification de la pente du toit sera acceptée pour être inférieure à 70%.
Le faîtage sera dans le sens de la longueur de la construction et orienté suivant l'orientation générale des constructions environnantes. Le sens des faîtages pourra être adapté si nécessaire pour des justifications bioclimatiques du bâtiment
- Débords minimum des toits :
- de 0,80 m pour les longs pans
 - de 0,40 m pour les pignons

ARTICLE U 12 Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules ainsi que les voies d'accès et de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques. Le stationnement sera réalisé dans des parkings de surface ou des garages.

2. En secteurs Up, Upz, Uab et Uabz : le stationnement n'est pas réglementé exception faite du secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de « La Curiaz » où il est exigé 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher tant pour les constructions à usage d'habitation que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

4. Modification liste des Emplacements Réservés

Suppression pour l'ER n°2 de la référence à la modification du tracé de la RD 78 qui n'est plus d'actualité.

Articles A2 et N2 : identification par deux astérisques, des constructions pour lesquelles on autorise les changements de destination à usage d'habitation, suivant les conditions ci-après :



Les chalets d'alpage, sans extension, avec servitude administrative interdisant son utilisation en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux ou de voie praticable



Les autres constructions, avec extensions mesurées, desservies par des voies praticables en période hivernale

Emplacements Réservés



N°	Destination	Zone de Référence	Bénéficiaire
ER1	Equipement d'intérêt collectif et création de logements à caractères social	Uabz	Commune
ER2	Création de logements à caractères social et équipement d'intérêt collectif ~~Modification du tracé de la RD78~~	Uabz	Commune
ER3	Aménagement centre de hameau	Uabz	Commune
ER4	Mise en valeur d'un espace d'intérêt collectif	Uabz	Commune

