



COMMUNE DE VERRENS-ARVEY



Août 2022

Source orthophoto : <http://www.geoportail-des-savoie.org>

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VERRENS-ARVEY

Modification n°2 – changement de destination en zone Agricole, règlement des zones Agricoles et correction d'une erreur matérielle

3. Notice

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du

Réf. : 21-254

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION.....	2
1 EVOLUTIONS DU ZONAGE : IDENTIFICATION DES CONSTRUCTIONS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE	4
1.1 Justifications des évolutions.....	4
1.2 Evolutions du zonage.....	8
2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE.....	10
2.1 Justifications des évolutions.....	10
2.2 Evolutions du règlement	11
3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L'ACTIVITE AGRICOLE ET LES RISQUES	14
3.1 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.....	14
3.2 Incidences sur le paysage	14
3.3 Incidences sur l'activité agricole	14
3.4 Prise en compte de la ressource en eau potable	14
3.5 Prise en compte des risques naturels.....	15
3.5.1 Risques d'inondation	15
3.5.2 Risques « montagne »	15
4 COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME ET LE SCOT.....	15
4.1 Compatibilité avec le code de l'urbanisme	15
4.2 Compatibilité avec le SCOT Arlysère	15
5 TABLEAU DES SURFACES	15

INTRODUCTION

Historique de l'évolution du PLU de la commune de Verrens-Arvey

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verrens-Arvey a été approuvé le 25 avril 2013. Il a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 05 septembre 2016.

La présente modification du PLU est donc la deuxième.

Objet de la modification

La Commune de Verrens-Arvey souhaite faire évoluer le PLU pour autoriser le changement de destination de plusieurs constructions classées en zone Agricole. Il convient également de faire évoluer le règlement de la zone Agricole, pour permettre le changement de destination des constructions identifiées en Aa, en complément du A, ne pas limiter la surface concernée par le changement de destination, rappeler le passage de chaque demande de changement de destination en CDPENAF et autoriser les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans tous les secteurs de la zone Agricole.

A la lecture du zonage, une erreur matérielle apparaît, avec un rappel de classement Ah alors que la parcelle est classée en zone UA ; le zonage est donc corrigé.

L'Autorité Environnementale est consultée pour avis sur l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable sur la nécessité de mener ou non une évaluation environnementale de la procédure.

Principaux articles du code de l'urbanisme concernés

Ces adaptations peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'une modification du PLU dans la mesure où elles respectent les articles L.153-45 à 153-48 du code de l'urbanisme rappelés ci-dessous :

Article L.153-36

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.

Article L.153-31 à titre informatif

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la

Commune de Verrens-Arvey – modification n°2

commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Modification

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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.

Article L.153-42 : non concerné

Article L.153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

L.153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

1 EVOLUTIONS DU ZONAGE : IDENTIFICATION DES CONSTRUCTIONS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE

1.1 JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS

A ce jour, seules deux constructions classées en zone Aa sont identifiées au titre du L.123-3-1 (devenu depuis 2013 L.151-11) du code de l'urbanisme, qui permet au PLU de désigner les constructions pouvant changer de destination.

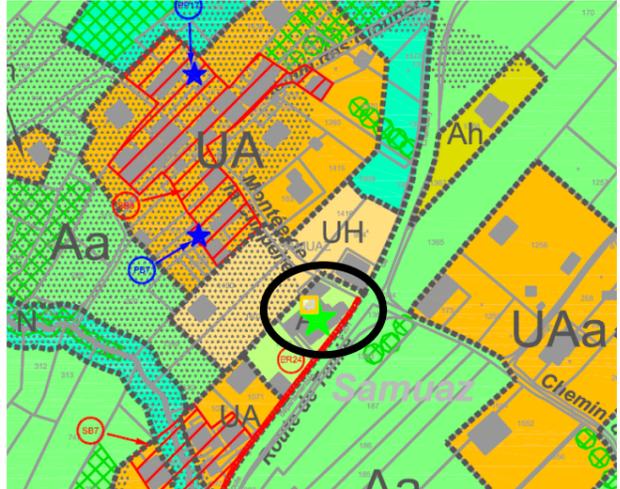
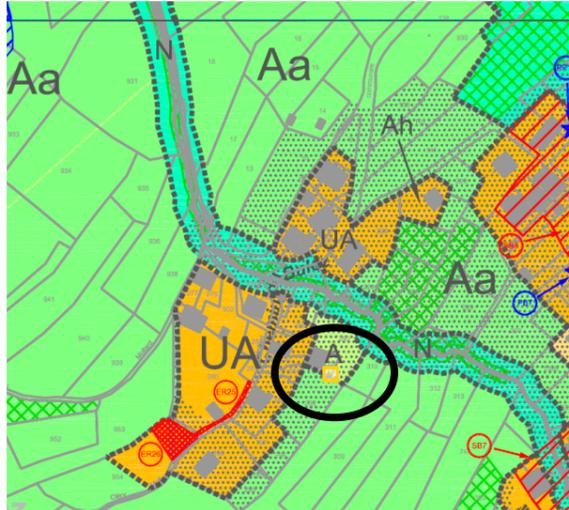
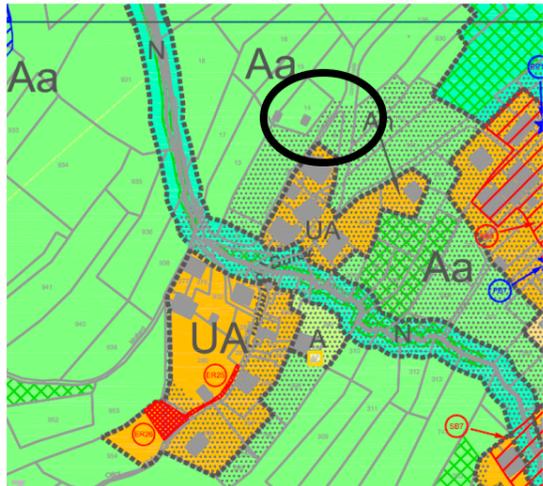
Or, un certain nombre de constructions ont, depuis la révision du PLU en 2013, évolué en termes d'usage et perdu leur fonction agricole ou bien fait l'objet de demande de réhabilitation par les propriétaires.

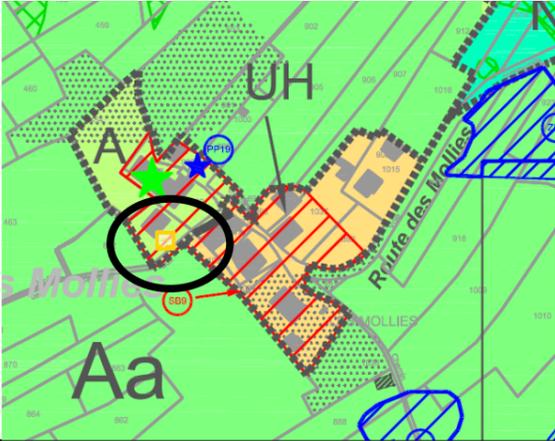
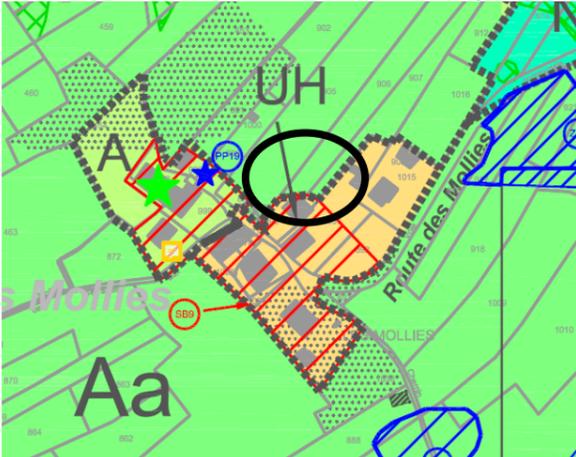
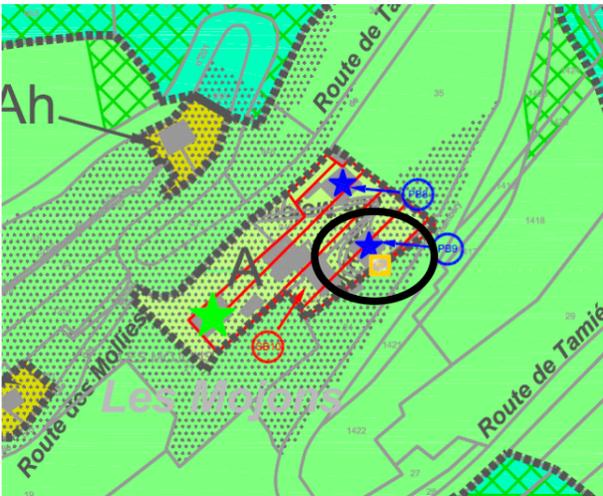
Autoriser le changement de destination concourt à l'entretien et à la valorisation du patrimoine bâti. Il permet également de créer un nouveau logement sans consommer d'espaces agricoles, naturels ou forestiers d'intérêt. Cette action s'inscrit dans les orientations du PADD qui prévoit de préserver les espaces agricoles et les bâtiments d'élevage, tout en précisant : « il ne s'agit cependant pas de « geler » la situation actuelle : en cas de cessation d'activité dans un bâtiment, et si ce dernier présente un intérêt patrimonial et ne peut être repris par un agriculteur, un changement de destination sera possible ».

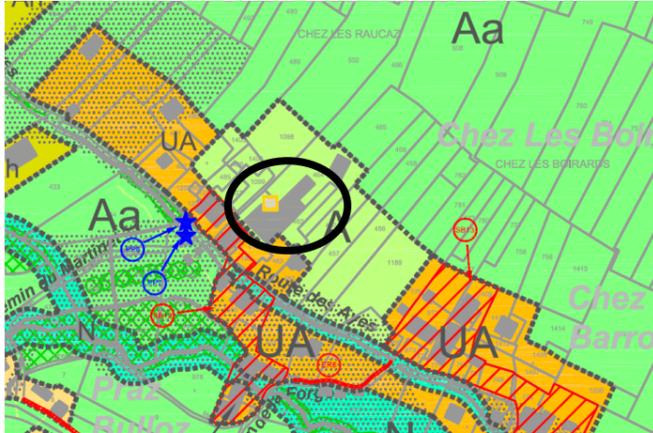
Le PADD prévoit comme objectif de produire 27 logements en extension sur les espaces agricoles, naturels et forestiers situés en dehors des espaces bâtis et 50 par l'urbanisation au sein du bâti existant, soit 77 logement par construction neuve, dans les zones Urbaines et A Urbaniser (pages 220 et 224 du rapport de présentation). Il reste cependant muet sur le nombre de logements à produire par la réhabilitation et le changement de destination du bâti existant dans les zones Agricoles ou Naturelles.

Ainsi, l'identification de sept constructions comme pouvant changer de destination ne remet pas en cause les orientations générales prévues au PADD de 2013. Ces sept bâtiments, vu leur volume, peuvent donner entre 10 et 12 logements. Ce potentiel représente entre 12,9 et 15,6 % du nombre de logements neufs prévus au PLU de 2013, ce qui reste compatible avec le PADD.

Les constructions identifiées comme pouvant changer de destination et la justification de ces choix se trouvent dans le tableau ci-après.

Lieu	Equipements	Informations	Photos
<p>La Samuaz B189 – classement en A</p> 	<p>Accès : existant Eau potable : oui Assainissement : individuel Electricité : oui</p> <p>PIZ : pas de risque – carte 4</p>	<p>Usage agricole : non L'activité agricole a cessé ; la localisation du bâtiment à proximités d'habitation, sans terrain pour la pâture directement attenant (les pâtures sont de l'autre côté de la RD) rend difficile une reprise. Proximité bâtiment agricole (élevage) : non Intérêt patrimonial : non</p> <p>→ supprimer l'indication du bâtiment d'élevage. → autoriser le changement de destination</p> <p>Nombre de logements potentiels supplémentaires : 3 à 4</p>	
<p>Au Buloz D291 – Classement en A</p> 	<p>Accès : existant Eau potable : oui Assainissement : individuel Electricité : oui</p> <p>PIZ : risque faible – carte 4</p>	<p>Habitation existante, mais il reste du volume à aménager. Usage agricole : non ; bâtiment traditionnel non fonctionnel et non reprenable par un jeune. Proximité bâtiment agricole (élevage) : non Intérêt patrimonial : oui – bâtiment mixte (agricole et habitat) traditionnel des Bauges</p> <p>→ autoriser le changement de destination</p> <p>Nombre de logements potentiels supplémentaires : 0, car il s'agit d'aménager le volume restant</p>	
<p>Le Mollard B1778 et 14 – classement en Aa</p> 	<p>Accès : existant Eau potable : oui Assainissement : individuel Electricité : oui</p> <p>PIZ : pas de risque – carte 4</p>	<p>Usage agricole : non Proximité bâtiment agricole (élevage) : non Intérêt patrimonial : non Il s'agit d'un ancien hangar pour du matériel agricole.</p> <p>→ autoriser le changement de destination</p> <p>Nombre de logements potentiels supplémentaires : 1</p>	 <p>Source photo : https://www.google.com/maps</p>

<p>Les Mollies A998 – classement en A</p> 	<p>Accès : existant Eau potable : oui Assainissement : individuel Electricité : oui</p> <p>PIZ : pas de risque – carte 3</p>	<p>Usage agricole : non Proximité bâtiment agricole (élevage) : oui ; construction identifiée par une étoile verte, non fonctionnel, occupé par des génisses à l'hiverne. Serait reprenable, mais pour du maraîchage, pas de l'élevage. Intérêt patrimonial : moyen – grange traditionnelle des Bauges</p> <p>→ autoriser le changement de destination</p> <p>Nombre de logements potentiels supplémentaires : 2 à 3</p>	
<p>Les Mollies A 1056 et 1058 – classement en Aa et Uh (garage)</p> 	<p>Accès : existant Eau potable : oui Assainissement : individuel Electricité : oui</p> <p>PIZ : pas de risque – carte 3</p>	<p>Usage agricole : non Proximité bâtiment agricole (élevage) : non Intérêt patrimonial : non Le garage est classé en Uh ; les abris construits à l'arrière débordent sur la zone Aa.</p> <p>→ autoriser le changement de destination</p> <p>Nombre de logements potentiels supplémentaires : 1</p>	
<p>Les Mojons B1882 – classement en A</p> 	<p>Accès : existant Eau potable : oui Assainissement : individuel Electricité : oui</p> <p>PIZ : risque faible – carte 2</p>	<p>Usage agricole : non Proximité bâtiment agricole (élevage) : oui ; construction identifiée par une étoile verte, non fonctionnel et non reprenable par un jeune. L'exploitant a l'âge de la retraite. Intérêt patrimonial : oui – bâtiment identifié dans ce sens (PB9).</p> <p>→ autoriser le changement de destination</p> <p>Nombre de logements potentiels supplémentaires : 2</p>	

<p>Chez les Raucaz B1192 – classement en A</p> 	<p>Accès : existant Eau potable : oui Assainissement : oui Electricité : oui</p> <p>PIZ : pas de risque – carte 7</p>	<p>Usage agricole : oui, arboriculture. Proximité bâtiment agricole (élevage) : non Intérêt patrimonial : moyen – grange traditionnelle des Bauges</p> <p>Projet de logements pour les saisonniers des vergers. Besoin d'environ 150 m² de surface de plancher</p> <p>→ autoriser le changement de destination</p> <p>Nombre de logements potentiels supplémentaires : 1</p>	
--	---	---	---

Synthèse :

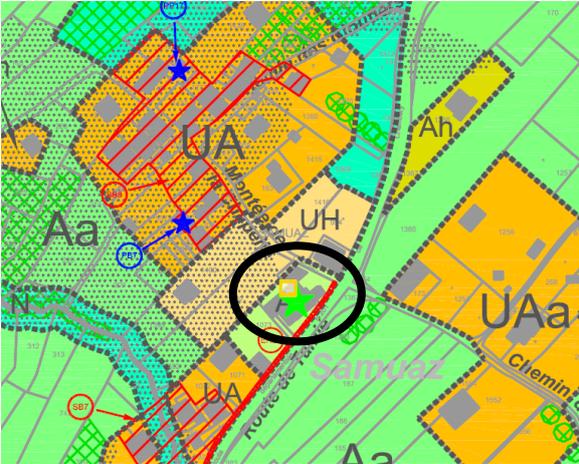
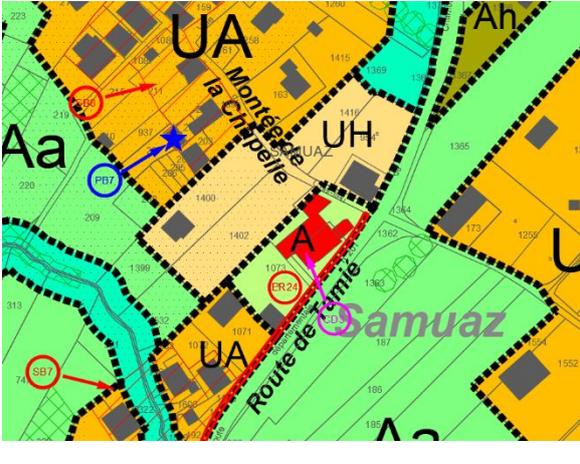
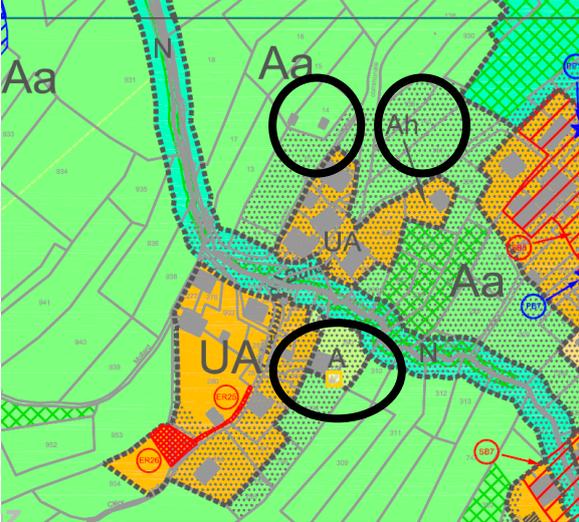
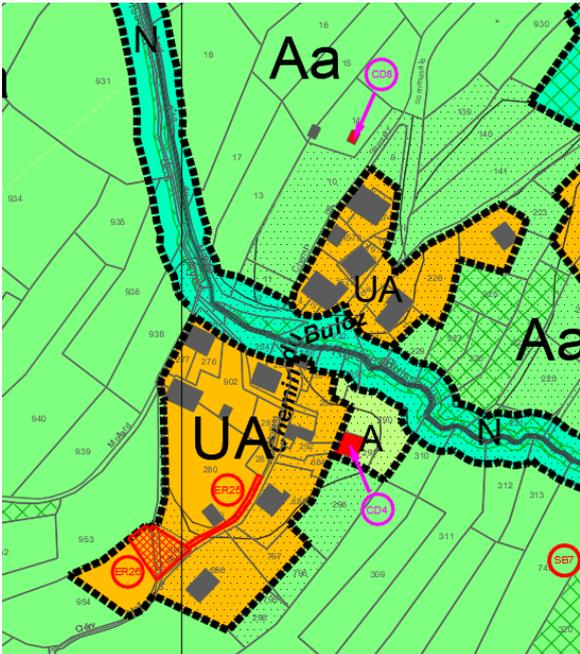
Lieu	Nombre de logements potentiels
La Samuaz B189 – classement en A	3 à 4 logements
Au Buloz D291 – Classement en A	0 nouveau logement, car il s'agit déjà d'un bâtiment mixte dont il reste une partie à aménager
Le Mollard B1778 et 14 – classement en Aa	1 logement
Les Mollies A998 – classement en A	2 à 3 logements
Les Mollies A 1056 et 1058 – classement en Aa	1 logement
Les Mojons B1882 – classement en A	2 logements
Chez les Raucaz B1192 – classement en A	1 logement
TOTAL	10 à 12 logements potentiels

1.2 EVOLUTIONS DU ZONAGE

Les constructions présentées ci-dessus sont identifiées par une coloration rouge et un ajout de la mention CDx, x représentant le numéro de la construction à la suite des deux déjà identifiées au plan de zonage. A La Samuaz, l'étoile verte indiquant la présence d'un bâtiment agricole est supprimée.

Remarque : il est possible que certaines trames n'apparaissent pas sur les extraits ci-dessous.

Au Buloz, un renvoi à la zone Ah est fait alors que la parcelle est classée en zone UA. Cette erreur matérielle est corrigée.

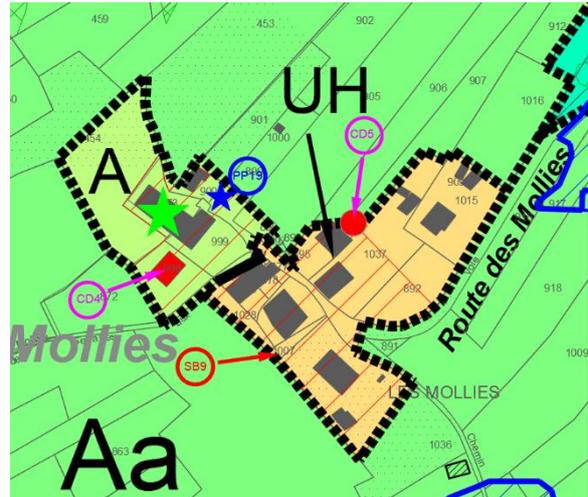
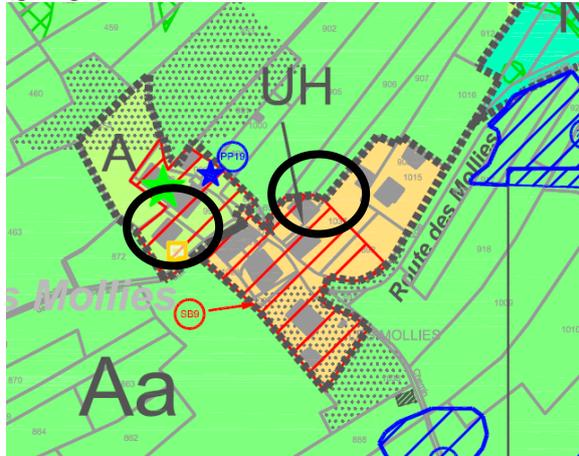
Zonage actuel	Zonage proposé
<p>La Samuaz B189 – classement en A</p> 	
<p>Au Buloz D291 – Classement en A Le Mollard B1778 et 14 – classement en Aa</p> 	

Commune de Verrens-Arvey – modification n°2

Les Mollies

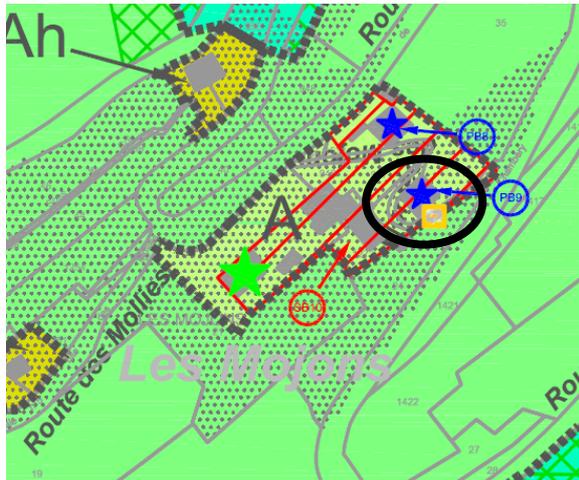
A998 – classement en A

A 1056 et 1058 – classement en Aa et Uh
(garage)



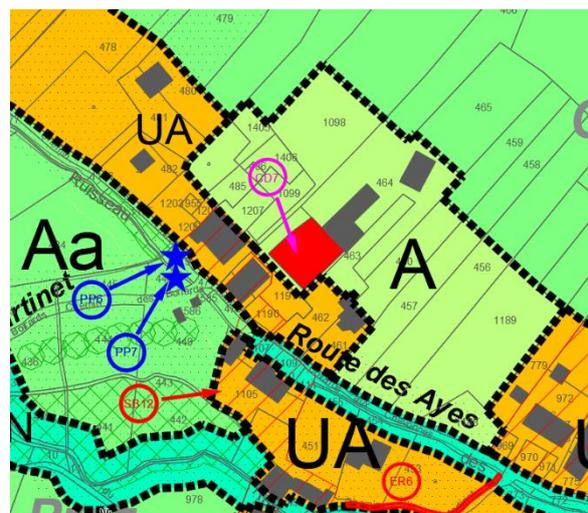
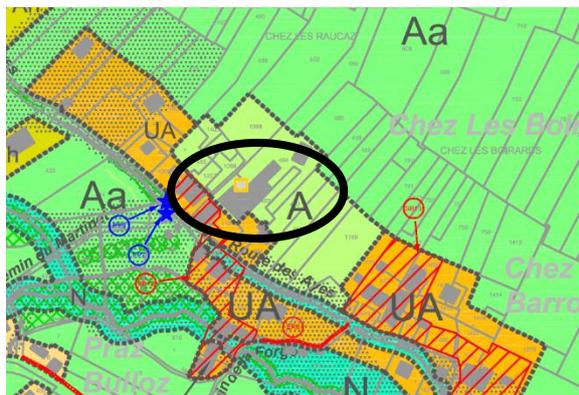
Les Mojons

B1882 – classement en A



Chez les Raucaz

B1192 – classement en A



2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

2.1 JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS

Le règlement actuel autorise, à l'exclusion des secteurs Aa et Ah, c'est-à-dire **dans les secteurs A**, le changement de destination, dans la limite de 170 m² de surface de plancher. Or, les deux bâtiments identifiés en 2013 sont localisés dans des secteurs Aa ; la règle ne s'applique donc à aucune construction. Il convient, vu l'état actuel du zonage et les évolutions envisagées, d'autoriser le changement de destination dans les secteurs A et Aa, le secteur Ah disposant de ses propres règles en la matière.

Il est rappelé que le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole et qu'il est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) – article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Le changement de destination des constructions hors secteurs Ah (en l'état actuel en secteur A et, suite à évolution du PLU, en secteurs A et Aa) est autorisé pour la totalité du volume et non plus dans la limite de 170 m². En effet, vu le nombre et les caractéristiques des bâtiments identifiés, le nombre de logements potentiels est compris entre 12 et 16 (2 à 4 dans les 2 bâtiments identifiés en 2013 et 10 à 12 dans les 7 identifiés par la présente procédure), ce qui ne remet pas en cause l'équilibre général du PLU. Cette modification permet de valoriser la totalité des volumes existants, ce qui peut faciliter l'équilibre financier de l'opération, par la mise en location d'un second logement par exemple, et surtout une conception plus fonctionnelle que de laisser quelques m² en l'état.

Les élus constatent en effet que d'anciennes constructions réhabilitées dans les villages ont parfois abouti à la création de plusieurs logements dont certains sont mis en location à l'année.

En secteur Ah, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisés à condition que celle-ci (l'extension) soit limitée à 40 m² maximum de surface de plancher. Le changement de destination est possible, sans limitation de surface. Les annexes fonctionnelles d'emprise au sol et de surface de plancher inférieures à 40 m² sont autorisées.

Il convient de préciser, pour éviter toute interprétation, que l'extension correspond à un agrandissement du volume existant et qu'elle peut aussi correspondre à de l'emprise au sol, car il pourrait ne pas y avoir de création de surface de plancher (ex. garage) ; elle fait l'objet d'un alinéa particulier. Le changement de destination fait l'objet d'un alinéa particulier, pour bien le distinguer des possibilités d'aménagement et d'extension.

En secteur Aa, tout est interdit en l'état actuel du règlement, y compris les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette interdiction est également valable pour le secteur Ah. Pour assurer le bon fonctionnement des services publics, il semble nécessaire d'autoriser ce type d'occupations dans tous les secteurs de la zone Agricole, dès lors, comme le prévoit le code de l'urbanisme, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

Règlement actuel	Règlement proposé
<p>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - A</p> <p><u>Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites</u></p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à conditions à l'article A2</p> <p><u>Article A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux orientations d'aménagement et de programmation au sein des périmètres d'application de ces dernières. Ces périmètres sont reportés à titre d'information au règlement graphique</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone</p> <p><u>A l'exclusion des secteurs Aa et Ah :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol – y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 – strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de 	<p>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - A</p> <p><u>Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites</u></p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à conditions à l'article A2</p> <p><u>Article A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux orientations d'aménagement et de programmation au sein des périmètres d'application de ces dernières. Ces périmètres sont reportés à titre d'information au règlement graphique</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone</p> <p><u>Dans tous les secteurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p><u>A l'exclusion des secteurs Aa et Ah, c'est-à-dire en secteur A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol – y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 – strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles ; l'implantation des

Commune de Verrens-Arvey – modification n°2

<p>l'exploitation. L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site</p> <ul style="list-style-type: none">• les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif• les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme pourront faire l'objet d'un changement de destination portant sur une superficie de 170 m² de surface de plancher maximale. <p><u>Dans le secteur Ah uniquement :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes à condition que celle-ci soit limitée à 40 m² maximum de surface de plancher, ainsi que le changement de destination des constructions existantes• les annexes fonctionnelles des constructions existantes, dont l'emprise au sol et la surface de plancher n'excèdent pas 40 m² <p>Le permis de démolir s'applique au sein des périmètres délimités au règlement graphique au titre des articles R421-28 et L123-1-5-7° du code de l'urbanisme</p> <p>Dans les zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none">• les travaux (dont les remblaiements, affouillements, mises en eau ou assèchements) sont soumis à déclaration préalable. Ne seront autorisés que les travaux destinés à préserver les zones humides ou à assurer la régulation des eaux pluviales ou du réseau d'assainissement	<p>constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation. L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site</p> <p><u>En Aa et A</u></p> <ul style="list-style-type: none">• les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-3-1 (devenu L.151-11) du code de l'urbanisme pourront faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). <p><u>Dans le secteur Ah uniquement :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• l'aménagement dans le volume existant (sans limitation de surface)• l'extension mesurée, c'est-à-dire l'augmentation du volume extérieur, des constructions existantes, à condition que celle-ci soit limitée à 40 m² maximum de surface de plancher et/ou d'emprise au sol,• le changement de destination des constructions existantes• les annexes fonctionnelles des constructions existantes, dont l'emprise au sol et la surface de plancher n'excèdent pas 40 m² <p>Le permis de démolir s'applique au sein des périmètres délimités au règlement graphique au titre des articles R421-28 et L123-1-5-7° du code de l'urbanisme</p> <p>Dans les zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none">• les travaux (dont les remblaiements, affouillements, mises en eau ou assèchements) sont soumis à déclaration préalable. Ne seront autorisés que les travaux destinés à préserver les zones humides ou à assurer la régulation des eaux pluviales ou du réseau d'assainissement
---	---

Commune de Verrens-Arvey – modification n°2

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés par une étoile au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- en application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés par une étoile au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- en application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable

3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L'ACTIVITE AGRICOLE ET LES RISQUES

3.1 INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

L'évolution du PLU, qui porte sur l'identification de sept bâtiments, dont un compte déjà un logement, pouvant changer de destination situés en zone Agricole, la correction d'une erreur matérielle au zonage et les modifications du règlement concernant les évolutions possibles des constructions existantes en zone Agricole reste sans incidence sur l'environnement en termes de biodiversité et habitats. Les abords des constructions sont déjà anthropisés et ne présentent aucun enjeu naturaliste.

L'autorisation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans tous les secteurs de la zone Agricole ne devrait pas avoir d'incidence forte sur les milieux naturels, leur nombre potentiel restant très limité et le règlement posant des conditions restrictives.

3.2 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Les abords des constructions non occupées sont parfois délaissés. La réhabilitation et le changement de destination de ces bâtiments permettront un meilleur entretien de l'espace et concourront à l'amélioration de la perception paysagère du secteur. Ces constructions sont localisées à grande proximité de hameaux comptant d'autres logements.

Il n'y a pas d'incidences négatives à attendre sur le paysage de la transformation de ces bâtiments.

La modification concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soumet ceux-ci à leur bonne intégration paysagère.

3.3 INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Lors de l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, il a été veillé à l'absence de bâtiment d'élevage pérenne à proximité. Cela limite les risques potentiels de conflits entre riverains.

Les abords des constructions ne sont pas vraiment à usage agricole : il s'agit souvent de voies de circulation ou cheminements piétons.

La transformation de ces constructions en logements évite la consommation d'espace agricole ou naturel nouveau et contribue donc à la limitation de l'étalement urbain.

3.4 PRISE EN COMPTE DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Le rapport de présentation du PLU de 2013 fait état d'un bilan positif de 100 m³ en 2015 pour 837 habitants. Selon les données INSEE, Verrens-Arvey compte 910 habitants en 2018, soit 73 de plus qu'en 2015. Les évolutions du PLU, permettent, par l'identification de 7 bâtiments pouvant changer de destination, la création de 10 à 12 logements, soit la venue potentielle de 24 à 30 habitants (moyenne de 2,43 personnes par résidence principale selon l'INSEE). Ainsi, par rapport à 2015, il y aurait potentiellement 97 à 13 habitants supplémentaires d'ici quelques années à Verrens.

Avec une consommation moyenne de 150 l/jour/hab., les 100 m³ permettent d'alimenter potentiellement 666 habitants. La ressource en eau potable reste donc excédentaire.

3.5 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

3.5.1 Risques d'inondation

La commune de Verrens-Arvey n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

3.5.2 Risques « montagne »

La commune de Verrens-Arvey dispose d'un PIZ datant de mars 2012.

Les secteurs concernés ne sont pas soumis à des risques naturels identifiés par le PIZ ou bien à des risques faibles, qui autorisent la construction nouvelle et le changement de destination.

4 COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME ET LE SCOT

4.1 COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME

La présente procédure ne remet pas en cause les orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière et ne comporte pas de risques de nuisances. Il s'agit donc bien d'une modification.

4.2 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ARLYSÈRE

Vu ses objets, la présente modification ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale Arlysère approuvé le 9 mars 2012.

5 TABLEAU DES SURFACES

Le tableau des surfaces n'est pas modifié.