

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Grand
Lac (ex-Communauté d'Agglomération du Lac
du Bourget)**

**Approbation de la Procédure de
Modification n°1**

Notice explicative

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023

Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023

Révision allégée N°1

Modifié le 23 mai 2023

VERDI

Table des matières

1 Contexte de la démarche	6	
1.1 Contexte		7
1.1.1 Contexte intercommunal	7	
1.1.2 Contexte Réglementaire	7	
1.1.3 Territoire concerné par la procédure	8	
1.1.4 Coordonnées du maître d'ouvrage	8	
1.1.5 Objectifs de la procédure de modification	9	
1.1.6 Guide de lecture	10	
2 Modifications des OAP et du Règlement graphique	11	
2.1 Modifications projetées sur plusieurs communes		12
2.2 Modifications communales		14
2.2.1 Modifications projetées sur la commune d'Aix-les-Bains	14	
2.2.2 Modifications projetées sur la commune de Bourdeau	42	
2.2.3 Modifications projetées sur la commune du Bourget-du-Lac	53	
2.2.4 Modifications projetées sur la commune de Brison-Saint-Innocent	99	
2.2.5 Modifications projetées sur la commune de Drumettaz-Clarafond	108	
2.2.6 Modifications projetées sur la commune de Grésy-sur-Aix	116	
2.2.7 Modifications projetées sur la commune de La-Chapelle-du-Mont-du-Chat	151	
2.2.8 Modifications projetées sur la commune du Montcel	155	
2.2.9 Modifications projetées sur la commune de Méry	156	
2.2.10 Modifications projetées sur la commune de Mouxy	158	
2.2.11 Modifications projetées sur la commune de Ontex	164	
2.2.12 Modifications projetées sur la commune de Pugny-Chatenod	165	
2.2.13 Modifications projetées sur la commune de Saint-Offenge	176	
2.2.14 Modifications projetées sur la commune de Tresserve	181	
2.2.15 Modifications projetées sur la commune de Trévignin	183	

2.2.16 Modifications projetées sur la commune de Viviers-du-Lac	188	
2.2.17 Modifications projetées sur la commune de Voglans	196	
2.3 Bilan du nombre de logements		202
2.3.1 Bilan quantitatif : logements	202	
2.3.2 Bilan qualitatif : logements sociaux	204	
2.4 Bilan des surfaces		206
3 Modifications des règlements écrits	209	
3.1 Évolutions communes à plusieurs zones		212
3.1.1 Thème 1 : Dispositions générales	212	
3.1.2 Thème 2 : Destinations et sous destinations (articles 1 et annexes 5)	214	
3.1.3 Thème 3 : Petits volumes ou annexes	225	
3.1.4 Thème 4 : Performances énergétiques	228	
3.1.5 Thème 5 : Mixité	234	
3.1.6 Thème 6 : Clôtures	237	
3.1.7 Thème 7 : Stationnement	238	
3.1.8 Thème 8 : Coefficient de biotope (dont annexe 3)	243	
3.1.9 Thème 9 : Accès et voirie	245	
3.1.10 Thème 10 : Définitions	246	
3.1.11 Thème 11 : Loi Littoral	246	
3.2 Évolutions spécifiques à chaque zone – Règlement 4.1.2		247
3.2.1 Évolutions des zones urbaines, hors Économiques	247	
3.2.2 Évolutions des zones économiques	261	
3.2.3 Évolutions des zones à urbaniser : 1AUh, 1AUt et 1AUep	271	
3.2.4 Évolutions des zones à urbaniser économiques	271	
3.2.5 Évolutions des zones agricoles	275	
3.2.6 Évolutions des zones naturelles	282	
3.2.7 Les Stecal	289	
3.2.8 Les Unités Touristiques Nouvelles	306	

3.3 Évolutions spécifiques à chaque zone – Règlement 4.1.1	308
3.3.1 Évolutions des zones Urbaines, hors économiques	308
3.3.2 Évolutions de la zone UD	320
3.3.3 Évolutions des zones économiques	332
3.3.4 Évolutions des zones a urbaniser : 1AUh, 1AUt et 1AUep	340
3.3.5 Évolutions des zones a urbaniser économiques	341
3.3.6 Évolutions des zones agricoles	342
3.3.7 Évolutions des zones naturelles	346
4 Évolution des annexes	351
5 Démarche réglementaire	353
5.1 Cadre réglementaire de la procédure	354
5.1.1 Cadrage règlementaire	354
5.1.2 Déroulé de la procédure de modification	355
6 Glossaire	359

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Grand Lac Agglomération est constituée, depuis le 1^{er} janvier 2017, de 28 communes.

La particularité de l'intercommunalité de Grand Lac Agglomération, au vu de sa création récente, est d'être couverte par trois PLUi approuvés:

- Le **PLUi ex-CALB**, approuvé le 9 octobre 2019 et qui concerne les 17 communes de l'ex communauté d'agglomération du Lac du Bourget-du-Lac
- Le **PLUi Albanais Savoyard**, approuvé le 28 novembre 2018.
- Un troisième document d'urbanisme, le **PLUi de la Chautagne** approuvé le 1^{er} juillet 2022.

Enfin, l'intégralité du territoire de l'agglomération est couvert par le **SCoT Métropole Savoie**, dont la révision a été approuvée le 8 février 2020 à l'échelle de 107 communes. Il a également fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 23 octobre 2021.

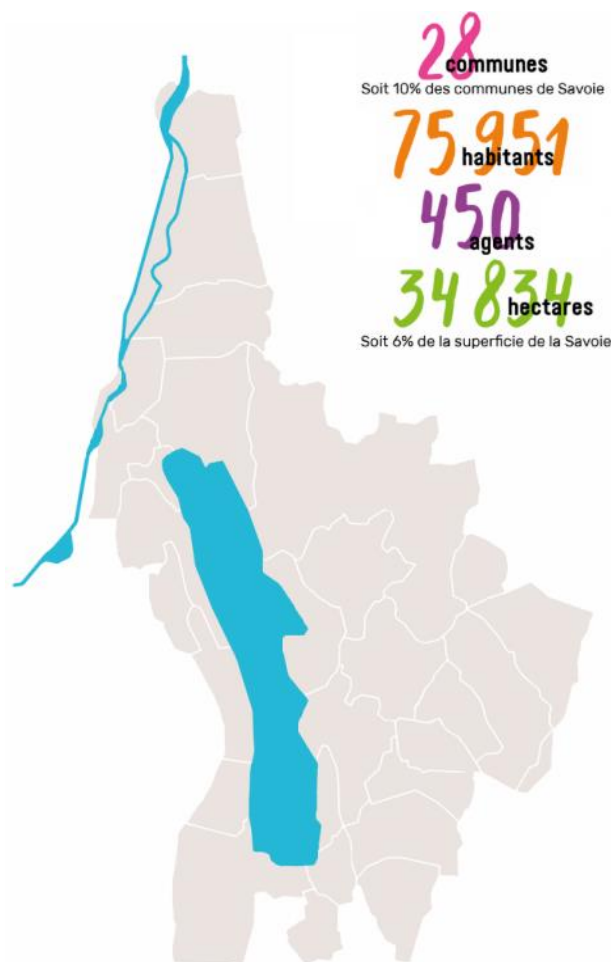
Compétente en matière d'urbanisme, Grand Lac Communauté d'Agglomération peut mener les procédures d'évolutions de ses différents documents d'urbanisme.

C'est à ce titre que l'agglomération a prescrit par délibération en date du 14 janvier 2020, la modification du PLUi de l'ex-CALB, complétée par une délibération précisant les objectifs poursuivis, fixant les modalités de concertation préalable et prescrivant la réalisation d'une évaluation environnementale en date du 21 juin 2022.

1.1.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

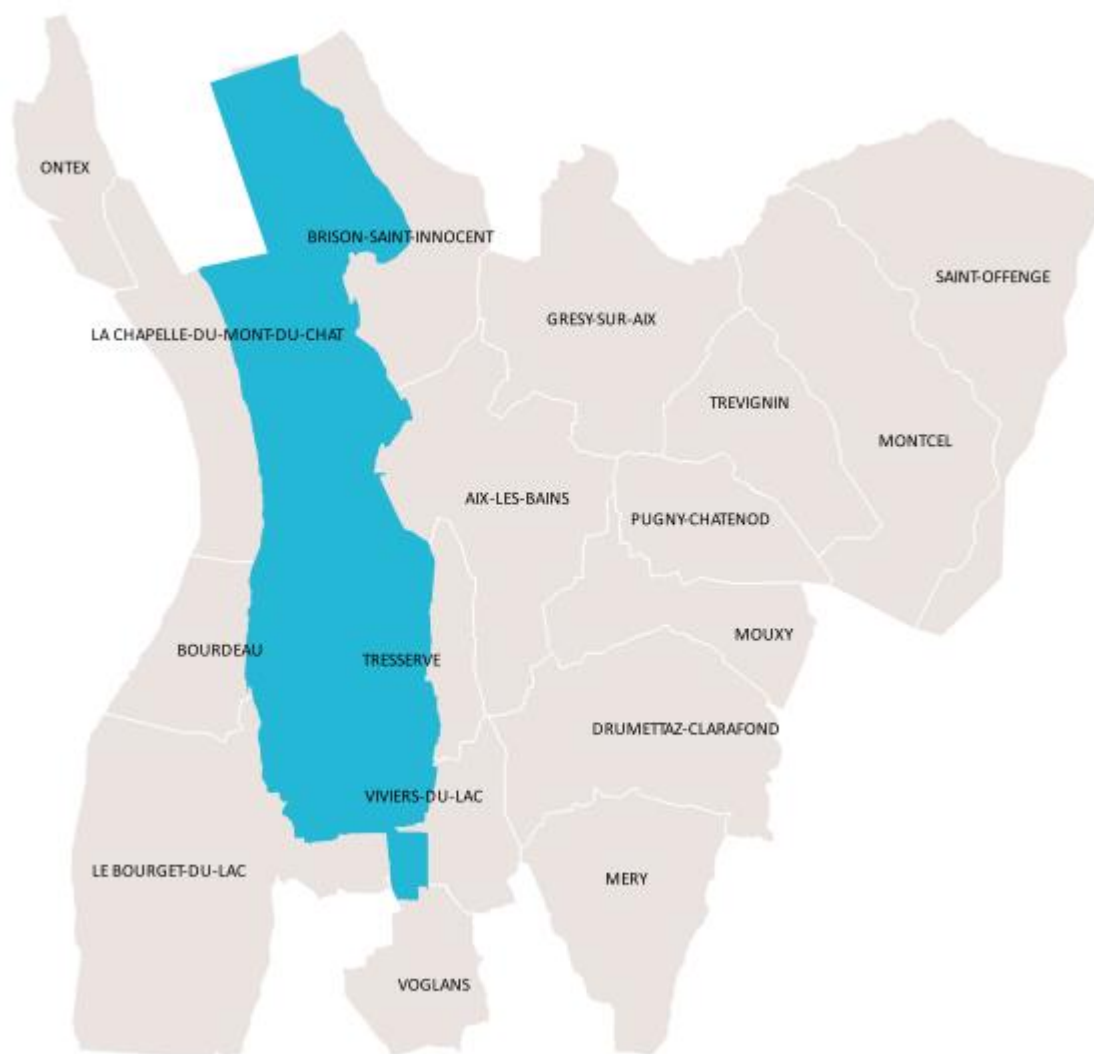
Le PLUi de Grand Lac Agglomération a été approuvé en Octobre 2019. Depuis, plusieurs événements réglementaires sont à noter :

- Août 2021 : promulgation de la Loi Climat et Résilience qui fixe des objectifs de réduction de consommation foncière et notamment un objectif de Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050
- Janvier 2023 : approbation conjointe de la Révision avec examen conjoint du PLUi de Grand Lac et de la modification simplifiée n°1. Seules sont concernées les communes d'Aix les Bains, Pugny-Chatenod et Drumettaz-Clarafond.
- Mars 2023 : promulgation de la Loi d'accélération des énergies renouvelables
- Mai 2023 : approbation prévisionnel de la modification n°1 du PLUi de Grand Lac



1.1.3 TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE

La procédure de modification concerne les 17 communes de l'intercommunalité de Grand-Lac. Elles correspondent à l'ancien tracé du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget :



Localisation des communes concernées par la procédure de modification

1.1.4 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Grand Lac Communauté d'Agglomération

1500 Boulevard Lepic
73100 Aix Les Bains

1.1.5 OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification n°1 est engagée au regard de l'évolution de projets intercommunaux depuis l'approbation du PLUi fin 2019.

A noter, qu'en parallèle, une procédure de révision allégée du PLUi est également engagée.

La modification du PLUi ex-CALB porte sur plusieurs thématiques, entraînant l'évolution des Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP), du règlement graphique et du règlement écrit en vigueur.

1.1.5.1 Structure des règlements du PLUi

Les règlements du PLUi de l'ex-CALB sont structurés selon les modalités suivantes :

- La commune **d'Aix-les-Bains** dispose de son propre règlement écrit (4.1.1)
- Le reste des communes est couvert par le règlement écrit 4.1.2

Au sein du règlement 4.1.2, des distinctions par typologie de commune permettent une différenciation des règles au sein de chaque zone, notamment en ce qui concerne les annexes ou les hauteurs.

L'ensemble du territoire est concerné :

- Par des plans de zonage (numérotation spécifique pour chaque plan ou zoom)
- Un document OAP regroupant l'ensemble des OAP
- Un atlas des Emplacement Réservés

Les communes « portes d'entrée/entrées du territoire » :

- Grésy-sur-Aix
- Le Bourget-du-Lac
- Voglans
- Viviers-du-Lac

Les communes « sentinelles jardins » :

- Brison-St-Innocent
- Pugny-Châtenod
- Mouxy
- Drumettaz-Clarafond
- Méry

Les communes « villages greniers » :

- Le Montcel
- St-Offenge
- Trévignin

Les communes « villages balcons » :

- Ontex
- La Chapelle du Mt du Chat
- Bourdeau
- Tresserve

1.1.5.2 Règlement graphique

Les évolutions du document portent sur :

- L'ajout, la modification ou la suppression d'un emplacement réservé ;
- L'évolution graphique d'une zone U, AU, A ou N ;
- La création ou la modification des OAP ;
- Un changement de destination ;
- L'ajout, la modification ou la suppression d'un élément patrimonial ;
- L'ajout, la modification ou la suppression d'une servitude d'utilité publique ;
- L'ajout d'un secteur de taille et de capacité limitée ;
- La mise en place ou la suppression d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement ;
- L'ajout, la modification ou la suppression des cheminements doux ;
- La correction d'erreurs matérielles diverses.

1.1.5.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'évolution des OAP du territoire portent sur la création d'une nouvelle OAP ou la modification des OAP existantes (modification du tracé, modification du schéma directeur, modification des règles).

1.1.5.4 Règlement écrit

Les évolutions du document portent sur l'ajout, la modification ou la suppression de règles des articles portant sur l'ensemble du règlement écrit (notamment le stationnement, la distance vis-à-vis des limites séparatives, les toitures et terrasses ou la distance aux voies et emprises). Ces différentes évolutions cherchent à mettre en cohérence le règlement écrit avec le projet de territoire, tout en veillant à la clarté du document et la correction d'erreurs diverses.

1.1.5.5 Annexes

Les annexes sont mises à jour : délibération communales relatives aux taxes d'aménagement et arrêtés préfectoraux liées aux servitudes.

1.1.6 GUIDE DE LECTURE

Le dossier de modification se compose :

- D'une notice explicative relative à la présentation des évolutions et aux justifications les concernant
- D'une évaluation environnementale
- Des pièces règlementaires modifiées : règlement écrit, OAP, zonages et atlas des emplacements réservés

Au regard du nombre de points importants ayant été modifiés, la rédaction de la notice et de l'évaluation ont nécessité une véritable réflexion quant à leur composition afin de rendre le plus clair possible les choix réalisés tout en préservant la lisibilité du document et l'efficacité du propos.

Dès lors, il a été décidé pour la notice de structurer le document avec les parties suivantes :

- Les modifications relatives aux OAP et aux zonages : ces éléments sont présentés par commune. Ils peuvent dans certains cas ponctuels (STECAL) être accompagnés d'éléments d'évolution du règlement écrit.
- Les modifications des règlements écrits : une première partie est relative aux évolutions thématiques qui impactent une grande majorité des zones et des règlements ; une seconde partie présente par règlement (4.1.1 et 4.1.2) les évolutions zone par zone. Enfin, une dernière partie s'attache à la présentation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ou des unités touristiques nouvelles (UTN).

Enfin, une dernière partie présente les éléments règlementaires de la démarche de modification.

Plan de la notice

- ▷ 1 Contexte de la démarche
- ▷ 2 Modifications des OAP et du Règlement graphique
- ▷ 3 Modifications des règlements écrits
- ▷ 4 Démarche réglementaire

2 MODIFICATIONS DES OAP ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1 MODIFICATIONS PROJETEES SUR PLUSIEURS COMMUNES

OAP thématique : Energie (création d'une OAP thématique)

Le PLUi de Grand Lac contient depuis son approbation en 2019 des prescriptions relatives aux performances énergétiques. Regroupées au sein d'un article « 2.2.4 Performances Energétiques » elles portent essentiellement sur l'obligation faite aux constructions neuves de couvrir 32% de leur besoin en énergie par les ENR (ENergies Renouvelables).

Or, depuis l'approbation de 2019, plusieurs facteurs incitent à renforcer ces prescriptions :

- Le SCoT révisé et approuvé en 2020 fixe de nouveaux objectifs : stationnement et énergie, toiture et énergie, part des ENR...
- Le corpus réglementaire renforce également les obligations ou introduit de nouveaux dispositifs favorables à leur recours : loi ELAN, Loi Climat & Résilience.
- Grand Lac a adopté son PCAET en 2020 : il fixe plusieurs actions qui peuvent prendre corps dans le PLUi.
- Le contexte actuel met, si besoin était, en évidence la nécessité d'une action en faveur du recours aux ENR mais également vers l'économie d'énergie et donc vers la rénovation.



La modification propose des évolutions portées par deux documents :

- Le règlement qui accueille de nouvelles prescriptions relatives aux performances énergétiques, à l'isolation ou la rénovation,
- Une nouvelle OAP Thématique qui vient accompagner ces prescriptions, les illustrer et proposer en complément des recommandations relatives au bio-climatisme ou à la performance énergétique.

Afin de faciliter la lecture de ce thème transversal, la présentation de l'OAP est regroupée au sein de la partie dédiée au règlement écrit avec l'ensemble des éléments relatifs à la performance énergétique.

Modification d'emplacements réservés au bénéfice de Grand Lac

Grand Lac agglomération est bénéficiaire de l'emplacement réservé n°S18 qui vise l'amélioration de l'alimentation en eau potable du territoire.

L'évolution proposée vise essentiellement la destination de l'ER qui est complétée par un volet « aménagement voirie ». Grand lac entend profiter des travaux sur le réseau AEP pour faciliter la mise en œuvre d'une ligne de bus en site propre (ligne n°1).

Tracé de l'ER s18 – en rouge le tracé de la ligne de bus chrono cadencée n°1



2.2 MODIFICATIONS COMMUNALES

2.2.1 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE D'AIX-LES-BAINS

2.2.1.1 Evolutions projetées sur les OAP

A1 – Aix-les-Bains / Côtéfort

Objet principal : erreur matérielle

Le nom de la zone indiqué dans le point « 2/ » des orientations d'aménagement est erroné. La zone concernée est 1AU et non AUD. Il est donc proposé de corriger cette erreur.

Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ Un principe de tracé de liaison cyclable et piétonne est intégré à la zone afin de rendre possible la continuité depuis le centre-ville en direction de Brison St Innocent, et a continuité avec le tracé de la voie sarde. La desserte privée des zones AUD devra être étudiée à partir du point d'accès précisé dans le schéma ci-dessus, et indépendamment de la liaison douce piéton cycle.
Formulation après M	2/ Un principe de tracé de liaison cyclable et piétonne est intégré à la zone afin de rendre possible la continuité depuis le centre-ville en direction de Brison St Innocent, et a continuité avec le tracé de la voie sarde. La desserte privée des zones AUD 1AUh devra être étudiée à partir du point d'accès précisé dans le schéma ci-dessus, et indépendamment de la liaison douce piéton cycle.

A2 – Aix-les-Bains / Les Vignobles 2

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

Après une réflexion globale sur la mixité sociale dans les OAP d'Aix-les-Bains, la programmation en termes de logements sociaux est revue. Il est proposé d'augmenter à 25% la part de logement social sur cette OAP.

Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Indication de la part de logement social : Non réglementé
Formulation après M	Indication de la part de logement social : Non réglementé 25%

A4 – Aix-les-Bains / Ch des Bottes

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

Après une réflexion globale sur la mixité sociale dans les OAP d'Aix-les-Bains, la programmation en termes de logements sociaux est revue. Il est proposé d'augmenter à 25% la part de logement social sur cette OAP.

Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Indication de la part de logement social : Non réglementé
Formulation après M	Indication de la part de logement social : Non réglementé 25%

A5 – Aix-les-Bains / St Simond

Objet principal : modification du périmètre

Modification de l'OAP

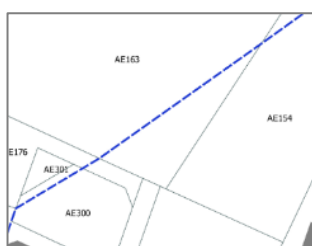
L'OAP St-Simond correspond à un secteur de projet important pour la commune. Il prévoit la réalisation de 125 logements sur un site de 2,92 ha.

Actuellement, le périmètre de l'OAP coupe la parcelle AE163 et l'intègre en partie (633 m² dans l'OAP). Il est proposé de retirer ce morceau de parcelle pour faciliter la réalisation de l'OAP.

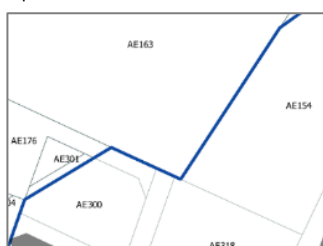


Secteur en vigueur de l'OAP A5

Avant



Après



La modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



Il est également proposé d'actualiser le schéma du phasage de l'OAP pour prendre en compte le changement de périmètre :

Schéma du phasage actuel

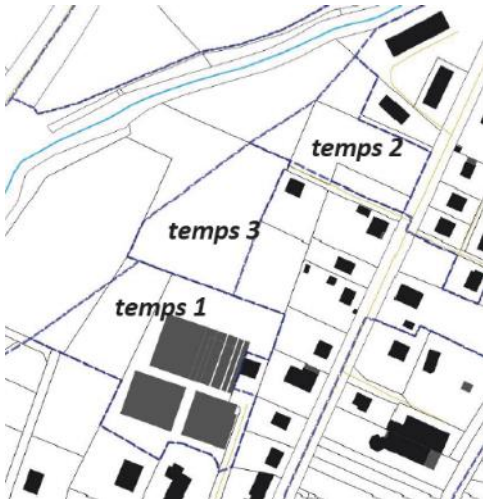
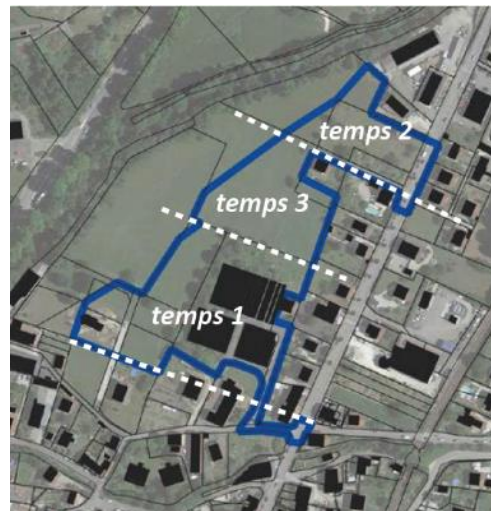
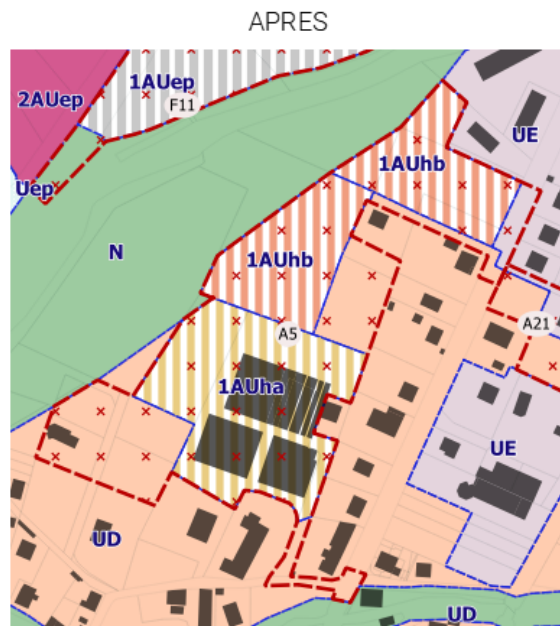
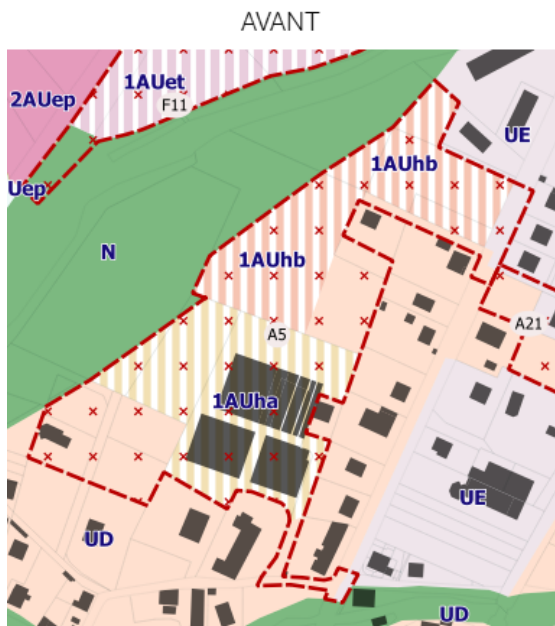


Schéma du phasage modifié



Modification du règlement graphique

Au vu de l'évolution du projet, la partie de la parcelle AE163 qui sort de l'OAP est reclassée en zone UD, l'évolution du périmètre d'OAP ne valant pas déclassement du terrain. De même, le périmètre de l'OAP est donc adapté au plan de zonage.



A7 – Aix-les-Bains / Les Vignobles

Objet principal : modification de la desserte



L'OAP Les Vignobles prévoit la création de 25 logements individuels. Elle préconise trois accès au site : un accès principal depuis le Chemin des Vignobles au nord-ouest, un accès au sud-est et un accès depuis la rue Louis Rigaud au nord-est. Cependant, ces accès ont été proposés sans avoir pu évaluer leur faisabilité. Aujourd'hui, les études engagées ont mis en évidence un accès plus aisé à l'ouest, rendant celui à l'Est inutile. Il est donc proposé de le retirer du schéma d'OAP.

Il est également précisé dans le point « 2/ » des orientations d'aménagement que l'accès principal devra être d'une emprise de 9 m. Cette emprise paraît inadaptée au regard de la largeur des voies alentours. Il est proposé de retirer la mention de l'emprise. Ainsi la rue Louis Rigaud à l'Est propose une largeur comprise entre 5 et 6 m.

Localisation de l'OAP A7 en vigueur

La modification prévoit donc de :

- Corriger le schéma et le contenu de l'OAP

Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	L'accès principal se fera par le chemin des Vignobles d'une emprise de 9m.
Formulation après M	L'accès principal se fera par le chemin des Vignobles d'une emprise de 9m.

Schéma avant



Schéma après



A9 – Aix-les-Bains / Près du Tillet

Objet principal : évolution de la programmation (densité) et des LLS

L'OAP Près du Tillet prévoit actuellement 50 à 60 logements. Cependant, ce nombre de logements n'est pas réalisable au vu du règlement écrit et du CES imposé en zone UD. Il est proposé de réduire le nombre de logements à 30 afin d'être en accord avec les règles en place.

Il est également proposé de retirer de l'OAP les 3 parcelles au sud constituant une bande étroite, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation du projet d'OAP (pas de construction de bâti ni d'accès prévu sur ces parcelles).

La densité globale de l'OAP évolue donc de 80 à 45 logements par hectare. A titre de comparaison, le secteur situé au Sud (hors collectif au Sud-Ouest) présente une densité de 13 lgt/ha.



La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre de l'OAP
- Corriger les hypothèses de programmation

Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Nombre de logements envisagé : 50 à 60 Indication de la part de logement social : 30% soit 15 à 18 logement(s)
Formulation après M	Nombre de logements envisagé : 50 à 60 30 Indication de la part de logement social 30% soit environ 15 environ 10 logements

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



Le périmètre de l'OAP est également adapté au plan de zonage.

A13 – Aix-les-Bains / Sosse Lievre 2

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

Après une réflexion globale sur la mixité sociale dans les OAP d'Aix-les-Bains, la programmation en termes de logements sociaux est revue. Il est proposé d'augmenter à 25% la part de logement social

Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Indication de la part de logement social : Non réglementé
Formulation après M	Indication de la part de logement social : Non réglementé 25%

A15 – Aix-les-Bains / Les Vignobles Nord

Objet principal : évolution du périmètre et hausse de l'exigence en LLS

Modification de l'OAP

L'OAP Les Vignobles Nord couvre actuellement une partie de la parcelle AV361 et la parcelle AV362. Il est proposé de retirer de l'OAP la parcelle AV362 située au nord du site, qui n'a pas vocation à être urbanisée. Par ailleurs, après une réflexion globale sur la mixité sociale dans les OAP d'Aix-les-Bains, la programmation en termes de logements sociaux est revue. Il est proposé d'augmenter à 25% la part de logement social sur cette OAP. La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre de l'OAP
- Corriger les hypothèses de programmation
- Modifier le règlement graphique du secteur



Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Indication de la part de logement social : Non réglementé
Formulation après M	Indication de la part de logement social : Non réglementé 25%



Schéma de l'OAP actuel

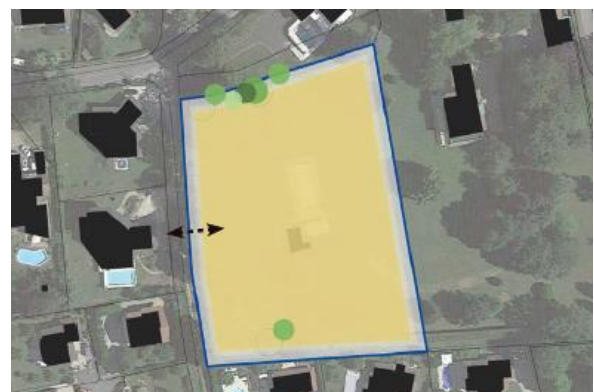
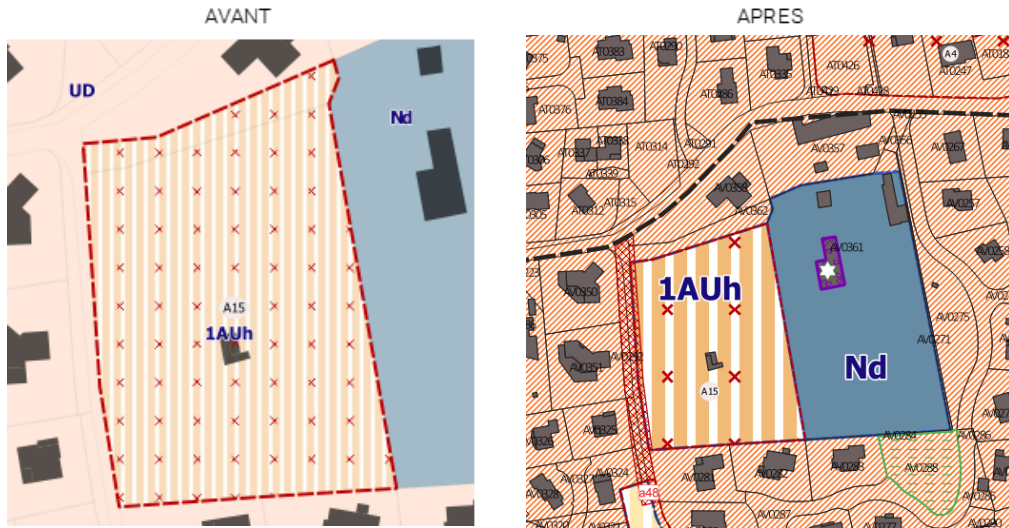


Schéma de l'OAP modifié

Modification du règlement graphique

Au vu de l'évolution du projet, la parcelle AV362 qui sort de l'OAP est classée en zone Ud, en lien avec la zone attenante à l'est du site. De même, le périmètre de l'OAP est donc adapté au plan de zonage.



A18 – Aix-les-Bains / Le Biolley 3

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

Après une réflexion globale sur la mixité sociale dans les OAP d'Aix-les-Bains, la programmation en termes de logements sociaux est revue. Il est proposé d'augmenter à 25% la part de logement social sur cette OAP.

Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Indication de la part de logement social : Non réglementé
Formulation après M	Indication de la part de logement social : Non réglementé 25%

A23 – Aix-les-Bains / Biollay sur Roche

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

Après une réflexion globale sur la mixité sociale dans les OAP d'Aix-les-Bains, la programmation en termes de logements sociaux est revue. Il est proposé d'augmenter à 25% la part de logement social sur cette OAP.

Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Indication de la part de logement social : Non réglementé
Formulation après M	Indication de la part de logement social : Non réglementé 25%

A25 – Aix-les-Bains / Quartier Marlioz

Objet principal : adaptation de l'OAP à l'évolution du projet de renouvellement urbain

Modification de l'OAP

Le quartier Marlioz est un quartier prioritaire de la politique de la ville de l'Etat et est intégré au contrat de ville en vue de son renouvellement. L'OAP précise les conditions d'aménagement du site. Elle est accompagnée d'une étude pré-opérationnelle en annexe.

Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions et l'étude pré-opérationnelle ont légèrement évolué. Il est proposé de modifier l'OAP en conséquence.

Les parcelles CH88, 1118, 172 et 177 sont intégrées à l'OAP.

Le nombre de logements prévu est rehaussé. La densité évolue de 24 à 26 logements à l'hectare.

L'étude pré-opérationnelle en annexe est actualisée.

La présente modification prévoit donc de :

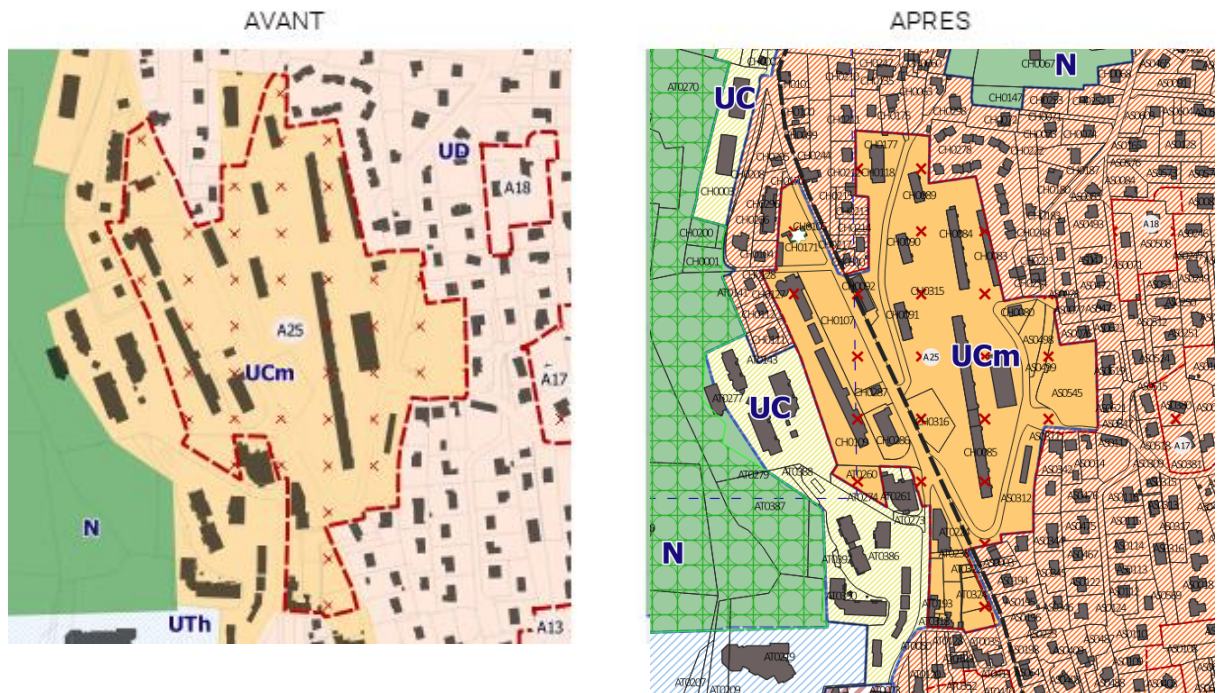
- Corriger le périmètre et le schéma de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur



Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Nombre de logements envisagé : 177
Formulation après M	Nombre de logements envisagé : 177 200

Modification du règlement graphique

Le découpage des zones sur ce secteur est mis à jour afin que la zone **UCm** (quartier Marlioz) corresponde au périmètre de l'OAP. Les parties de la zone **UCm** qui sont hors de l'OAP passent alors en **UD** ou **UC** selon la typologie du bâti présent.



A38 – Aix-les-Bains / Ch Toudouze

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

Après une réflexion globale sur la mixité sociale dans les OAP d'Aix-les-Bains, la programmation en termes de logements sociaux est revue. Il est proposé d'augmenter à 25% la part de logement social sur cette OAP.

Par ailleurs, cette OAP se situe dans les hauteurs d'Aix-les-Bains, sur un secteur en pente proposant de nombreuses vues sur le lac du Bourget. Afin de préserver ces vues sur ce secteur, il est proposé d'ajouter une règle dans le texte de l'OAP A38 sur la hauteur maximale des arbres de haut jet.

Pour rappel, le règlement actuel du PLUi précise que les « plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget » (article 3.2).

Sur l'OAP, il est proposé de limiter la hauteur des arbres à 6 m maximum.

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le texte de l'OAP

Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Indication de la part de logement social : Non réglementé

Formulation après M	Indication de la part de logement social : Non réglementé 25%
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.
Formulation après M	3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. La hauteur des plantations ne devra pas excéder 6 mètres afin de préserver les points de vue sur le lac depuis l'ouest.

A42 – Aix-les-Bains / Av Grand Port

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

Après une réflexion globale sur la mixité sociale dans les OAP d'Aix-les-Bains, la programmation en termes de logements sociaux est revue. Il est proposé d'augmenter à 25% la part de logement social sur cette OAP.

Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Indication de la part de logement social : Non réglementé
Formulation après M	Indication de la part de logement social : Non réglementé 25%

A45 – Aix-les-Bains / Carrefour des hôpitaux

Objet principal : erreur matérielle

Modification du secteur de Plan Masse (pièce 3.2 du PLUi)

Le secteur Carrefour des hôpitaux est un secteur de plan masse dont l'objectif principal est l'extension du bâtiment de la Caisse du Crédit mutuel sur la parcelle B071. Cependant, la première page du document ne présente pas la bonne parcelle. Il est proposé de corriger cette erreur matérielle qui indique la parcelle CD390 au lieu de la parcelle B071.

Le plan masse de d'OAP situant la bonne parcelle, il n'a pas besoin d'être modifié.

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur

Localisation de l'OAP actuelle



Localisation de l'OAP modifiée



Modification du règlement graphique

L'OAP n'est pas identifiée sur la bonne parcelle au règlement graphique non plus. Elle est donc repositionnée sur la parcelle B071.

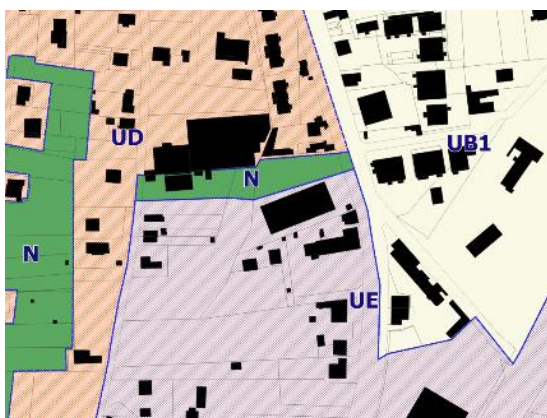


2.2.1.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

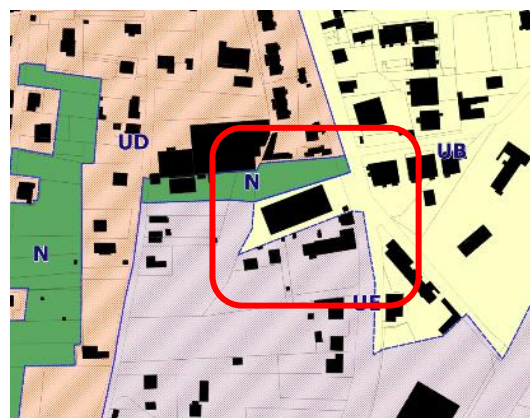
Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage UE vers UB : parcelle AY 221

Ce point concerne la parcelle AY 221 située Boulevard Lepic. Cette parcelle accueille une entreprise de menuiserie dont l'activité a cessé. La parcelle est actuellement classée en **UE**, zone économique. La modification proposée vise à reclasser le tènement en zone **UB**, zone limitrophe à vocation résidentielle. Cette évolution doit permettre le renouvellement de ce secteur vers de l'habitat. En revanche, les destinations « artisanat, commerce de détail », « activité de service », « équipements d'intérêt collectif », « bureau » et « industrie » restent, parfois sous-conditions, autorisées en zone UB. De plus, des mesures de compensation sont mises en place pour pallier à la diminution des surfaces UE : les zones UEh, UEsh et UEth voient leur densité autorisée augmenter. La hauteur maximale des constructions passe en effet de 15 à 20 mètres. Les coefficients maximums d'emprise au sol (CES) sont supprimés dans ces zones.



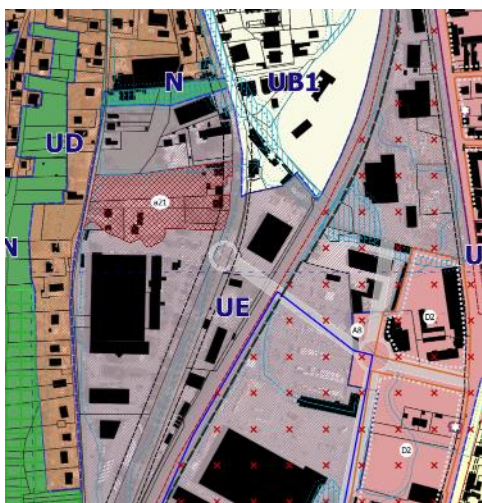
PLUi en vigueur



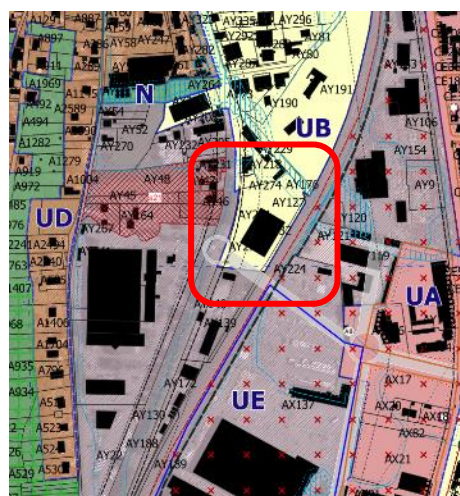
PLUi modifié

Changement de zonage UE vers UB : dojo

Ce point concerne les parcelles AY 364, AY 265, AY 366, AY 222, AY 131, AY 127, AY 369 et AY 272, situées à proximité du centre médico-psychologique, au Sud de la Gare d'Aix-les-Bains. Elles bénéficient actuellement d'un zonage **UE** dédié aux activités économiques. La modification proposée vise le passage de ce secteur d'une surface de 0,86 hectare à un classement en zone **UB** désignant les zones urbaines sous forme de faubourgs. Ce changement doit permettre le renouvellement de ce tènement foncier, et l'inscrire dans la dynamique du quartier. En effet, un centre médico-social a vu le jour au Nord de ce tènement. En revanche, les destinations « artisanat, commerce de détail », « activité de service », « équipements d'intérêt collectif », « bureau » et « industrie » restent, parfois sous-conditions, autorisées en zone UB. De plus, des mesures de compensation sont mises en place pour pallier à la diminution des surfaces UE : les zones UEh, UEsh et UEth voient leur densité autorisée augmenter. La hauteur maximale des constructions passe en effet de 15 à 20 mètres. Les coefficients maximums d'emprise au sol (CES) sont supprimés dans ces zones.



PLUi en vigueur

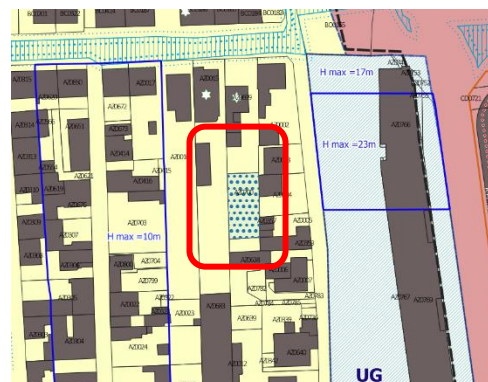


PLUi modifié

Identification d'un élément patrimonial à titre informatif : ancien captage

Ce point porte sur l'identification **à titre informatif** d'un ancien captage comme élément patrimonial sur la parcelle AZ 700.

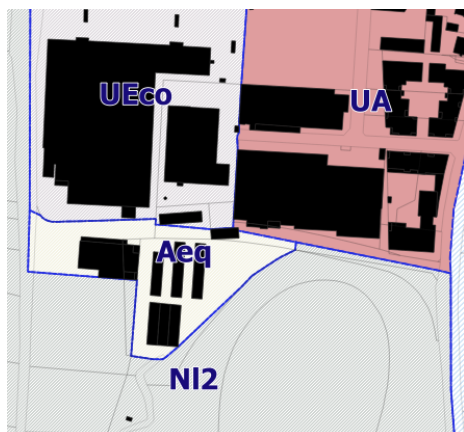
L'objectif n'est pas tant une protection forte de ce captage abandonné mais de permettre de maintenir la mémoire historique du site. Cette identification est réalisée **à titre informatif** et apparaîtra ainsi dans la légende sous l'intitulé « informations autres : patrimoine hydraulique ».



Changement de zonage Ueco vers Aeq : Centre équestre

Ce point concerne la parcelle AX131, AX5 et AX171p pour une surface d'environ 1560 m². Elle bénéficie actuellement d'une zone **UEco** dédiée aux activités économiques principalement commerciales.

La modification proposée vise le classement de cette parcelle dans le zonage **Aeq**. Il s'agit d'un STECAL caractérisant les secteurs d'activité équestre. Il concerne ici le centre équestre limitrophe de la zone commerciale. Le changement de zonage doit permettre au centre de s'étendre par la réalisation d'une annexe aux bâtiments existants.



PLUi en vigueur



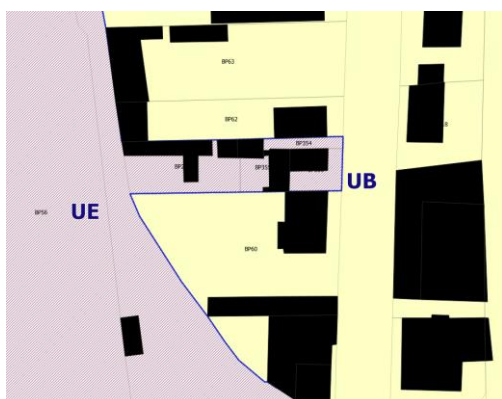
PLUi modifié

Changement de zonage UE vers UB : Avenue de Saint-Simond

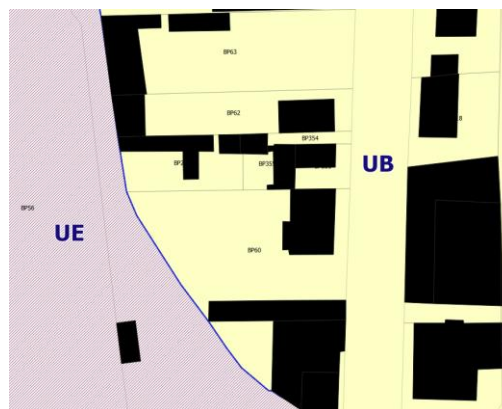
Ce point concerne les parcelles BP 259, BP 354, BP, 355 et BP 356, située Avenue de Saint-Simond. Elles bénéficient actuellement d'un zonage **UE** dédié aux activités économiques, notamment commerciales (commerce de proximité). La modification proposée vise le classement de ce secteur d'environ 954 m² dans le zonage **UB** dédié aux zones urbaines de faubourg. Ce changement doit permettre la mise en cohérence du zonage avec l'usage d'habitation de ces parcelles. En revanche, les destinations « artisanat, commerce de détail », « activité de service », « équipements d'intérêt collectif », « bureau » et « industrie » restent, parfois sous-conditions, autorisées en zone UB. De plus, des mesures de compensation sont mises en place pour pallier à la diminution des surfaces UE : les zones UEh, UEsh et UEth voient leur densité autorisée augmenter. La hauteur maximale des constructions passe en effet de 15 à 20 mètres. Les coefficients maximums d'emprise au sol (CES) sont supprimés dans ces zones.



Vu du secteur à usage d'habitation depuis l'Avenue de Saint Simond



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Changement de zonage de UE vers UD

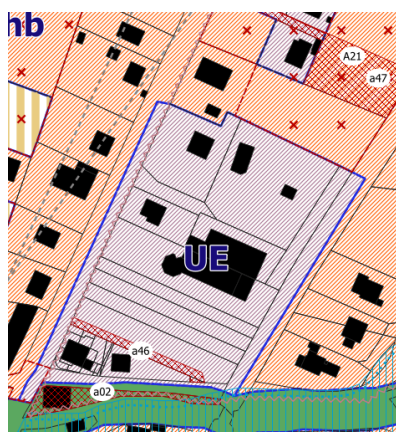
Ce point concerne les parcelles AE 53p, AE 54p, AE 55p, AE 56p, AE 178, AE 179, AE 180, AE 181, AE 182, AE 183, AE 184, AE 185, AE 186, AE 187, AE 188, AE 189, AE 190, AE 191, AE 192, AE 193, AE 194, AE 195, AE 197, AE 307, AE 307, AE 308 et AE 309, situées à l'angle de l'Avenue de Saint-Simond et du Chemin de la Baye.

Elles sont actuellement classées en zone UE, dédiée aux secteurs d'activité économique. La modification proposée vise le classement de ces parcelles en zone UD désignant les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire. Ce changement est réalisé en vue d'un projet communal de construction de logements sociaux.

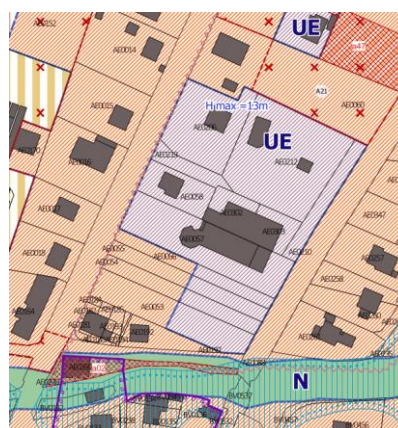
En revanche, les destinations « artisanat, commerce de détail », « activité de service », « équipements d'intérêt collectif », « bureau » et « industrie » restent, parfois sous-conditions, autorisées en zone UD. De plus, des mesures de compensation sont mises en place pour pallier à la diminution des surfaces UE : les zones UEh, UESH et UETH voient leur densité autorisée augmenter. La hauteur maximale des constructions passe en effet de 15 à 20 mètres. Les coefficients maximums d'emprise au sol (CES) sont supprimés dans ces zones.



Secteur concerné par le changement de zonage et par le projet de renouvellement urbain depuis l'Avenue de Saint Simond



PLUi en vigueur



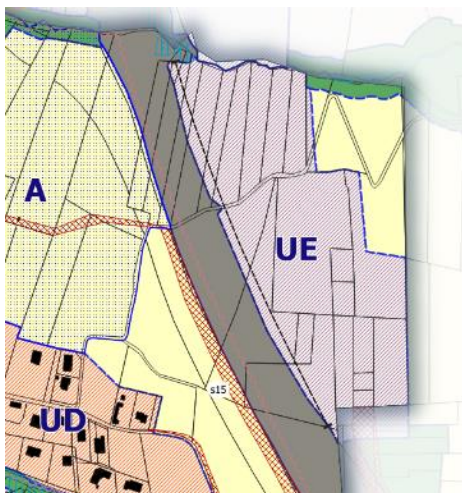
PLUi modifié

Changement de zonage UE vers UEh : Programme d'Aménagement d'Ensemble des Sources et Zones des Combaruches.

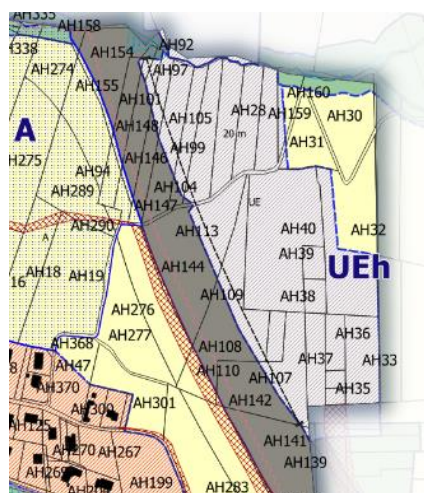
Ce point porte sur la zone actuellement classée **UE** en limite Nord de la commune. La modification proposée vise le classement de ce secteur de 5,28 ha en zonage **UEh**.

La zone **UEh** encadre à ce jour la partie Nord du PAE des Sources sur **Grésy sur Aix**, il s'agit de mettre en cohérence et assurer une continuité de zonage. Cette évolution s'inscrit dans un travail global de reprise des zones économiques afin de faciliter la mobilisation des fonciers qui y sont présents ou de permettre une meilleure densification de ces sites. Situées en périphérie des zones résidentielles, les zones **UEh** se prêtent davantage que les autres zones **UE** à ces évolutions que ce soit en termes d'emprise ou de hauteur plus importante. L'évolution de **UE** à **UEh** autorise de fait le secteur à accueillir des bâtiments allant jusqu'à 20 m de haut (contre 16 auparavant). L'emprise n'y est également plus règlementée contrairement au reste des zones **UE**. Ces aspects sont présentés en détail dans le volet règlement écrit. La volonté de CGLE est bien de dédier un maximum de ces derniers grands tènements économiques à des activités productives. Ces terrains étant sous maîtrise publique, leur cession se fait en fonction des projets proposés. Au-delà du règlement du PLUi de Grand Lac pour ce secteur **UEh** qui encadre les activités autorisées, des documents tels que le Cahier des Charges de Cession de Terrains, le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères ou même la cession en bail à construction ou des programmes d'Appels à Manifestation d'Intérêt, viennent compléter les outils pour maîtriser au mieux la destination de ces terrains et répondre aux besoins des activités productives.

Dans la même logique, la zone des Combaruches (22 ha) passe également en **UEh**.



PLUi en vigueur – PAE des Sources partie Sud



PLUi modifié

Changement de zonage UCm vers UC et UD : Quartier Marlioz

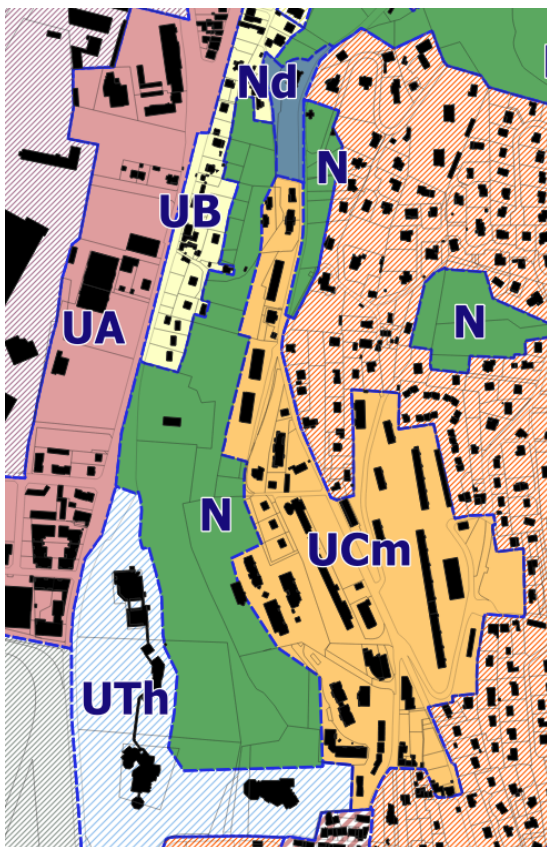
Ce point est déjà abordé dans la partie dédiée à l'évolution des OAP (OAP n°25).

Ce point concerne le changement de zonage des parcelles CH 111, CH 112, CH 113, CH 125, CH 126, CH 127, CH 128, CH 206, CH 207, CH 208, AT35, AT16 et AT228, AT 141, AT 142 et AT 143, situées quartier Marlioz.

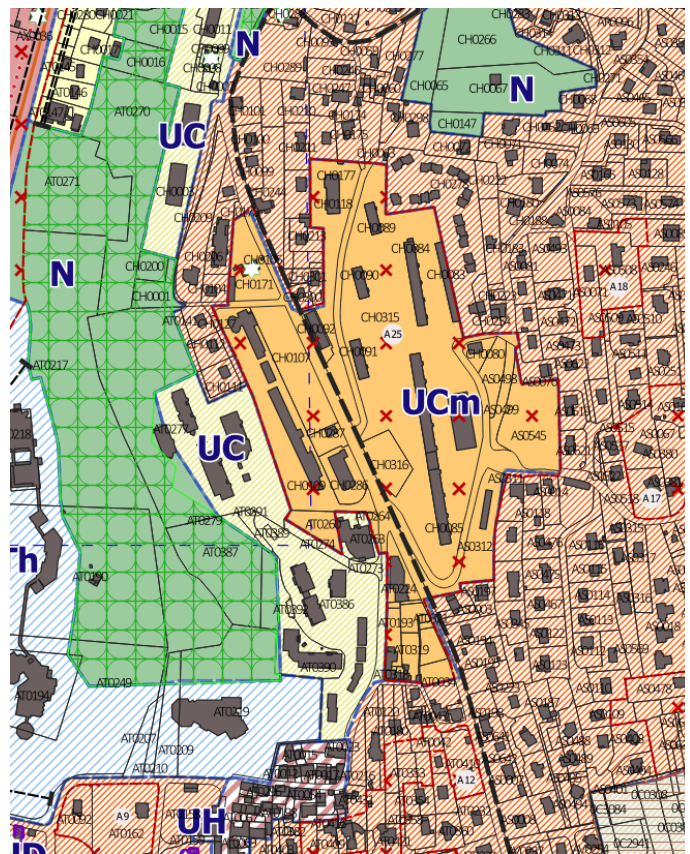
Elles bénéficient actuellement d'un zonage **UCm**, sous-secteur de la zone **UC**, désignant les extensions de forte densité, généralement composées de logements collectifs ou semi-collectifs.

Ce sous-secteur **UC** est visée l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° A25. La modification proposée vise la réduction du sous-secteur **UCm** en cohérence avec l'étude pré-opérationnelle du projet de renouvellement urbain (cf. partie OAP).

Ainsi, 4,2 ha de l'**UCm** passent en zone **UC** et 1,18 ha deviennent **UD**, autrement dit des secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire. Ce changement doit permettre la mise en cohérence du zonage **UCm** avec l'OAP en vigueur et l'étude en cours.



PLU en vigueur



PLU modifié

Changement de zonage UD vers Nd : tènement de la Villa Nirvana, inscription d'un changement de destination

Ce point concerne le changement de zonage des parcelles BY264, BY250 et BY252, constituant le tènement de la Villa Nirvana. Ces parcelles bénéficient actuellement d'un classement en zone UD en tant que secteur à dominante d'habitat pavillonnaire.

Ce classement en zone UD permettait une urbanisation du parc sous forme diffuse. Un périmètre d'OAP (A46) a été proposé dans le cadre de la modification n°1 du PLUi mais a finalement été abandonné. En effet, malgré son objectif de concentrer l'urbanisation dans deux constructions, de manière à limiter l'impact et de ne pas utiliser dans sa totalité le coefficient d'emprise au sol du terrain, la protection du parc apparaissait insuffisante et les hauteurs (18m) non appropriées.

Or, la Villa Nirvana bénéficie de qualités architecturales du XIXe siècle et d'un parc paysager de 7 000 m² comptant des arbres remarquables. De plus, le bâtiment de la villa Nirvana est repéré au zonage en tant que **« patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme »**. Au même titre que d'autres villas à caractère patrimonial sur le territoire d'Aix-les-Bains, son classement en zone Nd en tant que « secteur patrimonial comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant » permet une préservation en raison « de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique » (Article R151-24 du Code de l'Urbanisme).

Ce classement en Nd du tènement de la Villa Nirvana permet de préserver de façon idoine le bâti tel qu'il existe (extensions très limitées), mais également de protéger le parc paysager avec l'impossibilité de réaliser de nouvelle construction hormis des annexes. L'architecte des bâtiments de France sera en outre sollicité pour toute modification de l'aménagement des espaces non bâtis autour du bâtiment, du fait de la co-visibilité du parc avec plusieurs monuments historiques. Ce cadre réglementaire garantit une préservation du parc arboré. En effet, l'ABF sera sollicité pour toute modification de l'aménagement des espaces non bâtis au titre de l'article R. 421-24 du Code l'urbanisme : « Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des espaces non bâtis autour d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable. ». Toute modification devra donc faire l'objet d'une déclaration préalable avec avis conforme de l'ABF.

La protection de ce tènement sera d'ailleurs confortée lorsque le site patrimonial remarquable sera instauré.

Les règles de la zone Nd permettent non seulement le changement de destination, mais aussi l'extension des constructions dans le cadre d'une mise aux normes, ou pour l'intégration d'une production d'énergie renouvelable.

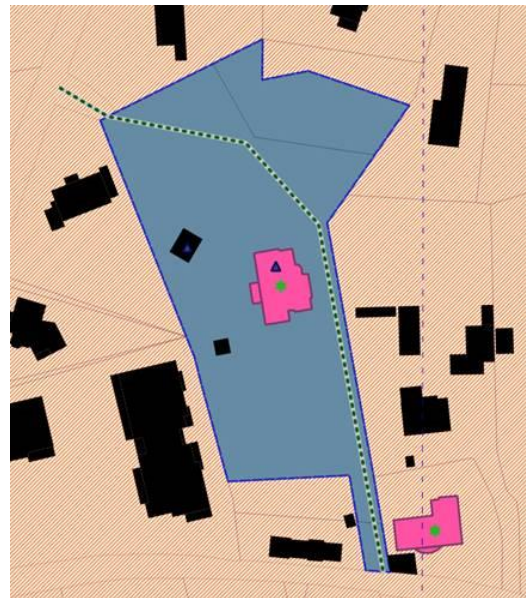
Ce nouveau secteur représente une surface de **0,7 ha**.



Villa Nirvana. Source : Inventaire général du patrimoine culturel



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Prescription : création du PAPAG Franklin Roosevelt

Ce point concerne la création d'un **Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global** (PAPAG) situé de part et d'autre du Boulevard Franklin Roosevelt.

L'objectif du PAPAG Franklin Roosevelt est de limiter l'évolution de l'urbanisation de ce secteur à enjeu, le temps d'une réflexion sur un projet d'aménagement global et cohérent. L'enjeu principal est paysager. Le secteur est localisé en entrée de ville nord, de part et d'autre d'un axe majeur : le Boulevard Franklin Roosevelt. Un périmètre d'études « entrée de ville » est d'ailleurs implanté à proximité directe.

La mise en place de ce secteur de 4,85 hectares s'accompagne des règles déjà en vigueur pour les autres PAPAG de la collectivité :

- Interdiction de nouvelles constructions de plus 50 m² de surface de plancher pour une durée de 5 ans.
- les changements de destination, l'adaptation et l'extension des constructions existantes sont autorisés.

A noter que la commune a d'ores et déjà engagé une démarche d'étude urbaine sur ce secteur ainsi que sur le secteur de Pré Riant, déjà identifié au sein d'un PAPAG. Outre les enjeux de qualification des espaces publics, ce sont aussi ceux de la mobilité ou du positionnement commercial qui y seront interrogés en concertant notamment les acteurs concernés.



Localisation du PAPAG Franklin Roosevelt



PLU modifié

Changement de zonage : ajout d'un élément de légende

L'évolution proposée vise à corriger une erreur matérielle. Les légendes des plans de zonage ne font pas apparaître les figurés utilisés pour les éléments repérés au titre de l'Article L151-19. La légende des plans de zonage est donc corrigée sur ce point.

Changement de zonage UB1 vers UB : suppression du sous-secteur UB1

Ce point concerne le sous-secteur UB1 « Liberté » qui ne fait référence à aucune zone règlementée au PLUi.

Dans un souci de clarté et de simplification, la commune d'Aix-les-Bains demande sa suppression au profit du secteur UB « Zone urbaine de faubourgs et maisons de ville ». Cette zone est déjà instruite selon les règles de la zone UB.



Changement de zonage : ferme Blanchard

Ce point concerne les parcelles AW 33, AW 41, AW 42, AW 5, AW 4, AB 143 et AB 276, situées à proximité du centre équestre d'Aix-les-Bains. Elles bénéficient actuellement d'un zonage naturel **N** en lien avec la présence du cours d'eau du Tillet et du parcours de Golf qui se poursuit au Sud.

Cette ancienne grange, et ancien moulin sur le Tillet, est identifiée en tant que patrimoine bâti intéressant à protéger au titre de l'article L151-19.

Elle offre aujourd'hui un usage diversifié notamment au regard de son positionnement au cœur des équipements sportifs mais également des bâtis qui la composent, notamment les hangars qui jouxtent le bâti au nord et permettent de stocker du matériel nécessaire à l'hippodrome ou à l'entretien du secteur.

Par ses fonctions, la ferme est aujourd'hui assimilée à un équipement public ou d'intérêt collectif. Elle sert notamment de club house au club d'athlétisme.



Or, le règlement de la zone **N** n'autorise aucun développement des équipements puisqu'il vise avant tout la protection des milieux qui le composent. Les évolutions qui y sont autorisées portent principalement sur les activités qui y seraient déjà installées.

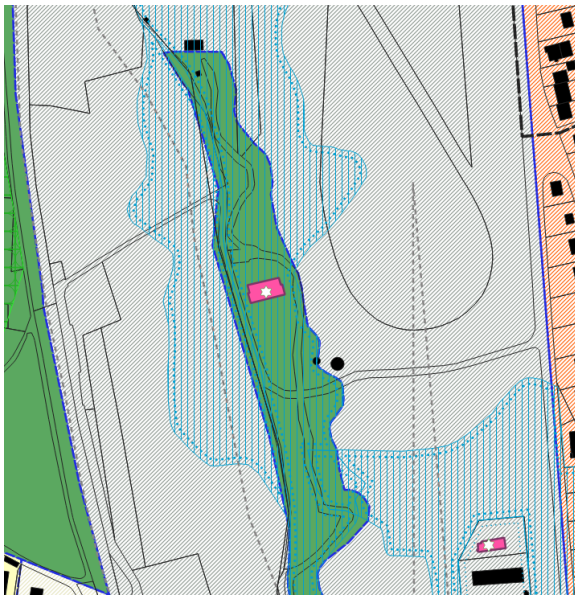
Il est souhaité que le bâti puisse s'étendre et notamment la partie des locaux techniques afin que puisse y être stocké du matériel d'entretien tel que c'est déjà le cas aujourd'hui.

L'analyse règlementaire effectuée avec la ville a conclu à une modification de ce site en zone **NI2**, secteur limitrophe qui concerne l'hippodrome ou encore le golf. Le site qui constitue un STECAL caractérise des secteurs de loisir, permet leur évolution modérée lorsqu'ils sont bâtis et permet leur gestion en site naturel de manière générale.

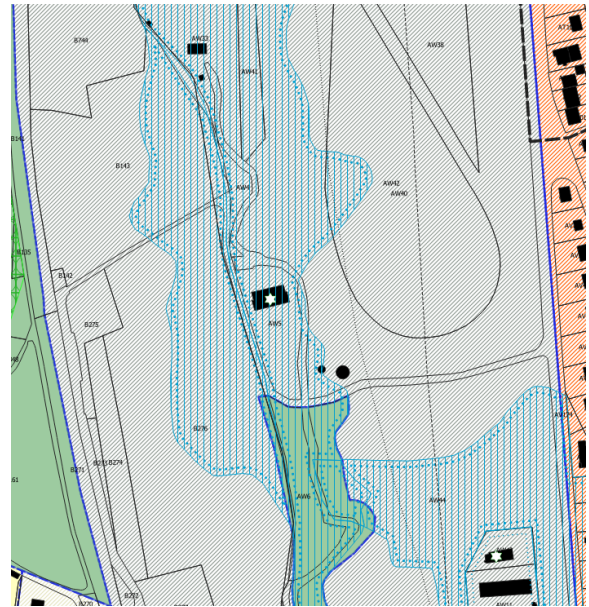


Compte tenu de la vocation de loisirs du secteur, de l'usage de la ferme dans ce cadre (club house notamment) et du souhait principal d'y autoriser une extension limitée, il a semblé pertinent d'étendre le secteur NI2 sur ce site. Initialement envisagé sur le seul périmètre de la ferme, la zone a également été étendue en partie Nord pour une cohérence de zonage et éviter une enclave N qui ne se justifie pas.

Le règlement de la zone NI2 est par ailleurs adapté pour autoriser une extension limitée (30%) des locaux techniques existant.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

En revanche, malgré le classement de la Ferme Blanchard au sein du STECAL NI2, son aménagement reste dépendant d'une instruction au regard du PPRI aixois. Les évolutions de la ferme seront réalisées conformément aux prescriptions du PPRI.

Prescription : identification des ensembles bâtis patrimoniaux au titre de l'Article L151-19

L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme stipule que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. ».

Ainsi, cette demande porte sur l'identification d'ensembles bâtis à protéger. Les secteurs identifiés au titre du PLUi sont situés au cœur d'Aix-les-Bains et seront soumis à des règles garantissant leur cohérence urbaine, paysagère et architecturale. De plus, la démolition de ces constructions sera soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

La prescription comporte plusieurs ensembles bâtis comprenant des éléments à l'architecture spécifique tels que : les thermes d'Aix-les-Bains, l'Eglise Notre-Dame-d'Aix-les-Bains, le Théâtre de verdure ou encore le marché couvert.

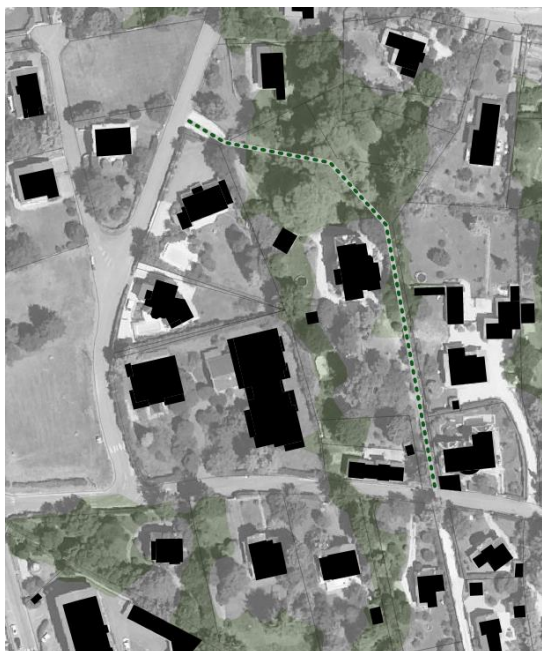
Cette prescription était présente au PLU antérieure et n'avait pas été reprise par oubli.



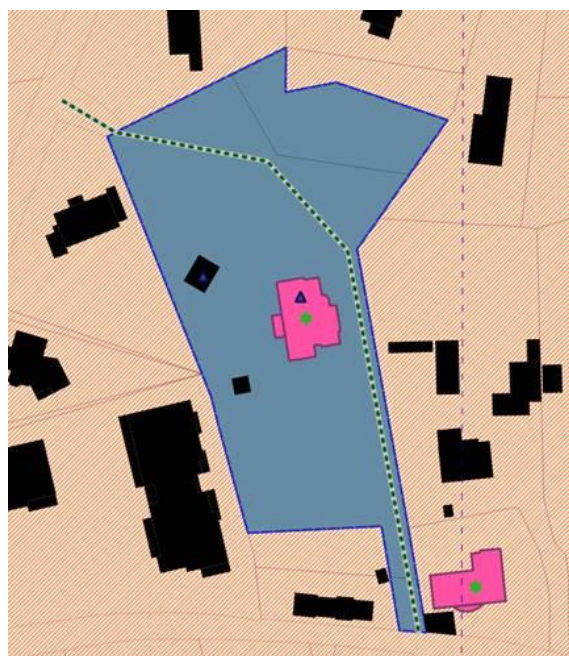
Quelques marqueurs paysagers et architecturaux présents au sein des ensembles bâtis identifiés au titre de l'Article L151-19

Prescription : création du tracé d'un cheminement doux

Le tracé d'un cheminement piéton est ajouté au plan de zonage au titre de l'Article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ce cheminement permet de joindre le Chemin de Bellevue au Sud au Chemin de la Retourde au Nord en passant au cœur du secteur Nd nouvellement créé. Sont ainsi traversées par la prescription les parcelles : BY263, BY264, BY250 et BY252.



Localisation du cheminement piéton à créer au titre de l'Article L. 151-38 du CU.

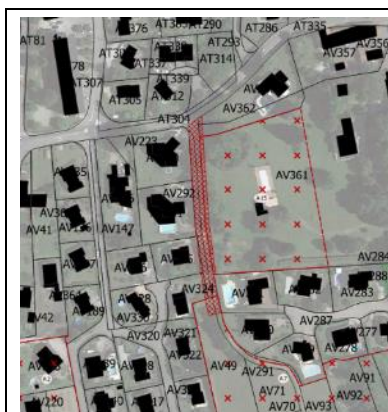


Localisation du cheminement piéton à créer au titre de l'Article L.151-38 du CU. Extrait de zonage du PLU.

Evolutions des emplacements réservés

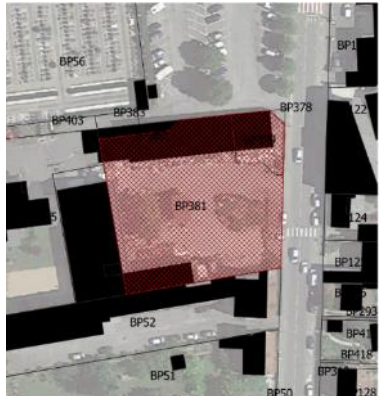
Création d'emplacements réservés

- ➔ Création de l'Emplacement réservé n° a48 destiné à l'élargissement de la voirie sur le Chemin des Vignobles au droit des parcelles AV 324, AV 361, AV 49, AV 325, AV 362 et AV 358. Le bénéficiaire est la commune d'Aix-les-Bains.

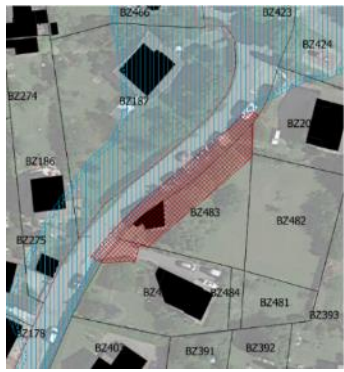


Nom	a48
Bénéficiaire	Commune d'Aix-les-Bains
Parcelles	AV 324, AV 361, AV 49, AV 325, AV 362 et AV 358
Surface	1225 m ²
Destination	Élargissement de voirie

- ➔ Création de l'Emplacement réservé n° a50 destiné à la création de trottoirs sur l'Avenue Saint-Simond au droit des parcelles BP 379 et BP 381 qui constituent les anciens ateliers municipaux.

	Nom	A50
	Bénéficiaire	Commune d'Aix-les-Bains
	Parcelles	BP 379 et BP 381
	Surface	2339 m ²
	Destination	Création de trottoirs

- ➔ Création de l'Emplacement réservé n° a51 destiné à la création de places de stationnement le long de la route de Pigny, à proximité de l'Ecole Boncelin, au droit des parcelles BZ 427 et BZ 423. Le bénéficiaire est la commune d'Aix-les-Bains.

	Nom	a41
	Bénéficiaire	Commune d'Aix-les-Bains
	Parcelles	BZ 427 et BZ 423
	Surface	548 m ²
	Destination	Voirie

Suppression d'emplacements réservés

- Suppression de l'emplacement réservé n° a46 au droit des parcelles AE 53 et AE 197. La liaison douce, au bénéfice de la commune, a déjà été réalisée.



- Suppression de l'emplacement réservé n° a39. Le projet a été réalisé.



2.2.2 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE BOURDEAU

2.2.2.1 Evolutions projetées sur les OAP

B1 – Bourdeau / Champs des Series

Objet principal : évolution du périmètre et du nombre de logement

Modification de l'OAP

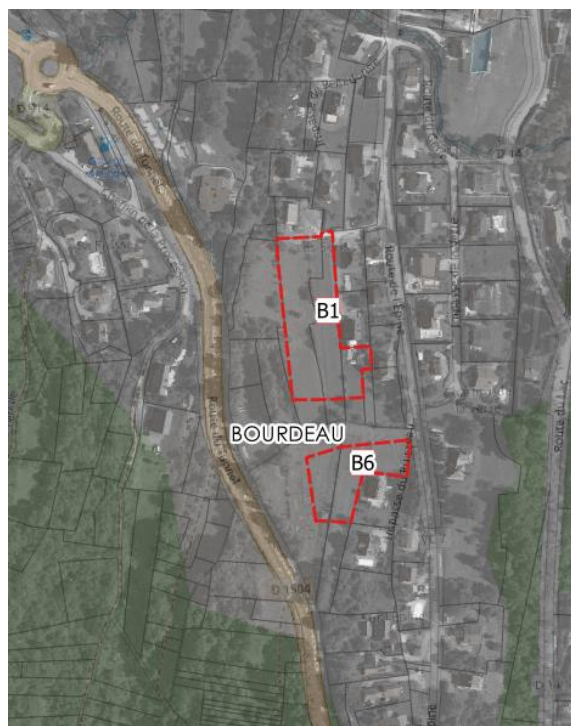
L'OAP Champs des Séries est située au sud de la commune, en limite de zone urbaine.

La parcelle AC126, actuellement comprise dans l'OAP, correspond en réalité au jardin privé (présence d'une piscine et d'annexes) de la maison située à l'est qui, elle, n'est pas comprise dans le périmètre de l'OAP. Cela empêche l'urbanisation du secteur, il est donc proposé de retirer cette parcelle du périmètre de l'OAP. La superficie de l'OAP passe donc de 0,6 ha à 0,52 ha.

Il est également proposé de remonter légèrement l'emplacement prévu du parking sur le schéma d'OAP afin de s'adapter au nouveau périmètre et d'optimiser l'espace constructible.

Le nombre de logements proposé sur l'OAP n'évolue pas (5 à 6 logements). Comme le périmètre de l'OAP est réduit, la densité augmente et passe à 10 à 12 log/ha, se rapprochant plus des objectifs de densification.

Il est cependant proposé d'ajouter une prescription sur le nombre de bâtis en n'autorisant que 5 bâtiments maximum sur le site de l'OAP. En effet, ce site présente de nombreuses contraintes qui rendent difficile la construction de nombreux bâtiments : espaces naturels et ruisseau à proximité, voie d'accès et de retournement à créer, terrain en pente...



La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre de l'OAP
- Corriger le contenu de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur

Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	/
Formulation après M	3/ L'opération devra permettre l'implantation de 5 bâtiments au maximum. Si 6 logements sont prévus sur le site, un des bâtiments devra comprendre 2 logements.

Schéma de l'OAP actuel



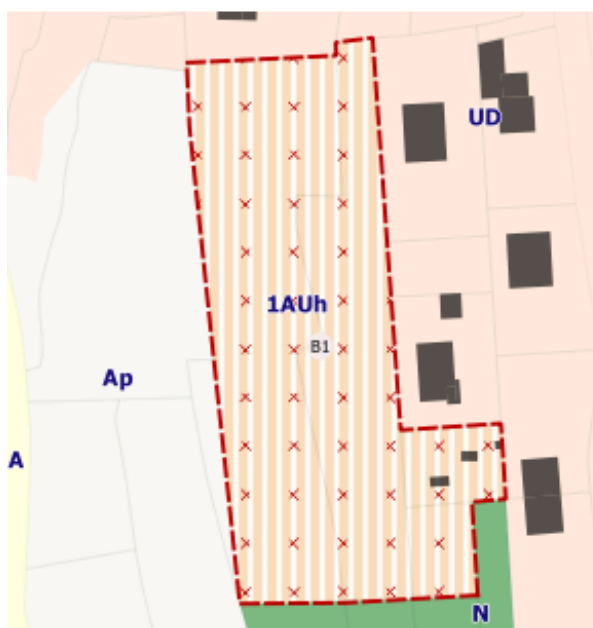
Schéma de l'OAP modifié



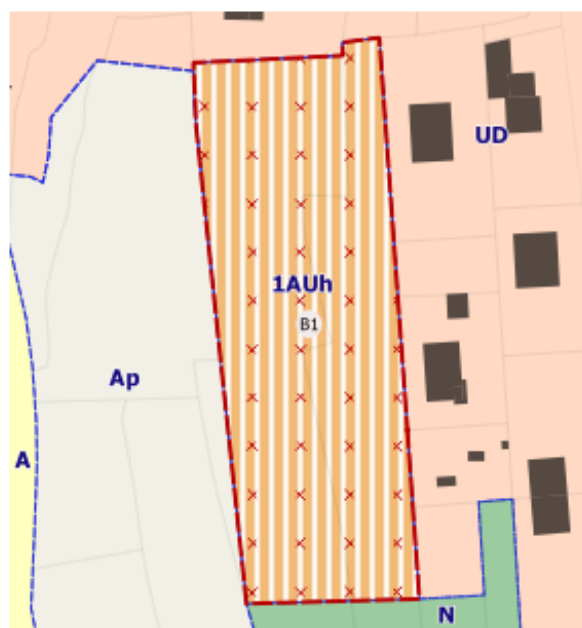
Modification du règlement graphique

Au vu de l'évolution du projet, la partie de la parcelle AC126 (devenue AC194 et AC195) qui sort de l'OAP est classée en zone UD. De même, le périmètre de l'OAP est adapté au plan de zonage.

AVANT



APRES



B2 – Bourdeau / Champs des Steppes

Objet principal : évolution du périmètre et de la programmation

Modification de l'OAP

L'OAP Champs des Steppes constitue un tènement de 1,55 ha classé en zone 1AUh. Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions et études ont évolué dans le secteur. Ainsi, il est proposé de modifier l'OAP pour la rendre plus opérationnelle et plus facilement urbanisable.

La parcelle AB21 située à l'Est n'a pas vocation à être urbanisée à court terme. Celle-ci étant déjà identifiée comme inconstructible en partie dans le schéma de l'OAP actuelle, il est proposé de la retirer du site d'OAP et de la classer en zone N. La superficie de l'OAP passerait alors à 0,94 ha.

Afin de conserver la densité prévue sur ce site, il est proposé de passer de 18 à 12 logements maximum. La diminution du nombre de logements projetés sur cette OAP est compensée par la réalisation, en 2019, d'une opération de 8 logements qui n'était pas prévue dans les hypothèses de densification de la commune (densification de 8 logements sur une parcelle de 650m²).

L'OAP B2 affiche une densité de 13 logements à l'hectare soit légèrement inférieure aux objectifs du SCoT. Cette différence s'explique pour partie par la présence sur le terrain d'une ligne électrique qui coupe la zone du Nord au Sud. Cette ligne représentée sur l'OAP est susceptible de contraindre l'aménagement de la zone. Par ailleurs, les densités limitrophes sont actuelles de 7-8 logements à l'hectare que ce soit à l'Ouest du tènement ou au Sud. La prescription de l'OAP propose donc une évolution de 90% des densités constatées sur le secteur. Elle tient par cela à permettre d'accroître la densité moyenne du village tout en tâchant de respecter les trames urbaines historiques qui le composent.



La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre et le schéma de l'OAP
- Corriger les hypothèses de programmation
- Modifier le règlement graphique du secteur

Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Nombre de logements envisagé : 16 à 18 Indication de la part de logement social : 15% soit 2 logement(s)
Formulation après M	Nombre de logements envisagé : 16 à 18 10 à 12 Indication de la part de logement social : 15% soit 1 à 2 logements

Schéma de l'OAP actuel



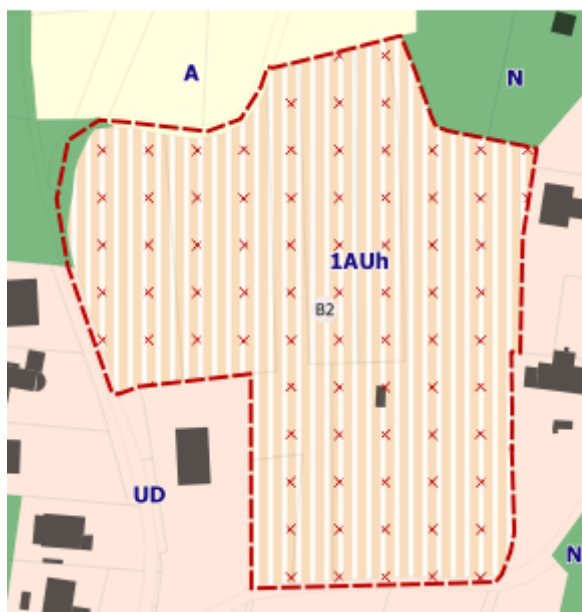
Schéma de l'OAP modifié



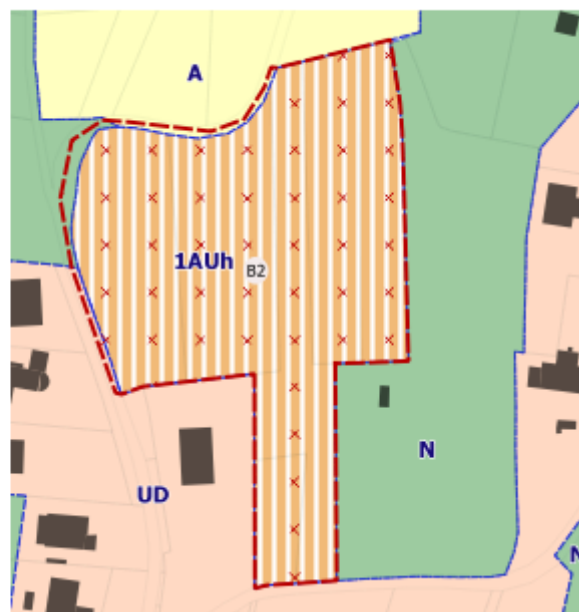
Modification du règlement graphique

Au vu de l'évolution du projet, la parcelle AB21 qui sort de l'OAP est classée en zone N, soit une surface de 0,59 ha. De même, le périmètre de l'OAP est donc adapté au plan de zonage.

AVANT



APRES



B7 – Bourdeau / Le Villard

Objet principal : évolution du CBS au sein de l'OAP

L'OAP Le Villard prévoit 2 logements sur une superficie de 0,23 ha.

L'emprise au sol sur ce site d'OAP est actuellement limitée par le coefficient de biotope (CBS) de 0,6 minimum inscrit dans le règlement écrit de la zone 1AUh. Ce coefficient est égal à celui de la zone UD, zone limitrophe du secteur. Cependant, il est proposé d'imposer un CBS supérieur sur cette OAP afin de s'inscrire dans le tissu environnant où les espaces verts et perméables sont importants. La mention d'un CBS supérieur ou égal à 0,7 est ajoutée dans le corps de texte de l'OAP.

Par ailleurs, le CBS fait l'objet d'une modification globale puisqu'il concerne désormais les tènements déjà bâtis. Ainsi, au sein de la zone UD limitrophe, l'exigence du CBS va également être renforcée (cf. partie règlement écrit).

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le contenu de l'OAP



Localisation de l'OAP B7 et zones de végétation alentours (BDTopo)

Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	1/ [...]
Formulation après M	1/ [...] Un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur ou égal à 0,7 devra être respecté à l'échelle de l'unité foncière du projet, avec une emprise au sol proportionnelle à la superficie totale.

B8 – Bourdeau / Les Prés

Objet principal : évolution de la programmation et des prescriptions

Modification de l'OAP valant règlement

L'OAP Les Prés prévoit la réalisation de 10 à 13 logements dans le cœur du centre-bourg de Bourdeau.

Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions ont évolué dans le secteur. Ainsi, il est proposé de modifier l'OAP pour la rendre plus opérationnelle et pour mieux correspondre aux réflexions d'aménagement global de la commune sur ce secteur :

- Tout d'abord, il est proposé de retirer la parcelle AB76 du périmètre de l'OAP. Il s'agit d'une parcelle en zone UA, déjà construite, dont le bâtiment n'a pas vocation à être démoli ou réhabilité.
- Des modifications sont proposées sur le schéma d'OAP (agrandissement du parking au sud, suppression du parking au nord, réduction de la ligne de recul, clarification des légendes).

Des modifications sont également proposées dans le contenu de l'OAP :

- Point 2/ : Le paragraphe est reformulé afin de clarifier les destinations autorisées dans l'OAP. Le titre du paragraphe est corrigé.
- Point 3/ : Le premier paragraphe est adapté pour concerner également les nouvelles constructions, et pas uniquement les réhabilitations. Le deuxième paragraphe, qui régit les revêtements de façade, est retiré car ceux-ci sont déjà réglementés dans le premier paragraphe.
- Afin d'éviter les confusions et de clarifier ce qui est réglementaire, il est proposé de retirer le schéma de l'étude pré-opérationnelle actuellement affiché dans l'OAP. Certaines formulations (dans le point 1/ et point 5/) sont alors réadaptées.
- Les équipements publics sont autorisés dans l'OAP : adaptation de la légende du schéma d'OAP et du point 4/.

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre et le schéma de l'OAP
- Corriger le contenu de l'OAP



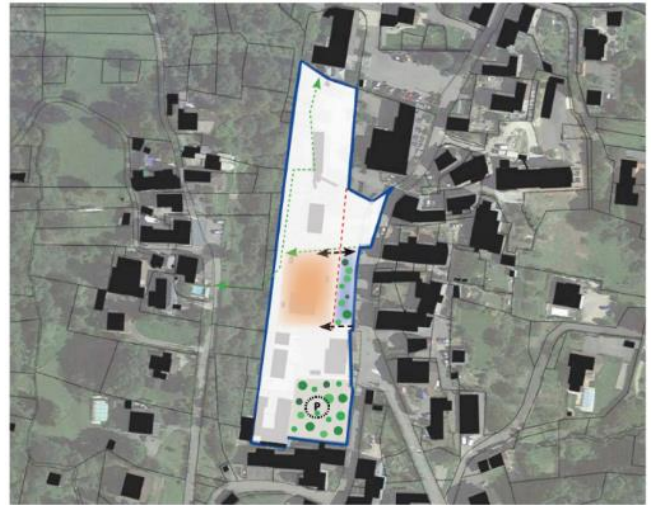
Objet de la modification	ENJEUX
Formulation avant M	> S'inscrire dans le contexte du centre-bourg de la commune [...]
Formulation après M	> S'inscrire dans le contexte du centre-bourg et notamment le maintien d'une activité économique et sociale [...]
Objet de la modification	1 – QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
Formulation avant M	[...] Les constructions respecteront un recul minimum selon le plan de composition proposé ci-avant [...]
Formulation après M	[...] Les constructions respecteront un recul minimum selon le plan de composition schéma proposé ci-avant [...]
Objet de la modification	2 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS
Formulation avant M	2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes et selon les conditions inscrites : - Habitation / Logement : aménagements extérieurs et constructions à condition de respecter le plan graphique ci-dessus - Commerce et activités de service / Commerce de détail : Aménagements extérieurs et constructions à condition d'être intégrés au bâti et de conserver la destination d'habitation dominante. - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires / Bureaux : Aménagements extérieurs et constructions à condition d'être intégrés au bâti et de conserver la destination d'habitation dominante.
Formulation après M	2 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes : - Habitation : logement, hébergement ; - Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ; - Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
Objet de la modification	3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES
Formulation avant M	[...] > Aspect des façades - Les restaurations doivent respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale : détails architecturaux (balcons, devantures, perrons...), aspects et couleurs des enduits, avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...) il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants. - Les façades sont principalement en maçonnerie enduits. L'utilisation de matériaux d'aspect bois est possible dans les cas suivants : soit pour les annexes, appentis, garages, soit pour des constructions contemporaines à ossature bois, soit pour traiter le triangle supérieur des pignons, soit pour les menuiseries... [...]
Formulation après M	[...] > Aspect des façades - Les restaurations et constructions doivent respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale : détails architecturaux (balcons, devantures, perrons...), aspects et couleurs des enduits, avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...) il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants. - Les façades sont principalement en maçonnerie enduits. L'utilisation de matériaux d'aspect bois est possible dans les cas suivants : soit pour les annexes, appentis, garages, soit pour des constructions contemporaines à ossature bois, soit pour traiter le triangle supérieur des pignons, soit pour les menuiseries... [...]
Objet de la modification	4 – BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT
Formulation avant M	[...] Les places de stationnement public sont affectées aux commerces. [...]
Formulation après M	[...] Les places de stationnement public sont affectées aux commerces et aux équipements publics. [...]
Objet de la modification	5 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX
Formulation avant M	[...] Les cheminements piétons doivent respecter le plan d'aménagement.
Formulation après M	[...] Les cheminements piétons doivent respecter le plan d'aménagement. Les cheminements piétons doivent s'inspirer du schéma ci-avant. D'autres cheminements complémentaires sont possibles.

Schéma de l'OAP actuel



- - - Respecter le recul de constructibilité
- - - - Créer des liaisons douces
- P Insérer des places de stationnement le long de la D13
- Intégrer un espace commun sous forme de placette/parvis
- Implanter une végétation arborée le long de la voie
- ↔ Un ou deux accès possibles de part et d'autre de la parcelle
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire) et commerces en rdc

Schéma de l'OAP modifié



- - - Respecter le recul de constructibilité
- - - - Créer des liaisons douces
- P Insérer des places de stationnement le long de la D13
- Intégrer un espace commun sous forme de placette/parvis
- Privilégier un aménagement paysager avec une végétation arborée
- ↔ Un ou deux accès possibles de part et d'autre de la parcelle
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire) et commerces en rdc et possibilité d'équipement collectif et de service public

Le périmètre de l'OAP est adapté au plan de zonage.

2.2.2.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage de Uep vers UA : Route du Port

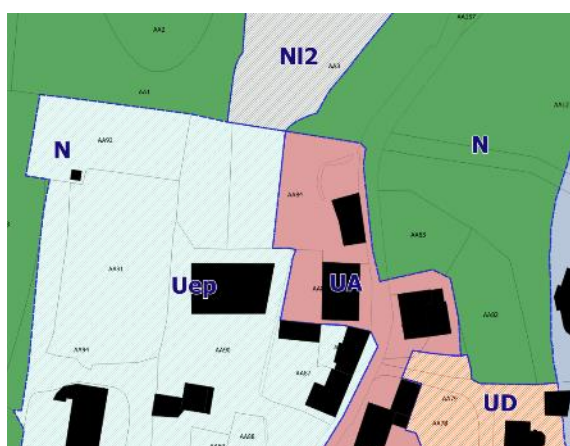
Ce point concerne la parcelle AA 84, située Route du Port. Elle bénéficie actuellement d'un zonage **Uep** dédié aux équipements publics puisqu'elle prend place à côté de la mairie de de la salle polyvalente récemment rénovée. La parcelle constitue par ailleurs le fond de jardin de la construction implantée en bord de la route du vieux port.



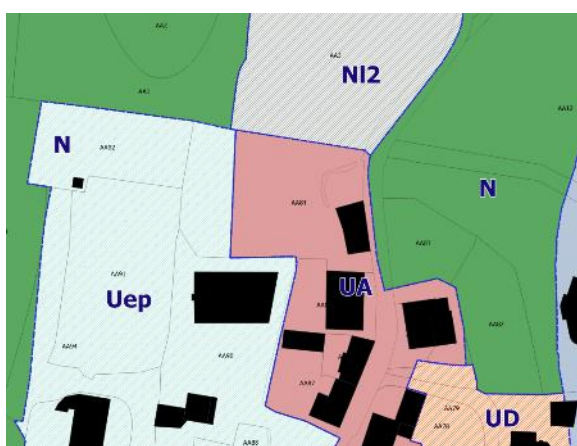
La modification proposée vise le classement de ce secteur de 354 m² en zone **UA** « noyau historique » afin d'y permettre la réalisation de stationnement et de logements à destination des saisonniers qui travaillent dans les différents restaurants ou entreprises du bord du Lac.

La commune est en effet bien située au regard de l'activité estivale qui anime le bord du Lac mais n'offre pas de capacité d'hébergements ponctuels. En parallèle, la trame urbaine historique du village contraint fortement les conditions de stationnement. Si le réaménagement de la zone **Uep** autour de la mairie a permis une première réponse, la commune souhaite poursuivre ce travail.

L'évolution du zonage sur une surface réduite devrait permettre de libérer un foncier suffisant pour envisager ce projet, actuellement trop contraint par la construction déjà présente en bordure de la route du Vieux port.



PLUi en vigueur



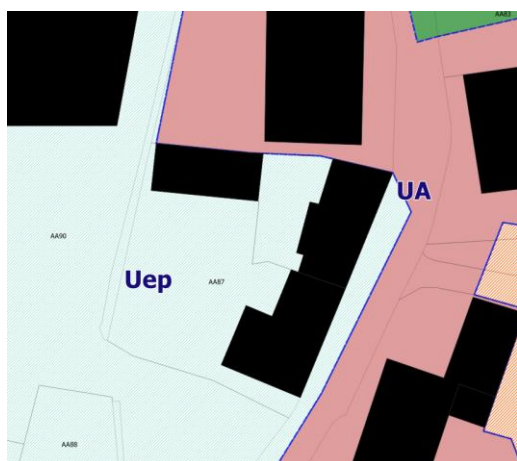
PLUi modifié

Changement de zonage UEp vers UA : parcelle AA 86 et AA 87

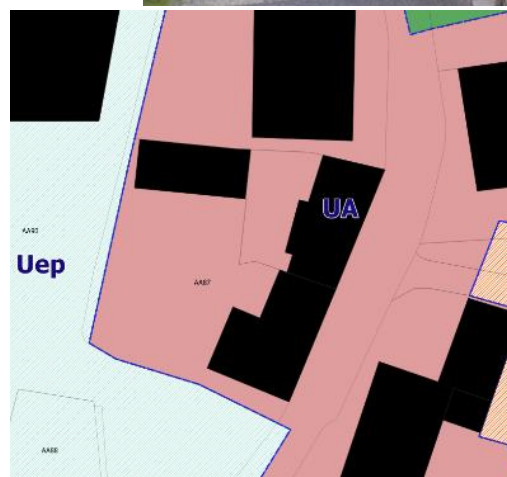
Ce point concerne les parcelles AA 86 et AA 87, situées sur la Route du Port. Elles bénéficient actuellement d'un zonage Uep dédié aux équipements publics. La modification proposée vise le classement de ce secteur d'environ 746 m² en UA. Ce changement doit permettre la mise en cohérence du zonage avec l'usage d'habitation de ces parcelles.



Vue sur le bâti en fond de parcelle AA87



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Prescription : rectification du tracé d'un cheminement doux

La modification apportée a pour objectif de rectifier une erreur de tracé d'un cheminement doux identifié au titre de l'Article L151-38. En effet, le tracé en vigueur mène à une impasse. Choix est fait de le retracer et de le faire passer le long de la RD 13.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

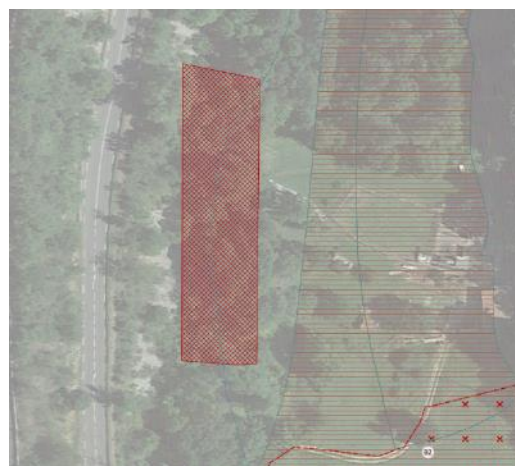
Evolutions des emplacements réservés

Modifications des Emplacements réservés

- ➔ Modification de l'emplacement réservé n° **b16** destiné à la protection de la source de l'Etraz. Le périmètre de l'ER est déplacé en amont du cours d'eau. L'objectif est de mieux le protéger, malgré sa localisation en zone N. Le bénéficiaire reste Grand Lac Agglomération.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

- ➔ Modification de l'emplacement réservé n° **b30a** destiné à l'aménagement d'une voirie au droit de la parcelle AB 6, devant l'épicerie « Chez Jib ». La largeur de l'ER est revue à la baisse pour préserver les places de stationnement situées devant l'épicerie et nécessaires à son bon fonctionnement. La largeur est divisée par deux. La nouvelle surface est d'environ 25 m². Des places de stationnement seront réalisées ailleurs, notamment sur le secteur qui sera basculé de Uep à UA (cf. points précédents).



PLUi en vigueur



PLUi modifié

2.2.3 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DU BOURGET-DU-LAC

2.2.3.1 Éléments de contexte

La commune du Bourget-du-Lac est confrontée à plusieurs enjeux majeurs :

- La forte diminution des jeunes ménages et particulièrement de la tranche des 25-40 ans (-15% en 15 ans malgré une forte augmentation de population +20%) qui ne parviennent plus à se loger compte tenu de l'augmentation des prix du foncier. Sur 45 couples mariés ou Pacsés depuis 2020, 38 ont dû quitter le Bourget-du-Lac faute de logement. Ce phénomène s'accompagne d'une baisse des naissances et des effectifs scolaires, d'un vieillissement accéléré de la population et surtout d'une difficulté à recruter du personnel pour les services périscolaires, la petite enfance, les commerces, les restaurateurs et même pour les entreprises de Savoie Technolac.
- La réponse à cette demande de logement des jeunes ménages passe par la production de logements accessibles et notamment de logements sociaux. La commune peine à atteindre les objectifs de la loi SRU compte tenu du retard accumulé. Elle était en 2020 à 15% de logement social pour un objectif de 25%. Le PLH fixait un objectif de 100% de logement social à réaliser dans les nouvelles constructions, impossible à atteindre compte tenu des exigences du PLUi limitées à 30% par opération ne permettant pas de rattrapage.
- De nombreuses personnes âgées de la commune résident dans des habitations devenues trop grandes et inadaptées à un vieillissement et des situations de dépendances possibles. Elles cherchent à se rapprocher du centre, des commerces, des transports avec un logement adapté à une diminution de leur autonomie.
- La loi Littoral a fortement réduit la constructibilité de la commune. La loi ZAN va également pousser à la diminution de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Tous les grands terrains encore constructibles ont fait l'objet d'OAP et il ne reste plus de grand tènement disponible pour mener des opérations significatives permettant d'intégrer du logement social.

Face à ces enjeux, il est souhaité au travers des modifications du PLUi, d'agir sur tous les leviers :

- Répondre à la demande de logement des jeunes ménages en développant l'offre de BRS permettant une primo-accession abordable et répondant à la demande,
- Répondre à la demande des personnes âgées en créant des logements adaptés (inclusifs ou non) dans le centre,
- Augmenter le taux de logement social sur toutes les OAP pour rattraper le retard avec un minimum de 40%,
- Cibler les bons niveaux de densité en s'adaptant au contexte, en gardant une ligne de crête sans descendre en dessous de 25 logements à l'hectare pour ne pas gaspiller le foncier mais sans monter non plus à des niveaux de densité de 150 logements à l'hectare, comme à l'Orée du Lac, inadaptés à notre commune.

2.2.3.2 Évolutions projetées sur les OAP

La commune du Bourget du Lac se caractérise par l'évolution/création de nombreuses OAP. Il s'agit notamment de proposer un encadrement réglementaire des secteurs de fonciers diffus (UD, UH,...) afin d'y prescrire des règles de **densité**, de **mixité** et de travailler les **enjeux de mobilité**. Aucune OAP n'est issue de l'ouverture d'une zone 2AU ou d'une évolution d'un zonage A/N.

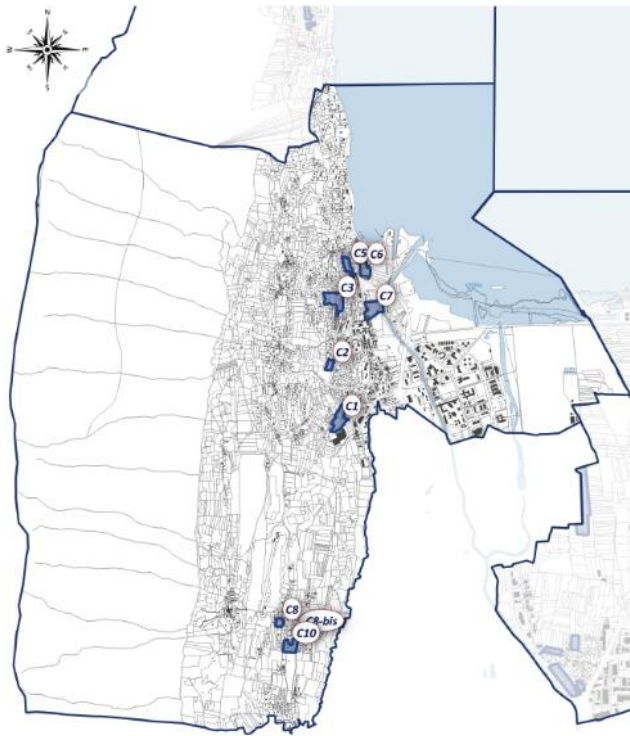
Si elle est obligatoire sur une zone à urbaniser, l'OAP n'y est pas exclusivement réservée, et constitue un outil important de maîtrise des zones urbaines en mutation. C'est ici le cas pour les OAP C16, C14, C17, C15, C18, C13, C11, et C12, créées lors de cette procédure de modification. Les OAP y concernent bien des tènements complets, et proposent des prescriptions globales sur l'aménagement de ces secteurs à enjeux. En effet, le Bourget du Lac est une commune en forte croissance démographique, avec une pression foncière accrue du fait de son attractivité résidentielle. De plus, elle fait partie des communes soumises à la loi SRU, et devant comporter 25% de logements sociaux parmi les résidences principales.

La démarche portée dans cette modification vise à mieux encadrer les initiatives en proposant une vision d'ensemble sur ces secteurs, morcelés entre plusieurs propriétaires pour la plupart. Les OAP servent un enjeu de mixité des formes urbaines rendues nécessaires par les exigences de limitation de consommation foncière où la nécessité de répondre aux besoins des parcours résidentiels.

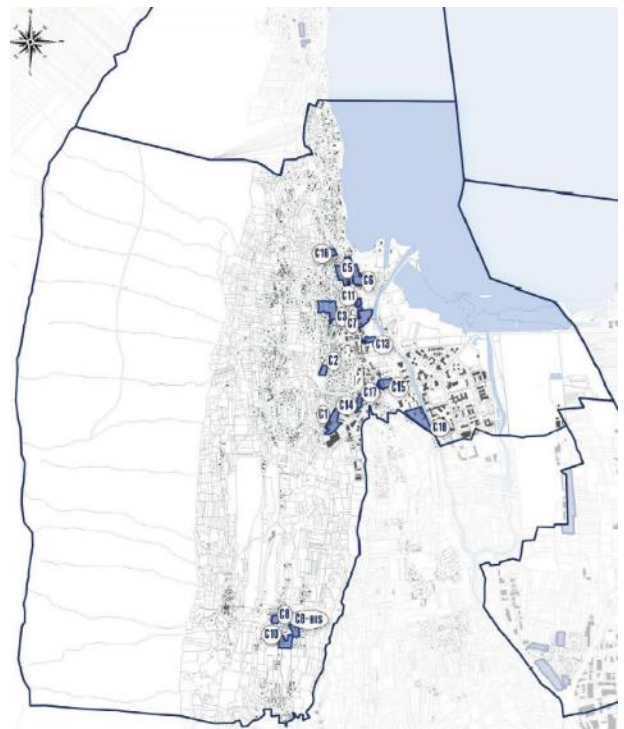
Dès lors, il s'agit d'encourager des projets d'envergure moyenne qui permettront une densité plus élevée, raisonnée, et avec un objectif de mixité sociale clair. Une densité trop élevée sera cependant à éviter pour des questions d'harmonie architecturale, de préservation de l'identité communale et de lutte contre les îlots de chaleur.

Plusieurs OAP peuvent également questionner le devenir du commerce sur la commune : la commune a d'ores et déjà engagé des démarches annexes, en particulier avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat pour préciser certains enjeux.

Enfin, l'ensemble des OAP ont été travaillées conjointement entre les services de Grand Lac, le service urbanisme de la commune et le bureau études.



OAP du Bourget-du-Lac dans le PLU en vigueur



OAP du Bourget-du-Lac dans le PLU modifié

C3 – Bourget-du-Lac / Les Buissons

Objet principal : évolution de la programmation dont la mixité et les conditions de mobilité

L'OAP Les Buissons prévoit la réalisation de 75 logements sur un tènement de 2,23 ha non loin du chef-lieu et de l'école. Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions sur ce site se sont précisées.

Ce tènement est un des plus important restant sur la commune, idéalement placé à moins de 500 m des commerces, de l'école, des lignes de transport en commun et bénéficiant d'une vue sur le lac. Ce tènement est parfaitement situé pour accueillir un public mixte, des jeunes familles mais aussi des personnes plus âgées.

Les deux parties basses doivent impérativement faire l'objet d'une vision d'ensemble validée par l'Architecte des Bâtiments de France, avec un aménagement minimisant les surfaces routières imperméabilisées, limitant le stationnement en surface et offrant une bonne perméabilité piétonne nord-sud et est-ouest. Pour ce faire, la commune souhaite que le terrain central puisse être classé rapidement de 2AU en 1Auh de façon à garantir une meilleure cohérence d'ensemble, tout en permettant à la partie basse de sortir avant. Cette évolution n'est pas inscrite dans la modification en cours. Elle pourra faire l'objet d'une future évolution.



Dès lors, il est proposé d'établir une définition plus fine du projet vis-à-vis des typologies, hauteurs de bâti, accès, cheminements piétons et végétation existante afin de mieux cadrer le futur aménagement et de répondre aux enjeux de mobilité et d'insertion paysagère présents dans le secteur encore marqué par un tissu pavillonnaire résidentiel. Le schéma de l'OAP est ainsi largement complété pour améliorer la prise en compte de ces enjeux.

Au niveau du phasage de l'OAP, il **est proposé un aménagement zone par zone**, avec un encadrement strict du nombre de logements par zone pour une équité en cas de projets différenciés.

Par ailleurs, après une réflexion globale sur la mixité sociale dans les OAP du Bourget-du-Lac, la programmation en termes de logements sociaux est revue. Il est proposé de passer de 30% à 40% de logements sociaux sur cette OAP. Cette évolution va de pair avec la hausse des exigences de mixité introduites dans le règlement écrit et en particulier pour les communes « porte d'entrée » (cf. partie règlement écrit).

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le schéma et le contenu de l'OAP

Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Nombre de logements envisagé : 70 Indication de la part de logement sociale : 30 % soit 18 à 21 logement(s)

	Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif Echéance : long terme
Formulation après M	Nombre de logements envisagé : 70 75 Indication de la part de logement sociale : 30 % soit 18 à 21 logement(s) 40% Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif habitat individuel, intermédiaire et/ou petit collectif d'une hauteur maximale de R+1+C ou R+2 (toit plat) Echéance : long terme court terme
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ [...] La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Une liaison piétonne à minima devra connecter l'opération aux tissus environnant. Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.
Formulation après M	2/ [...] La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Une liaison piétonne à minima devra connecter l'opération aux tissus environnant. Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé sous la forme de zones de rencontre (largeur de 4m avec ou sans bas-cotés enherbés, et zones de croisements ponctuels), tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les services de sécurité et les modes doux. Les zones de stationnement en surface devront être mutualisées à l'échelle de l'opération. Les liaisons piétonnes devront connecter le site aux tissus environnants, en continuité des cheminements existants.
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).
Formulation après M	3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à la pente du site (relief , intégration à la pente, gabarit, densité...) et limiter les vis-à-vis. Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti). Les bâtiments seront implantés selon trois zones différenciées numérotées sur le plan : - zone 1 : 40 logements, habitat intermédiaire (maisons accolées ou mitoyennes) de faible hauteur pour préserver les cônes de vue - zone 2 : 30 logements, habitat intermédiaire ou petits collectifs - zone 3 : 5 logements au maximum (au vu de la pente et des difficultés d'accès), habitat individuel Les zones 1 et 2 devront être aménagées en cohérence et dans une vision d'ensemble, mais pourront faire l'objet d'opérations distinctes. La zone 3 n'étant pas encore ouverte à l'urbanisation, elle pourra être aménagée ultérieurement. Sur les terrains de la zone 3, une étude géologique sera nécessaire avant travaux afin de garantir la constructibilité du site. De fait, une faible imperméabilisation et de faibles mouvements de terrains sont requis afin de ne pas dénaturer le terrain et créer des risques.
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.
Formulation après M	4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, normes récentes ...). L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Schéma de l'OAP actuel

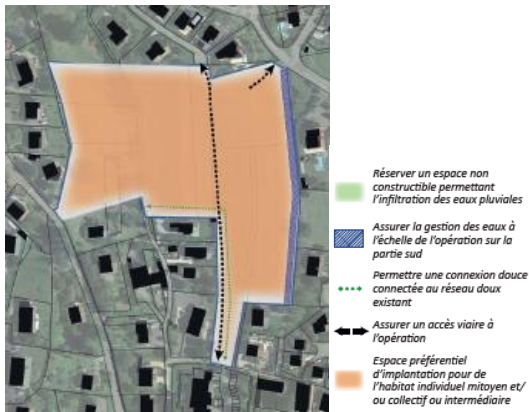


Schéma de l'OAP modifié



C5 – Bourget-du-Lac / Les Curiers

Objet principal : évolution de la programmation dont la mixité et des conditions de mobilité, évolution du périmètre.

L'OAP Les Curiers prévoit la réalisation de 35 logements sur une parcelle agricole à proximité du lac. Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions sur ce site se sont précisées. A noter que l'OAP C6 à proximité est désormais urbanisée.

Cette OAP proche du centre-bourg, du lac et des transports en commun a une vocation d'accueil d'un public mixte et notamment de jeunes familles. Il est souhaité un élargissement du périmètre de cette OAP.



Les habitations et services existants le long de la RD1504 sont susceptibles de muter. Ce segment de la route départementale est une entrée importante de la commune et gagne à être réhabilité. Un premier travail de pacification du trafic a permis de diminuer les vitesses sans dégrader le flux. Une réflexion est en cours sur les besoins de services et de commerces dans ce secteur. Par ailleurs, la pente existante peut permettre de réaliser côté route et à moindre coût des stationnements pour ce nouveau quartier.

L'enjeu est donc à la fois de poursuivre le retraitement de l'entrée nord de la commune dans un contexte d'augmentation de trafic et de répondre au besoin de logement, notamment des jeunes familles.

L'OAP initiale identifiait un enjeu lié à l'ornithogale : l'OAP ne proposait pas de localisation spécifique pour la prise en compte. En revanche, la nouvelle version de l'OAP vient bien rappeler l'enjeu du dossier réglementaire de dérogation qui aura la charge d'une localisation précise et exhaustive ainsi que des conditions de déplacement de l'espèce.

Il est proposé d'établir une définition plus fine du projet vis-à-vis des typologies, hauteurs de bâti, accès, cheminements piétons et programmation afin de mieux cadrer le futur aménagement et de répondre aux enjeux présents dans le secteur. Il est notamment proposé **d'ajouter des commerces** et services au sein de l'OAP compte tenu de sa localisation et de l'évolution attendue sur le secteur dans un périmètre élargi.

Les accès viaires depuis le chemin des Varons au nord et le chemin des Bollons au sud sont conservés. Il n'est pas envisagé de desservir l'ensemble des nouveaux logements depuis un accès unique au sud car la

configuration du chemin des Bollons ne le permet pas. Par ailleurs, le carrefour côté Varron a été sécurisé à 30 km/h.

Il est proposé **d'intégrer les parcelles** AR7, AR9, AR445 et AR444 (à l'est) au périmètre de l'OAP **pour une meilleure cohérence d'ensemble**. En revanche, la parcelle AR 454 (parcelle en bande au nord-ouest) serait retirée du périmètre car il s'agit de l'accès aux maisons situées en dehors du site d'OAP. Ainsi, celle-ci passerait de 1,01 ha à 1,32 ha et le nombre de logements évoluerait en conséquent. Après une réflexion globale sur la mixité sociale dans les OAP du Bourget-du-Lac, la programmation en termes de logements sociaux est également revue. Il est proposé de passer de 30% à 40% de logements sociaux sur cette OAP.

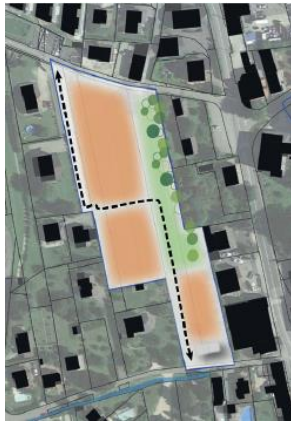
L'OAP C5 étant classée en 2AUH, elle n'est pas ouverte à l'urbanisation. Dans un souci de cohérence, les quatre parcelles entrantes dans l'OAP sont impactées et fermées à l'urbanisation.

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre de l'OAP
- Modifier le schéma et le contenu de l'OAP

Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Nombre de logements envisagé : 35 Indication de la part de logement sociale : 30 % soit 10 à 11 logement(s) Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et intermédiaire
Formulation après M	Nombre de logements envisagé : 35 40 à 45 Indication de la part de logement sociale : 30 % soit 10 à 11 logement(s) 40% soit 16 à 18 logements Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et intermédiaire habitat mitoyen et intermédiaire en R+1+C, + commerces et services en R+1+C
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	1/ [...] Une attention particulière sera portée à la préservation de l'ornithogale penchée.
Formulation après M	1/ [...] Une attention particulière sera portée à la préservation de l'ornithogale penchée, en la prélevant avant travaux et la réintégrant sur un terrain propice à son développement (dérogation obligatoire à l'arrêté ministériel du 4 décembre 1990 relatif à la protection des espèces végétales en Rhône-Alpes et à leur liste), et en en conservant sur le site si possible.
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ Une voie traversante sera implantée de manière à desservir l'ensemble des habitations. Elle devra être dimensionnée et sécurisée en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées. [...]
Formulation après M	2/ Une voie traversante sera implantée de manière à desservir l'ensemble des habitations. Elle devra être dimensionnée et sécurisée en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées. Les accès devront être mutualisés via le chemin des Varons au nord. Un accès secondaire pour quelques logements seulement est possible par le chemin des Bollons au sud. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé, sous la forme de zones de rencontre (largeur de 4m avec ou sans bas-cotés enherbés, et zones de croisements ponctuels), tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les véhicules de sécurité. Les éventuelles zones de stationnement en surface devront être mutualisées à l'échelle de l'opération. Les liaisons piétonnes devront connecter le site aux tissus environnants, en continuité des cheminements existants. [...]
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	3/ [...]
Formulation après M	3/ [...] Le mode d'implantation sera de l'habitat sous forme de maisons accolées, ou individuelles, d'une hauteur maximale de R+1+C (soit 6m à l'acrotère et 9m au faitage, hauteurs majorées d'1m si il y a des commerces en rez de chaussée).

Schéma de l'OAP actuel



- ➡ Réserver un double accès à l'opération
- ➡ Réserver un espace non constructible permettant l'infiltration des eaux pluviales et la préservation de l'ornithogale penchée
- ➡ Conserver la trame arborée existante
- ➡ Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire

Schéma de l'OAP modifié



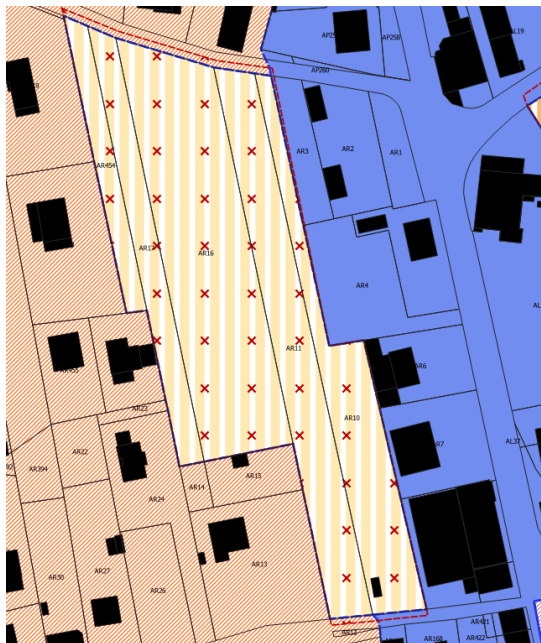
- ➡ Espace préférentiel pour l'implantation de bâti peu dense dédié à de l'habitat
- ➡ Espace préférentiel pour un espace à usage public (placette)
- ➡ Linéaire destiné à la création d'activité en rez de chaussée (commerces, services)
- ➡ Positionnement préférentiel pour un espace de sociabilité-mutualise
- ➡ Accès viaires à créer pour desservir l'opération
- ➡ Cheminement piétons à conserver et à créer pour assurer une bonne accessibilité à l'opération
- ➡ Conserver la végétation existante
- ➡ Intégrer un dispositif de gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération

Le périmètre de l'OAP est donc adapté au plan de zonage.

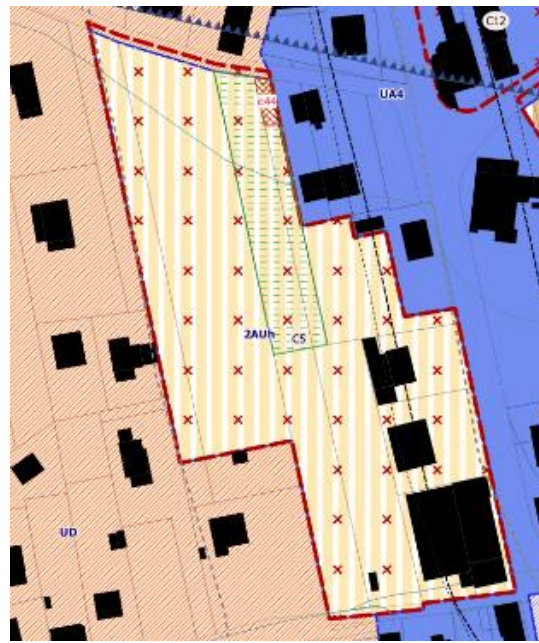
Modification du règlement graphique

L'OAP C5 étant classée en 2AUh, elle n'est pas ouverte à l'urbanisation. Dans un souci de cohérence, les quatre parcelles entrantes dans l'OAP sont impactées et fermées à l'urbanisation.

PLUi en vigueur



PLUi modifié



C7 – Bourget-du-Lac / De Buttet

Objet principal : évolution de la programmation et du périmètre au regard des enjeux environnementaux

L'OAP De Buttet indique actuellement la réalisation de 145 logements sur un tènement de 2,15 ha le long de la Leysse. Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions sur ce site se sont précisées.

Il est proposé d'établir une définition plus fine du projet vis-à-vis des boisements à conserver, des arbres remarquables, de la réhabilitation de la maison forte, des cheminements piétons et des accès pour mieux répondre aux enjeux du secteur. L'OAP est notamment modifiée pour une meilleure protection des boisements (protection du bouquet de pins noirs, du cyprès chauve et de trois platanes sur cinq en entrée de site).



Le nombre de logements envisagés par le projet retenu permet de densifier la zone sans la dénaturer (110 logements au lieu des 145 prévus initialement). Les bâtiments hauts (R+4) se trouveront en deuxième rangée d'urbanisation, derrière les platanes.

Par ailleurs, il est proposé de retirer les parcelles situées à l'est du site de l'OAP qui ne sont pas intégrées à l'aménagement global du site et qui sont les plus sensibles d'un point de vue environnemental (bord de Leysse).

Afin de permettre une meilleure insertion urbaine du projet, situé à proximité de quartiers résidentiels, il est proposé d'abaisser le nombre de logements en passant de 145 à 110. Cette baisse est compensée par la réalisation d'OAP supplémentaires à l'échelle de la commune.

Après une réflexion globale sur la mixité sociale dans les OAP du Bourget-du-Lac, la programmation en termes de logements sociaux est également revue. Il est proposé de passer de 30 à 60%-70% de logements sociaux sur cette OAP compte tenu de sa localisation en cœur de ville, desservie par la ligne chrono cadencée 1.

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre de l'OAP
- Modifier le schéma et le contenu de l'OAP

Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	<p>Nombre de logements envisagé : 145</p> <p>Indication de la part de logement sociale : 31 % soit 45 logement(s)</p> <p>Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire et/ou collectif + hébergement hôtelier et activité de service accueillant du public</p>
Formulation après M	<p>Nombre de logements envisagé : 145 110 au maximum dont maison forte</p> <p>Indication de la part de logement sociale : 31% soit 45 logement(s) 60% à 70%</p> <p>Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen intermédiaire et/ou intermédiaire et/ou collectif + hébergement hôtelier et activité de service accueillant du public + commerce(s)</p>
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	<p>3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération et permettra les parkings en sous-sol.</p>

Formulation après M	3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération et permettra les parkings en sous-sol. Le mode d'implantation sera de l'habitat intermédiaire et/ou collectif. Le bâtiment de la maison forte de Buttet devra faire l'objet d'une réhabilitation et d'une remise en valeur, ainsi que le mur d'enceinte de la propriété qui laissera régulièrement des ouvertures afin de pouvoir voir le parc depuis le domaine public.
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).
Formulation après M	4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, normes récentes, réseau de chaleur urbain...), tout en limitant les vis-à-vis. La gestion du stationnement pourra intégrer 3 places pour des véhicules en autopartage accessibles au public, qui feront partie du stationnement requis, chaque place d'autopartage comptant pour 5 places classiques sur l'opération.

Schéma de l'OAP actuel

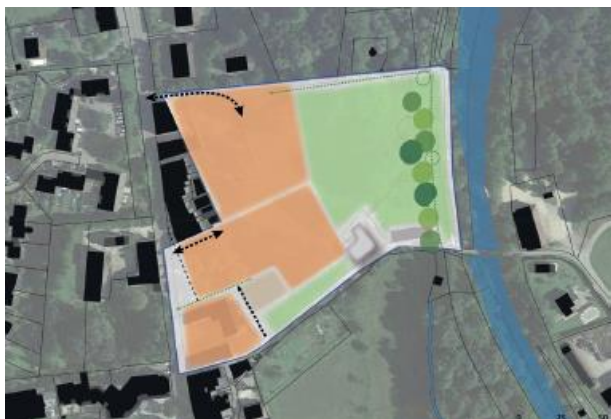


Schéma de l'OAP modifié



Le périmètre de l'OAP est donc adapté au plan de zonage.

C8 – Bourget-du-Lac / La Serraz

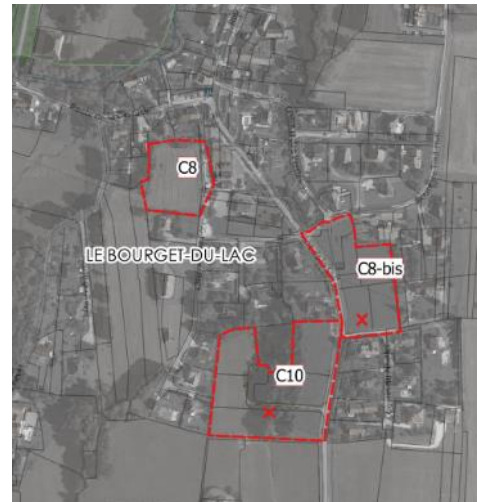
Objet principal : évolution de la programmation

L'OAP La Serraz prévoit la réalisation de logements individuels sur un tènement de 0,49 ha. Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions sur ce site se sont précisées. En raison de la localisation du site, en face de l'école, et afin de répondre aux enjeux du secteur, il est proposé d'inclure dans cette OAP **la réalisation d'une micro-crèche** et d'augmenter légèrement le nombre de logements envisagé. Il est également proposé d'établir une définition plus fine du projet vis-à-vis des accès et par **l'ajout d'une placette publique** pour le cœur du village de la Serraz.

Le texte de l'OAP est légèrement retouché pour éviter les redites vis-à-vis de l'implantation du bâti. Après une réflexion globale sur la mixité sociale dans les OAP du Bourget-du-Lac, la programmation en termes de logements sociaux est également revue. Il est proposé de passer de 0% à 30% de logements sociaux sur cette OAP.

La présente modification prévoit donc de

- Modifier le schéma et le contenu de l'OAP



Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Nombre de logements envisagé : 6 à 8 Indication de la part de logement sociale : 0% soit 0 logement Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen
Formulation après M	Nombre de logements envisagé : 6 à 8 8 à 13 Indication de la part de logement sociale : 0% soit 0 logement 30% soit 2 à 4 logements Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen, une micro crèche
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ [...] L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. [...] 4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...). [...]
Formulation après M	2/ [...] L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. [...] 3/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...). [...] L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...), limiter les vis-à-vis et optimiser les performances énergétiques (orientation...) [...]

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



C8-bis – Bourget-du-Lac / Crollet

Objet principal : évolution de la programmation

L'OAP Crollet indique actuellement la réalisation de 8 à 9 logements sur un tènement de 0,76 ha.

Après une réflexion globale sur la mixité sociale dans les OAP du Bourget-du-Lac, la programmation en termes de logements sociaux est également revue. Il est proposé de passer de 0% à 40% de logements sociaux sur cette OAP. Le nombre de logements total est également légèrement augmenté (+2), et il est proposé d'autoriser la réalisation de logements intermédiaires.

Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Nombre de logements envisagé : 8 à 9 Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s) Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen
Formulation après M	Nombre de logements envisagé : 8 à 9 10 à 11 Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s) 40% soit 4 à 5 logements Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen et/ou intermédiaire

C10 – Bourget-du-Lac / La Serraz 2 (suppression d'une OAP)

Suppression de l'OAP

L'OAP La Serraz 2 était prévue sur un tènement situé en grande partie en zone humide et présentant des contraintes environnementales et hydrauliques fortes. En effet, l'OAP est située à la source d'un affluent du Varon qui traverse le hameau et dessert des terres agricoles. Les derniers épisodes de sécheresse ont conduit à un épuisement des nappes de surfaces et mis d'autant plus en évidence la nécessaire protection des zones humides qui jouent un rôle essentiel dans la préservation de la ressource en eau et de la biodiversité associée.

La constructibilité de la parcelle, avec ou sans augmentation de la densité, conduirait à un risque trop important de dégradation de la zone humide située au cœur de l'OAP dans la mesure où l'ensemble de l'OAP est dans le bassin versant de cette zone humide. Même si les techniques de stockage sur la parcelle peuvent permettre d'écrêter les crues, elles ne permettent pas de restituer lentement l'eau dans le milieu naturel. D'autant qu'il reste difficile de maîtriser une artificialisation secondaire des parcelles par la réalisation de revêtements imperméables dans les cours et les jardins.

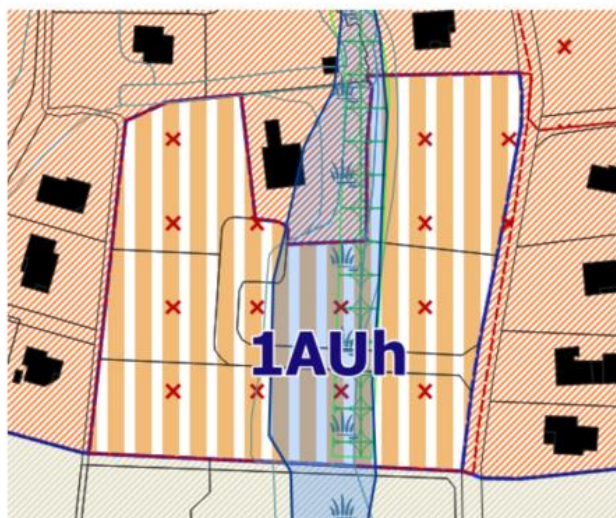
Parallèlement à cela, la loi ZAN réaffirme fortement l'enjeu de préservation des terres.

Dès lors, l'aménagement de cette zone ne paraît pas pertinent et il est proposé de supprimer cette OAP et de reclasser le terrain en zone naturelle (N) afin de protéger la zone humide qui joue un rôle important sur le plan hydraulique et écologique.

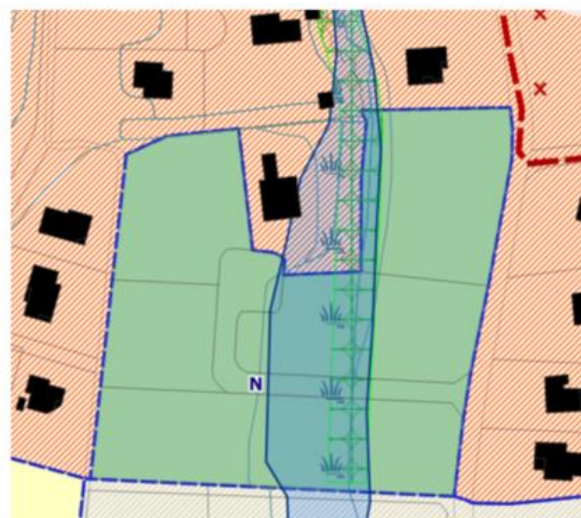
Modification du règlement graphique

Le secteur était classé en 1AUh. Il passe en zone N afin de préserver ce tènement des incidences d'une urbanisation notamment au regard de la zone humide présente.

PLUi en vigueur



PLUi modifié



C11 – Bourget-du-Lac / Bel Air (création d'une OAP)

Il est proposé de créer une OAP sur un site de 0,37 ha localisé le long de la route du Tunnel et constituant une limite entre le bourg et les espaces naturels du lac. L'objectif de cette OAP est d'encadrer le renouvellement de ce site actuellement peu dense, en zone UC (habitat collectif), et constitué de logements mal isolés. Un des plots a déjà muté au sud. **La densité prévue est d'environ 94 logements par hectare.**

Il s'agit en effet d'un secteur à enjeu, le paysage de la rue doit être préservé pour éviter l'effet « canyon » et garder une distance avec la rue. De plus, une possibilité de réhabilitation de l'existant a été inscrite dans l'OAP dans l'éventualité d'une initiative des copropriétaires.

Le périmètre de l'OAP est ajouté au plan de zonage.



> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30 à 35

Indication de la part de logement social : 40% soit 12 à 14 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire







en R+2+C au maximum

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : OUI

Zone U soumise à aménagement d'ensemble



-  Espace constructible pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire
-  Espace à réserver comme espace vert ou jardiné
-  Accès principal
-  Perméabilités piétonnes à créer et/ou à maintenir pour un accès vers le lac et le centre bourg
-  Végétation à conserver
-  Assurer une transition avec les parcelles voisines en limitant les vis-à-vis

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...), d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...), et de limiter les vis-à-vis.

En cas de construction de bâtiments, un recul de 20m au minimum sera observé le long de la route du Tunnel afin de ne pas fermer le paysage de la rue et de conserver l'effet actuel. Un recul équivalent au nord du site sera observé pour que les habitations ne soient pas trop proches de la RD 1504 et de son échangeur.

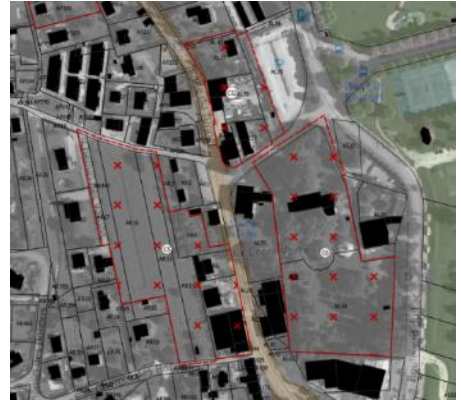
4/ L'opération pourra consister en la rénovation ou la réhabilitation des bâtiments existants, avec ou sans ajout de bâtiments supplémentaires. Un réhaussement des bâtiments existants est également possible, sans toutefois dépasser R+2+C soit 9m à l'acrotère et 12m au faitage. Les matériaux utilisés devront être au maximum des matériaux biosourcés, recyclés ou réutilisés. L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation, notamment en considérant l'option de la géothermie.

C12 – Bourget-du-Lac / Entrée Nord (création d'une OAP)

Il est proposé de créer une OAP sur un site de 0,47 ha localisé le long de la route du Tunnel et constituant la rive est de l'entrée nord de la ville. L'objectif de cette OAP est d'encadrer le renouvellement de ce site actuellement constitué du garage Joram. La densité prévue est de 24 logements / hectare dont 40 % de logements sociaux.

Cette OAP répond à un enjeu paysager et urbain important d'entrée nord de la commune. Il est important de conserver des éléments du patrimoine bâti ancien au débouché du chemin des Varons, le Savoy hôtel, la maison de l'ancien terminus du tram occupée actuellement par un antiquaire. A ce titre, le garage Joram pourrait être réhabilité comme témoin des années 30 en gardant la partie ancienne.

L'ensemble de logements réalisés doit s'intégrer dans le contexte du bord du lac avec une partie basse en R+1+comble côté rue et un dégradé de logements côté lac en profitant du dénivelé existant. Une petite façade commerciale peut être créée en front de rue. Une étude commerciale est en cours sur la commune pour définir les besoins potentiels.



Secteur de l'OAP C12 depuis la Route du Tunnel

Le périmètre de l'OAP est ajouté au plan de zonage.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30 à 35

Indication de la part de logement social : 40% soit 12 à 14 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire en R+1+C et R+2+C maximum + commerce(s) et/ou service(s)

ECHEANCE : long terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

Zone U soumise à
aménagement zone par zone



-  Espace constructible pour de l'habitat collectif
-  Espace à réserver comme espace vert ou jardiné
-  Espace à réserver pour un usage public (placette)
-  Espace pour de l'implantation d'activités (commerces, services)
-  Accès principal pour du stationnement en sous sol
-  Perméabilité piétonne à créer pour un accès vers le lac et les transports en commun
-  Végétation à conserver
-  Espace à arborer
-  Gestion des eaux à prévoir à l'échelle de l'opération

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

L'aménagement peut s'effectuer en deux opérations distinctes selon les zones prévues sur le plan, dans un ordre indifférencié.

2/ Le stationnement sera prévu en sous sol des bâtiments avec un accès unique au sud de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

La hauteur des bâtiments sera de R+1+C maximum du côté de la route du Tunnel, et de R+2+C au maximum côté lac, compte tenu de la pente du terrain, descendante vers le lac. Un recul de 20m sera observé le long de la route du Tunnel selon la prescription liée à la RD 1504. Un espace public sera aménagé et arboré et/ou végétalisé dans l'épaisseur de ce recul.

Des commerces en rez de chaussée pourront s'implanter dans les bâtiments le long de la route du Tunnel.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

4/ Le bâtiment du Garage du Lac devra être conservé et réhabilité pour un usage commercial.

C13 – Bourget-du-Lac / Ilot Perrier (création d'une OAP)

Il est proposé de créer une OAP sur un site de 0,55 ha en plein centre du bourg, le long de la route de Chambéry (zone UA2).. L'objectif de cette OAP est d'encadrer l'urbanisation de ce site comportant de nombreux enjeux : bâtiments à préserver en bord de voirie, zone inondable à l'est, densification du secteur... 40 logements sont prévus sur ce site (densité de 72 log/ha), dont 40% de logements sociaux.

L'îlot Perrier répondra à la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées et aux jeunes ménages. Ce site permettra également la création d'une maison de santé sur la commune et l'implantation d'autres commerces et services, en plein centre bourg.



Comme de nombreuses communes, le Bourget-du-Lac est confrontée à un manque de médecins et ce malgré l'attractivité de la commune. Les contacts pris avec les professionnels de santé montrent que tous souhaitent travailler en maison de santé pour assurer un meilleur suivi des patients, partager des locaux communs et mieux coordonner les soins. Dès le précédent mandat, un groupe de professionnels de santé s'est constitué pour faire émerger une maison de santé dans le centre-bourg. Actuellement treize professionnels de santé attendent impatiemment ce projet qui inclurait également le déplacement de la pharmacie. Des visites d'autres centres de santé sont en cours pour finaliser la rédaction précise du cahier des charges. De nombreuses réunions de travail ont déjà eu lieu pour définir la localisation de cette Maison de Santé. La localisation en centre bourg est indispensable pour permettre aux personnes âgées ou non motorisées de venir directement à pied ou en bus. Une localisation centrale participe par ailleurs pleinement à la vitalité du centre bourg et de son tissu commercial. 5 localisations centrales possibles ont été évaluées : le domaine de Buttet s'est avéré intéressant mais ne permettait pas d'assurer les besoins de stationnement des visiteurs, la proximité de la crèche et du CCAS avait également du sens mais s'est avérée impossible du fait de l'inondabilité du secteur, l'îlot de la Grande Fontaine s'est également avéré inadapté pour des questions d'accès, l'aile ouest du Prieuré n'est pas non plus adaptée pour des questions d'accessibilité des étages et la moindre fonctionnalité des espaces.

La commune souhaite par ailleurs répondre à l'objectif de construction de logements pour les jeunes ménages et de logements adaptés pour des personnes âgées pouvant évoluer vers la dépendance, en proximité immédiate des commerces, des transports et des professionnels de santé.

L'architecte des bâtiments de France a exigé de conserver les deux bâtiments de front de rue côté place du général Sevez. Par ailleurs, une étude de modélisation hydraulique menée par le CISALB a montré le risque d'inondation important de la partie basse de la parcelle AK91 et préconisé une inconstructibilité de la partie basse.

La réalisation de parkings permettra de répondre aux besoins de stationnement de l'opération (uniquement), en répondant strictement aux exigences du PLUi.

Des perméabilités piétonnes à créer ou à maintenir sont proposées dans l'OAP afin de permettre à terme une connexion entre le Prieuré, l'aménagement du Domaine de Buttet et le lac.

Le périmètre de l'OAP est ajouté au plan de zonage.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40

Indication de la part de logement social : 40% soit 16 logements










Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat collectif + commerces et services**

ECHÉANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble



-  Espace constructible pour de l'habitat collectif
-  Espace non constructible à réserver comme espace vert ou jardiné
-  Espace non constructible à réserver pour du stationnement mutualisé
-  Implantation d'activités en rez de chaussée (commerces, services)
-  Bâtiments à conserver pour maintenir l'unité et l'identité architecturale du linéaire de la route de Chambéry
-  Accès principal
-  Perméabilité piétonne à créer ou à maintenir pour ouvrir le centre du bourg aux cheminements piétons
-  Végétation à conserver
-  Ruisseau et son mur ancien à préserver

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

Le ruisseau bordant le nord des parcelles 80 et 91 devra être mis en valeur avec son mur ancien, et un cheminement piéton sera aménagé sur ses rives.

La végétation arborée et le boisement humide à l'est de la parcelle 91 devront être conservés.

3/ Des hauteurs de type R+4+combles sont autorisées sur les bâtiments situés à l'arrière du front de rue, en coeur d'ilot (deuxième rangée d'urbanisation).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

5/ L'appareil commercial et serviciel à implanter sur l'opération sera situé en rez de chaussée le long de la route d'Aix-les-Bains et de la route de Chambéry. Les services pourront s'apparenter à une maison de santé, des commerces et services de proximité, des équipements type halle de marché, etc.

C14 – Bourget-du-Lac / La Plaise (création d'une OAP)

Il est proposé de créer une OAP sur un site de 0,73 ha le long de la route de la Serraz, au sein d'un quartier résidentiel au sud du centre bourg. L'objectif de cette OAP est d'encadrer le renouvellement de ce site, actuellement peu dense, en zone UC (habitat collectif). Il s'agit ici de compléter la forme urbaine et de permettre une densification raisonnée et maîtrisée. Entre 40 et 45 logements intermédiaires ou collectifs sont prévus, dont 40 % en logements sociaux.

Le périmètre de l'OAP est ajouté au plan de zonage.



> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40 à 45

Indication de la part de logement social : 40% soit 16 à 18 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : OUI

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble
zones par zones



-  Bâtiment à conserver et à réhabiliter
-  Espace constructible pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire
-  Espace à réserver comme espace vert ou jardiné
-  Accès principaux
-  Perméabilité piétonne à créer le long du Nant Varon pour un accès vers le centre et les transports en commun
-  Espace à arborer
- ① ② Secteurs de projets différenciés

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...), d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...), et de limiter les vis-à-vis.

Les voiries d'accès seront limitées à une typologie de zone de rencontre, d'une largeur de 3,50m avec des bas côtés plats et enherbés des deux côtés de la voirie.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation. Les réseaux de chaleur urbains sont encouragés et pourraient être en lien avec les opérations plus anciennes aux alentours.

4/ L'aménagement pourra se faire en plusieurs phases selon les secteurs précisés sur le plan, dans un ordre indifférencié.

C15 – Bourget-du-Lac / Les Moulins (création d'une OAP)

Il est proposé de créer une OAP sur un site de 0,75 ha constituant l'entrée sud du bourg. L'objectif de cette OAP est d'encadrer le renouvellement de ce site, actuellement peu dense, en zone UC (habitat collectif). Il s'agit ici de compléter la forme urbaine et de permettre une densification raisonnée et maîtrisée. 25 logements sont envisagés en intermédiaire ou collectifs sur le secteur dont 10 logements sociaux. Les constructions ne dépasseront pas le R+2+C. L'OAP permettra également d'assurer une place importante aux espaces verts, notamment par un recul jardiné de 10m sur la rue et un large espace vert à l'est, constituant une zone tampon avec la RD 1504.



L'accès se fera depuis la RD1504. Deux accès sont représentés sur le schéma de l'OAP dans l'éventualité où le projet sorte en plusieurs phases. Cependant, l'OAP précise que la mutualisation des accès privés sera recherchée au maximum.

Le périmètre de l'OAP est ajouté au plan de zonage.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25

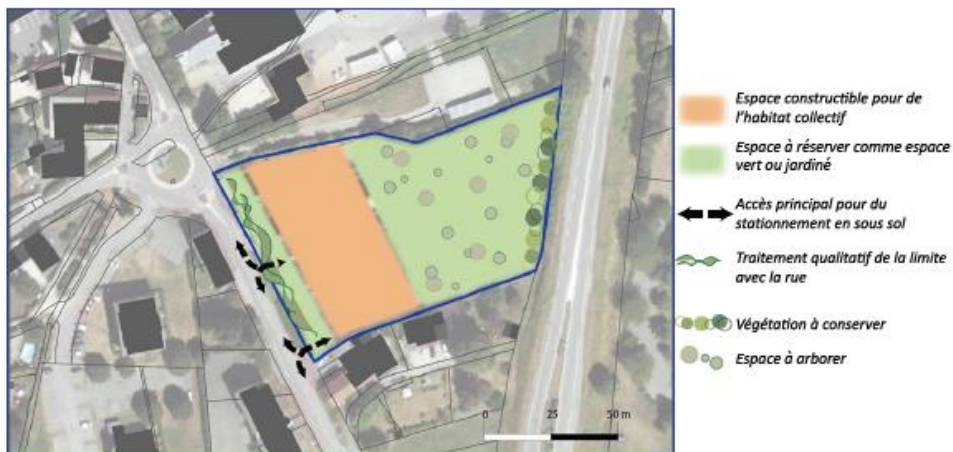
Indication de la part de logement social : 40% soit 10 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire en R+2+C maximum

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : OUI

Zone U soumise à aménagement d'ensemble



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis. Un recul de 7 à 10m sera observé le long de la route de Chambéry afin de respecter l'alignement existant.

Les réseaux de chaleur urbains sont encouragés et pourraient être en lien avec les opérations plus anciennes ou contemporaines aux alentours.

La mutualisation des accès privés sera recherchée au maximum.

3/ L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

C16 – Bourget-du-Lac / Les Ravoires (création d'une OAP)

Il est proposé de créer une OAP sur un site de 0,33 ha, situé au cœur d'une nappe résidentielle de pavillons et d'habitat peu dense à proximité de la route du Tunnel. L'objectif de cette OAP est d'encadrer l'urbanisation de ce tènement et de permettre une petite opération à 100% en Bail Réel Solidaire dans ce secteur résidentiel. 8 à 10 logements en individuel ou mitoyen sont envisagés sur le secteur.

Ce terrain situé à 300m du lac, à 400m des lignes de transport et à moins de 800m de l'école se prête parfaitement à l'accueil de jeunes familles et à de l'habitat intermédiaire. C'est pourquoi il est privilégié une orientation avec plus de BRS (bail réel solidaire) bien adapté à la primo-accession des jeunes ménages plutôt que de proposer plus classiquement 40% de locatif social.

La création d'une OAP permettra également d'instaurer une perméabilité piétonne entre le chemin des Varons et le chemin des Ravoires afin d'éviter la RD104 en contrebas, et de relier les secteurs résidentiels à l'école.

L'OAP ainsi créée est annexée à la présente notice.

Le périmètre de l'OAP est ajouté au plan de zonage.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 10

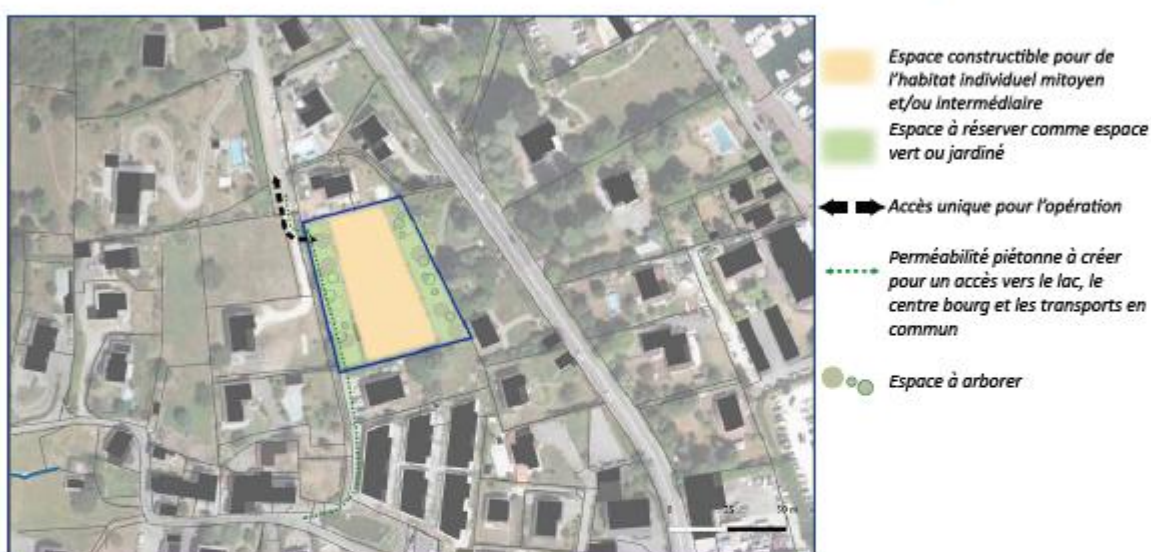
Indication de la part de logement social : 100% en BRS, soit 8 à 10 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire en R+1+C

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : OUI

Zone U soumise à aménagement d'ensemble



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (nœuds paysagers, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Les matériaux utilisés seront au maximum des matériaux biosourcés, recyclés ou réutilisés.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

C17 – Bourget-du-Lac / Scierie (création d'une OAP)

Il est proposé de créer une OAP sur un petit site de 0,07 ha situé en entrée de bourg sud et accueillant actuellement un bâtiment d'habitation vieillissant. L'objectif de cette OAP est d'encadrer le renouvellement de ce site, actuellement peu dense, en zone UC (habitat collectif). Il s'agit également de permettre une

reconstruction à l'alignement, là où le bâti actuel mord sur la rue et le trottoir. 10 à 12 logements collectifs ou intermédiaires sont envisagés sur ce secteur.

L'OAP ainsi créée est annexée à la présente notice.

Le périmètre de l'OAP est ajouté au plan de zonage.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 12

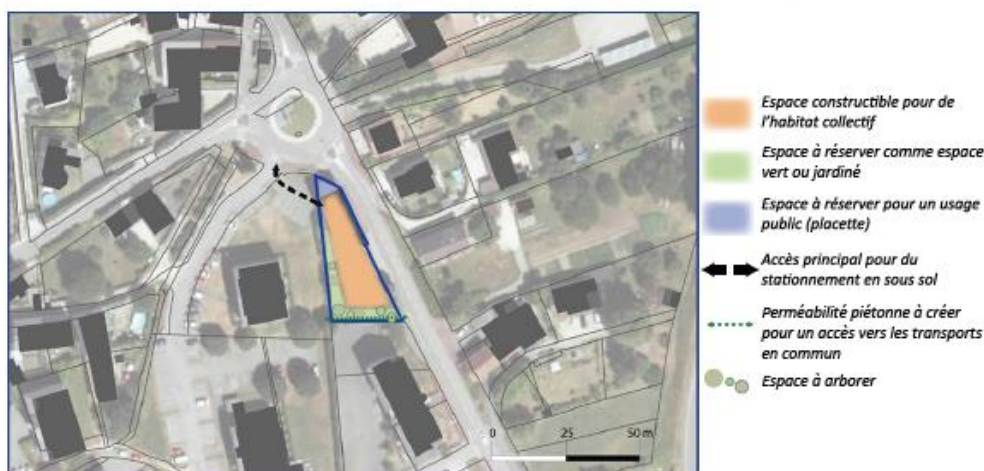
Indication de la part de logement social : 40% soit 4 à 5 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire

ECHÉANCE : long terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : OUI

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Le stationnement sera prévu en sous sol des bâtiments avec un accès unique au nord de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

Un recul de 1 à 2m sera observé le long de la route de Chambéry. Un espace public sera aménagé au nord de l'opération.

4/ L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

C18 – Bourget-du-Lac / Triangle sud du CROUS (création d'une OAP valant règlement)

Il est proposé de créer une OAP réglementaire sur un site de 3,09 ha situé en entrée de ville, en contact immédiat avec la zone économique de Savoie Technolac, l'Université Savoie Mont Blanc et l'entrée de bourg. Il s'agit d'un secteur de projet porté par la commune, comportant des enjeux en termes de production de logements sociaux, de logements familiaux, de logements étudiants et de réaménagement du secteur en

phase avec la RD 1504 pour une entrée de ville apaisée. Le site comporte également des enjeux de liaison avec le projet de l'éco-hameau des Granges en face, du côté de la Motte-Servolex.

Entre 280 et 295 logements collectifs en R+3 à R+5 (hauteur de 19 m max) sont envisagés dont 70 logements sont prévus en réhabilitation de l'existant, et entre 78 et 89 % de logements sociaux.

Le périmètre de l'OAP est ajouté au plan de zonage.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 210 à 225 (+70 existants à réhabiliter)

Indication de la part de logement social : 78% à 89% soit 175 à 200

logements (dont 100 CROUS)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif en R+3 à R+5

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à aménagement d'ensemble

OAP VALANT RÈGLEMENT



- Espace constructible pour l'implantation de logements collectifs
- Espace à réserver pour la gestion des flux et du stationnement
- Espace à réserver pour l'implantation d'activités commerciales et services
- Bâtiment à réhabiliter
- Espace à réserver non constructible pour des espaces verts et/ou jardins
- Positionnement pour un mail planté autour duquel s'organise le bâti
- Accès unique à l'est de l'opération
- Liaisons piétonnes à conserver et à créer pour une bonne perméabilité de l'opération
- Conserver la végétation existante

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés. L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, ainsi que développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagés) et de qualité.

Les accès au site devront être créés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé sous la forme de zones de rencontre, tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les services de sécurité et les modes doux. Les zones de stationnement en surface devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

Les liaisons piétonnes devront connecter le site aux tissus environnants, en continuité des cheminements existants.

3/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (point de vue, topographie, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, normes récentes, ...). Un minimum d'1m de surélévation des bâtiments sera observé selon les exigences du PIZ aléa inondation.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

2.2.3.3 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolution de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Création d'un STECAL Aps à la Serraz.

Ce point est présenté à la fin du volet dédié aux STECAL dans la partie du règlement écrit.

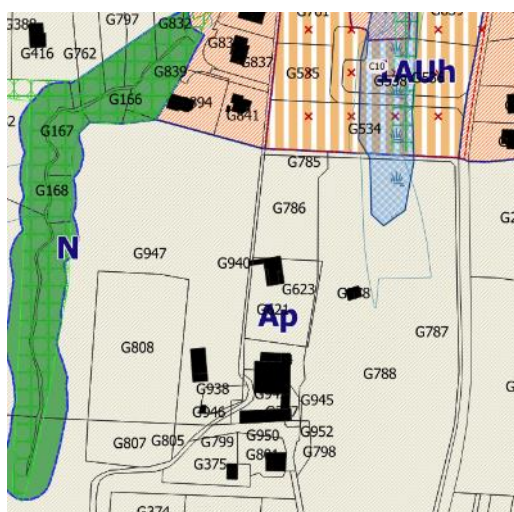
Changement de zonage de Ap vers A : développement d'une exploitation agricole (maraîchage)

Ce point concerne les parcelles G 808 et G 947. Elles bénéficient actuellement d'un zonage **Ap** dédié aux terrains agricoles inconstructibles.

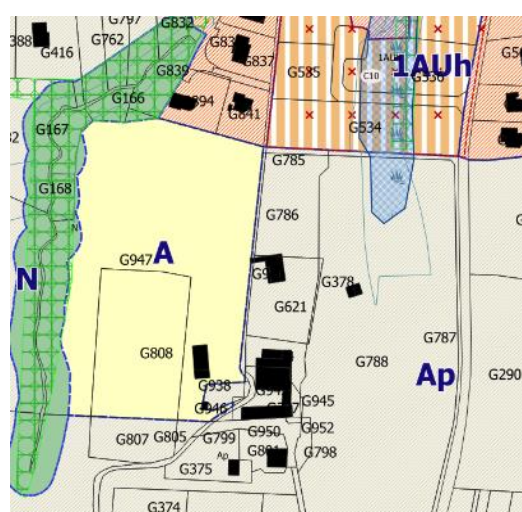
La modification proposée vise le classement de ce secteur d'environ 1,9 hectare en zone **A**. Ce changement doit permettre la réalisation du projet agricole d'un exploitant implanté à proximité. Le passage en **zone A** autorise le développement de serres nécessaires au maraîchage en agriculture biologique. Cette production est destinée aux circuits courts tels qu'ils sont déjà pratiqués sur la commune du Bourget du Lac.



Le tènement foncier ne bénéficie pas de qualités paysagères particulières. De plus, en terme écologiques et environnementaux, le zonage **N** est maintenu en lisière Ouest et Nord du tènement pour protéger le milieu aquatique.



PLUi en vigueur



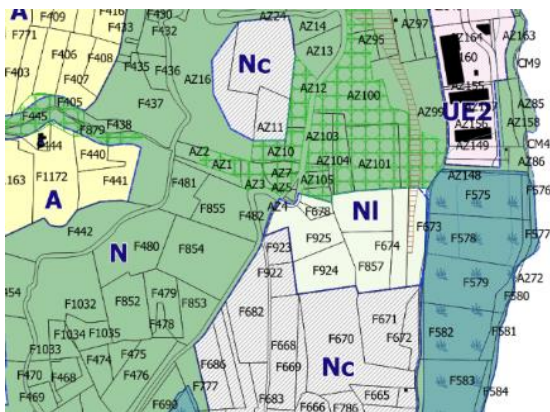
PLUi modifié

Changement de zonage de Nc vers NI : tir à l'arc

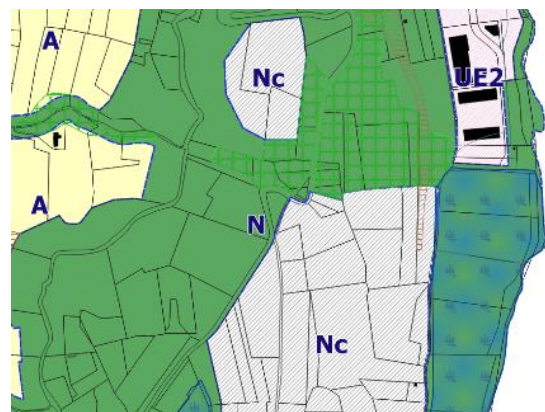
Ce point concerne les parcelles F 925, F 679, F 678, F 856, F 674, F 673, F 857 et F 924. Elles bénéficient actuellement d'un zonage Nc, correspondant au périmètre de l'ancienne carrière. La modification proposée vise le classement de ce secteur d'environ 2,5 hectares en zone NI, destiné au sport et au loisir en plein air. Ce changement doit permettre de déplacement de la zone d'entraînement au tir à l'arc.

Aucune construction n'est envisagée dans ce secteur. Ce changement de zonage a pour objectif de caractériser une vocation et non pas d'autoriser une quelconque constructibilité supplémentaire.

Seuls des pas de tir seront installés, aucun bâti n'y sera réalisé conformément au règlement de la zone.



PLUi modifié



Zonage en vigueur

Erreur matérielle sur zonage : Technolac

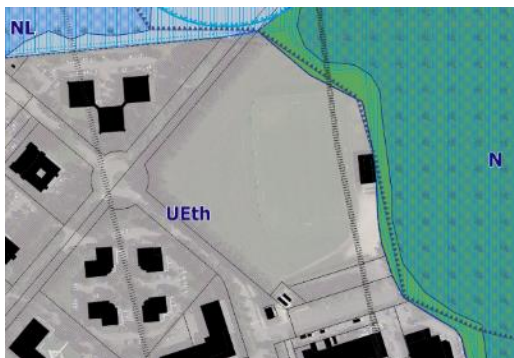
Ce point relève de la correction d'une erreur matérielle. Le zonage UEt, présent sur le secteur Technolac, n'existe pas dans le règlement écrit, ni dans la légende. Il s'agit d'une erreur. Le zonage est UEth.

Changement de zonage de UEth à Uep : Technolac

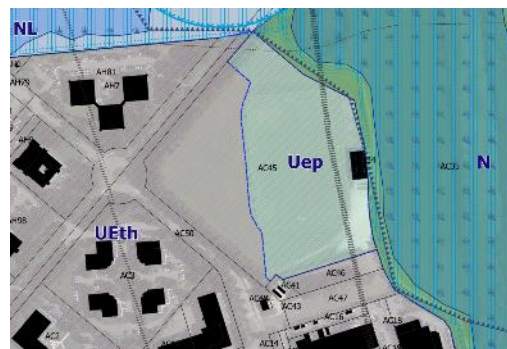
Ce point concerne la parcelle AC 45. Elle bénéficie actuellement d'un zonage spécifique au Secteur d'activités économiques de Savoie Technolac (UEth). La modification proposée vise le classement de 1,9 hectare situé à l'est de cette parcelle, en zone dédiée aux équipements publics (Uep). Ce changement doit permettre la mise en cohérence du zonage avec l'usage de ces parcelles. En effet, un stade occupe déjà ce secteur. De plus, ce changement de zonage doit permettre de renforcer cette destination grâce à la construction d'un ensemble sportif.



Secteur du futur ensemble sportif



PLUi en vigueur

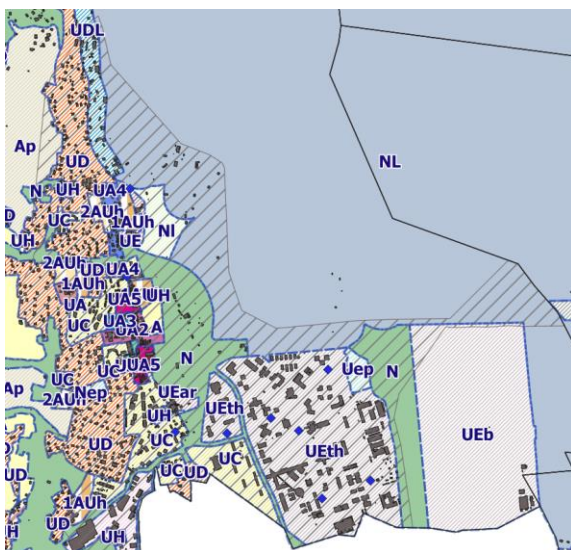


PLUi modifié

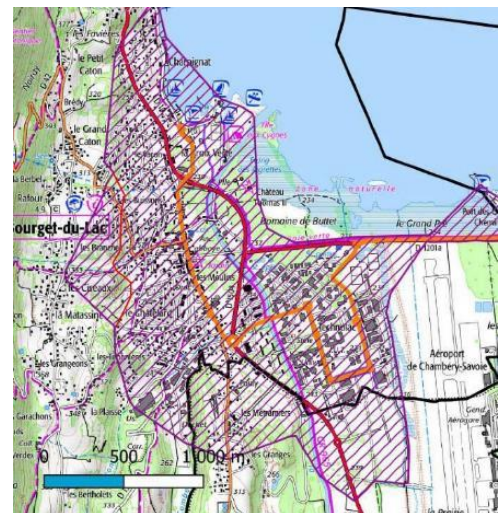
Ajout d'une prescription relative au stationnement

Ce point porte sur la création d'une prescription surfacique permettant l'identification d'un secteur dans lequel la réglementation du stationnement est spécifique.

Dans ce secteur qui définit les espaces situés à moins de 10 min à pied d'un arrêt de bus d'une ligne chrono cadencée, les exigences en termes de places de stationnement sont revues à la baisse. Il ne sera exigé que 1,7 place par logement au lieu de 2. Cette prescription a également été étendue à la commune de Grésy sur Aix. Ce volet est détaillé dans la partie du règlement écrit.



Localisation et zonage de la prescription



Ligne de bus desservant le centre du Bourget du Lac

Changement de destination : identification

L'identification d'un bâtiment comme potentiel changement de destination est réalisée au titre de l'article L151-11 2°. Son identification en tant que tel, permettra sa réhabilitation et ainsi la revalorisation des éléments du parc bâti de la commune. En effet, ces constructions identifiées bénéficient souvent de qualités urbaines ou architecturales spécifiques. Leur changement de destination permet ainsi la sauvegarde du patrimoine local. De plus, ces changements de destination constituent des potentiels de densification.

- ➔ Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle F 444.



Bâti identifié



Identification du bâti

- ➔ Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle F 911, Route des Catons. Le bâti est desservi et situé à proximité directe d'un groupement de construction d'habitations.



Identification du bâti

Identification d'éléments patrimoniaux

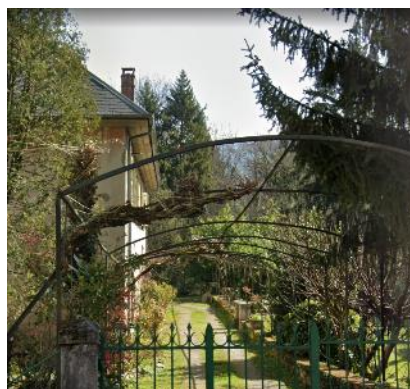
Des éléments du patrimoine bâti, petit patrimoine ou éléments du paysage sont identifiés en tant qu'éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L151-19. Ce dernier stipule que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

- La construction localisée sur la parcelle AI 170, à deux pas de l'Eglise Saint-Laurent, au cœur du centre historique (UA5), est identifiée au titre de l'article L151-19.

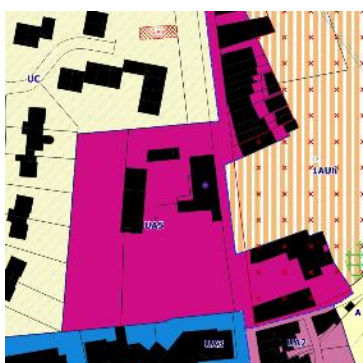


Bâti identifié



Identification du bâti

- La construction localisée sur la parcelle AR 391, en zone classée centre historique (UA5), est identifié au titre de l'Article L151-19.



Bâti identifié



Identification du bâti

- L'identification du Four du Petit Caton est déplacée de la parcelle AO 94 à la parcelle AO 105 pour corriger une erreur matérielle.



Localisation de l'élément patrimonial



Four du Petit Caton sur la parcelle AO 105

Ajout de prescription : Espaces Boisés Classés

La commune souhaite par application de la Loi Littoral préserver les espaces de bordure du lac et en particulier les espaces non bâtis compris entre les rives du lac et la route du tunnel du chat.

Sur ce secteur à dominante résidentielle, de nombreuses parcelles sont laissées libres. Plusieurs d'entre elles en particulier sur la partie Nord sont occupées par des boisements ponctuels ou connectés à des masses forestières plus conséquentes, en particulier celles de la montagne de l'Epine.

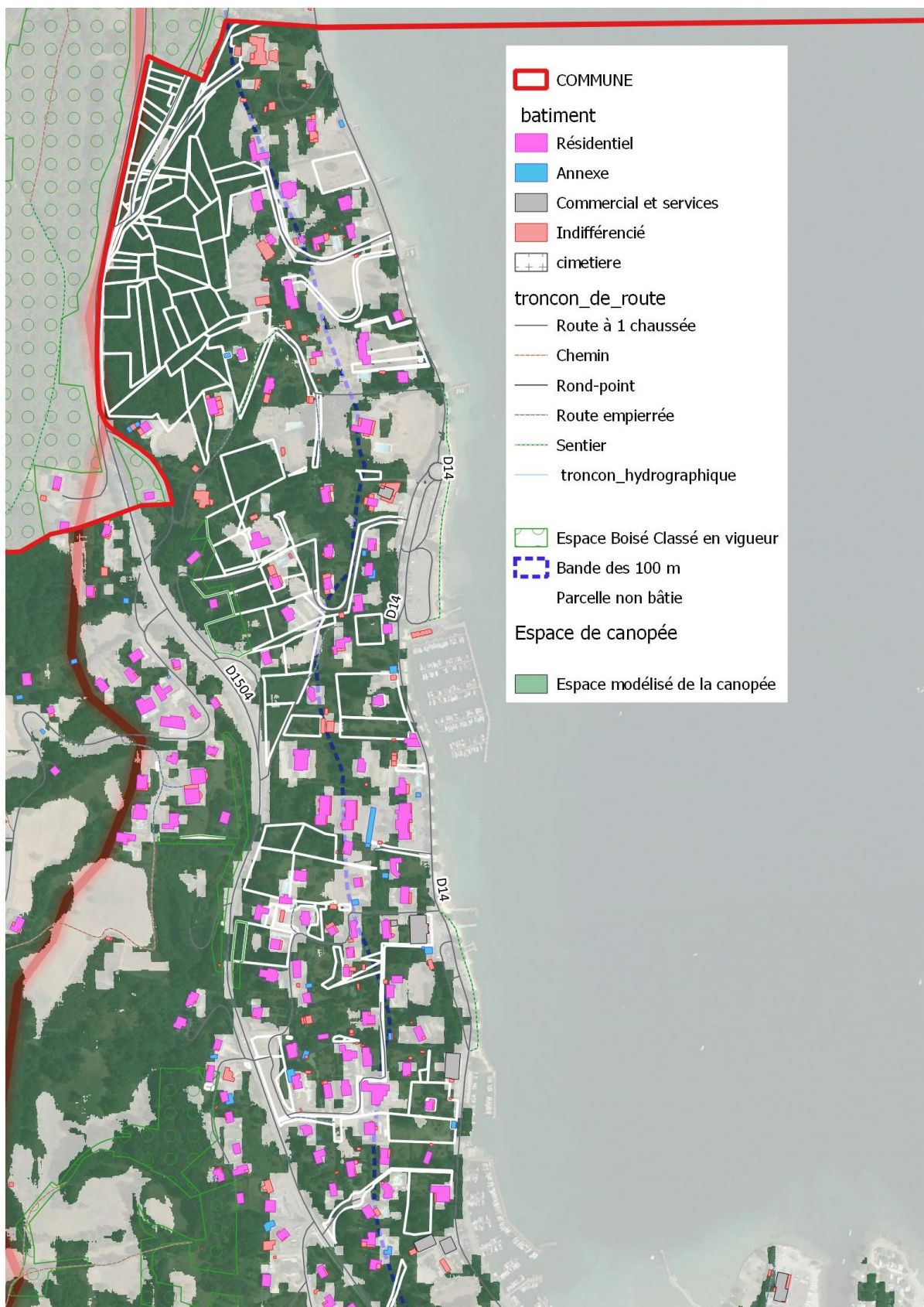
Ces espaces sont pour partie compris dans la bande des 100 m du lac et constituent des secteurs d'enjeux forts :

- Enjeux paysagers au regard de leur proximité avec le lac et de leur participation dans l'intégration urbaine de ce secteur.
- Enjeux environnementaux : plusieurs de ces espaces sont en lien avec les boisements situés au Nord ou à l'Est. Au sein de ce périmètre, les ensembles de végétation constituent par ailleurs une trame naturelle Nord-Sud. Ainsi, ces espaces constituent des corridors de passage pour la faune.
- Enjeux règlementaires puisqu'ils sont tous inscrits dans la bande délimitant les **Espaces Proches du Rivage**. Pour rappel, dans ces espaces l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

Par ailleurs, ces espaces peuvent aussi en grande majorité être identifiés comme des espaces dits de canopée. Cette identification repose entre autre sur la photo-interprétation des photos satellites les plus récentes (Sentinel / Landsat) et l'exploitation des longueurs d'onde pour déterminer ce qui ressort de la végétalisation (dont canopée) ou de l'artificialisation. Si cette information permet d'être recoupée avec les autres informations mobilisées : terrain, photo aérienne et BD Végétation, elle ne peut en revanche être employée tel quel. Elle a donc principalement été utilisée comme élément de comparaison entre les différentes bases de données.



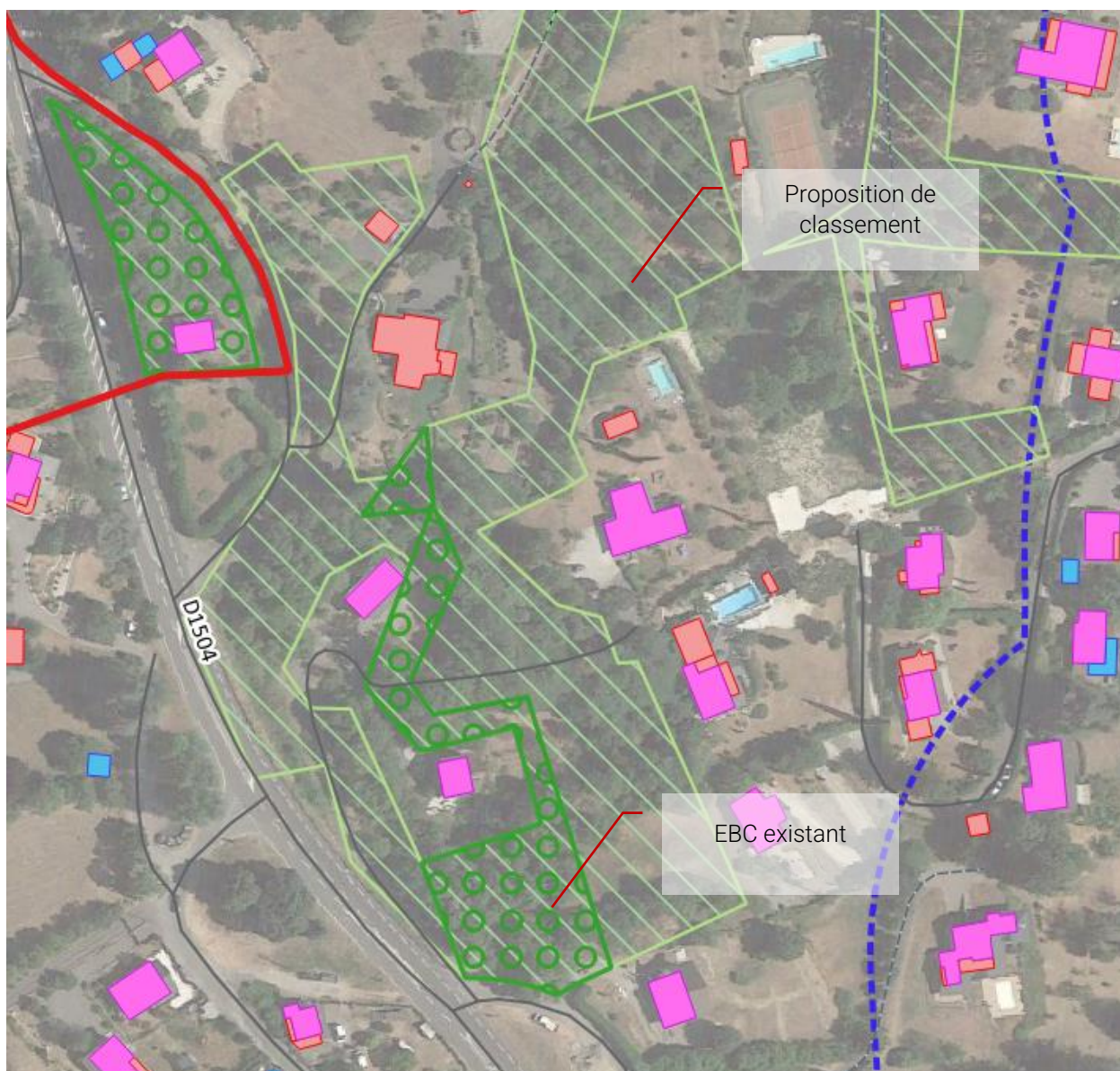
Potentiel de parcelles sans bâti, masse boisée existante, bande des 100 m et EBC en vigueur



Modélisation de la canopée sur le bord du lac du Bourget du Lac (Landsat2021)

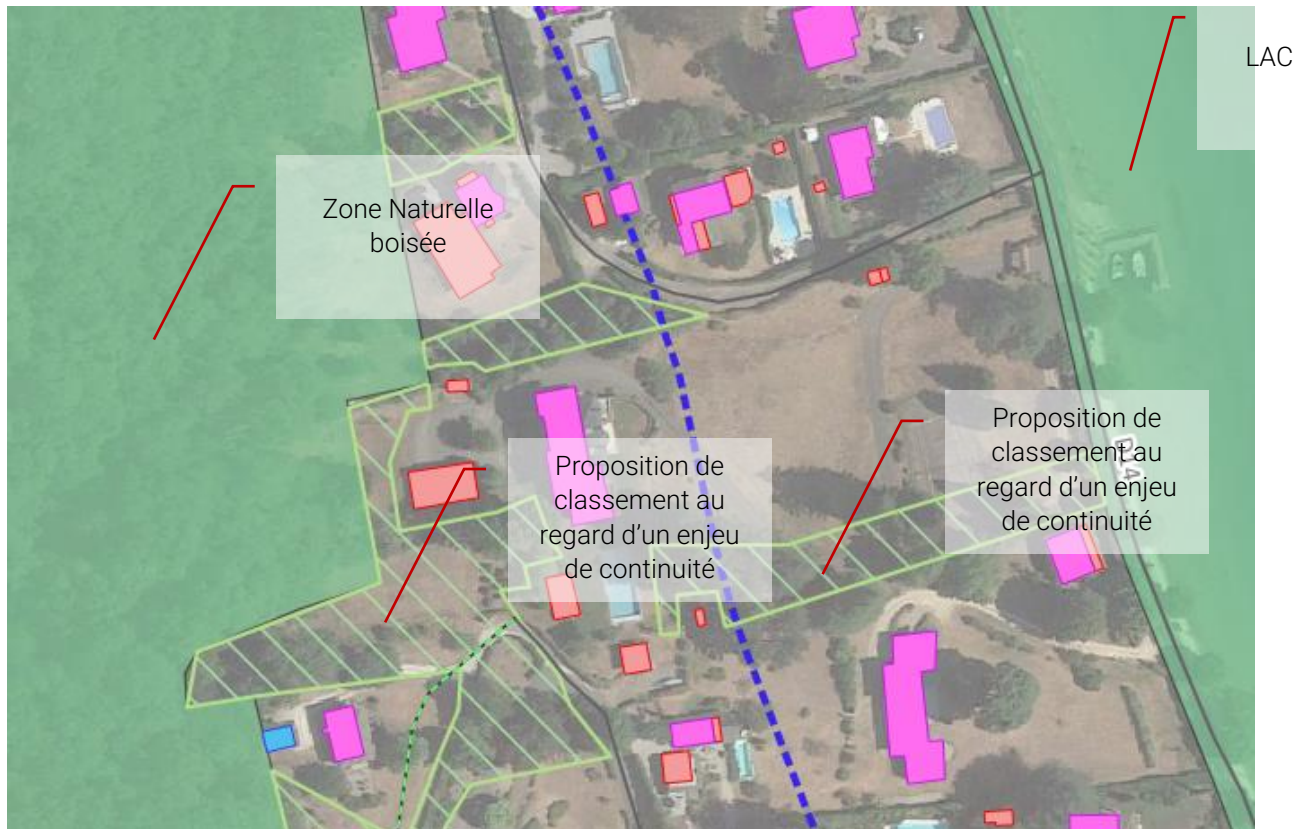
Sur la base de ces éléments, il a été donc été proposé un classement de plusieurs secteurs en EBC suivant la démarche suivante :

- Le secteur est caractérisé par une réelle densité de boisement identifié soit par le travail de terrain, l'analyse photo aérienne ou la BD Végétation de l'INSEE : il s'agit de la grande majorité des cas où sont présents plusieurs éléments boisés largement visibles sur photo-aérienne ou constatés sur le terrain ;



Exemple de secteur boisé proposé au classement

- Le secteur offre une densité boisée moindre mais constitue un élément de continuité entre plusieurs secteurs boisés et notamment l'ensemble boisé classé en N au Nord du territoire.



Exemple de secteur boisé proposé au classement

- Enfin, il a été respecté les dispositions suivantes dans la délimitation :
 - o Un recul de 4 mètres autour des constructions existantes
 - o La prise en compte des permis acceptés
 - o La non prise en compte des piscines ou équipements sportifs (tennis)

Ces classements font l'objet d'un avis de la CDNPS conformément à l'article L121-27 du CU.



Espace Boisé Classé avant modification



Espace Boisé Classé après modification

- COMMUNE
- batiment
- Résidentiel
- Annexe
- Commercial et services
- Indifférencié
- cimetiere
- troncon_de_route
- Route à 1 chaussée
- Rond-point
- Route empierrée
- Sentier
- troncon_hydrographique
- Espace Boisé Classé
- Bande des 100 m
- Zonage du PLUI
- N

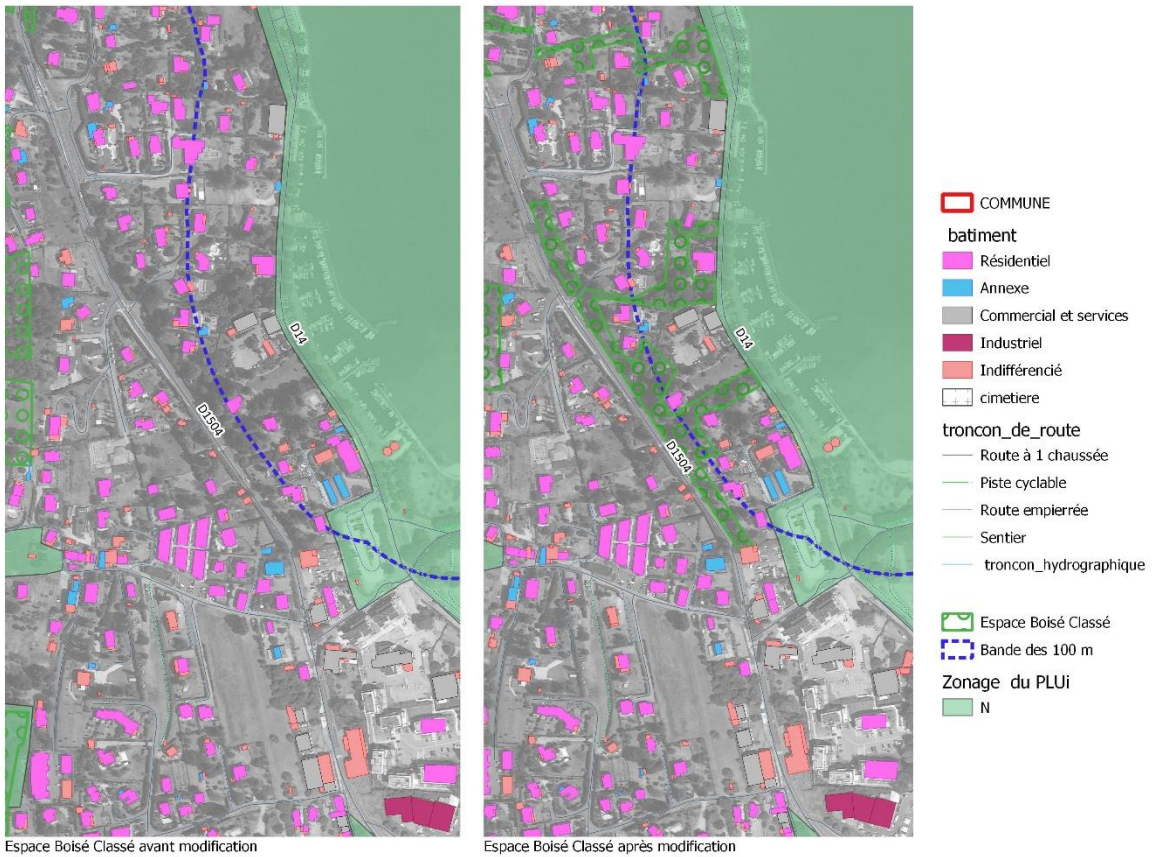


Espace Boisé Classé avant modification



Espace Boisé Classé après modification

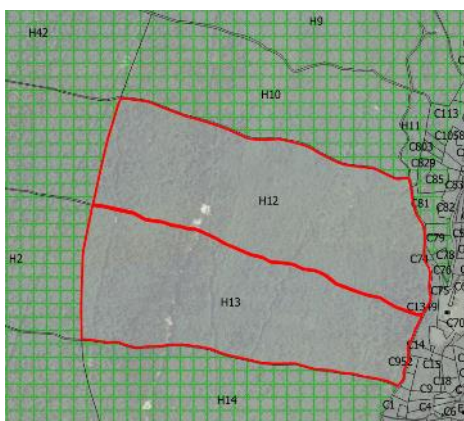
- COMMUNE
- batiment
- Résidentiel
- Annexe
- Commercial et services
- Indifférencié
- cimetiere
- troncon_de_route
- Route à 1 chaussée
- Chemin
- Route empierrée
- Sentier
- troncon_hydrographique
- Espace Boisé Classé
- Bande des 100 m
- Zonage du PLUI
- N



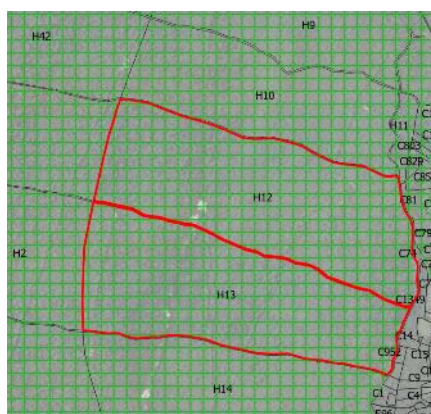
Evolution des EBC avant et après modification

En complément, des classements d'EBC ont également été opérés sur des secteurs plus diffus :

- ➔ Les parcelles OH 12 et OH 13 sont classées en espaces boisés classés. Cela correspond à une surface de 66,9 hectares. Ces deux parcelles sont boisées et prennent place dans un ensemble d'EBC plus conséquent. Leur non classement ne se justifie pas.

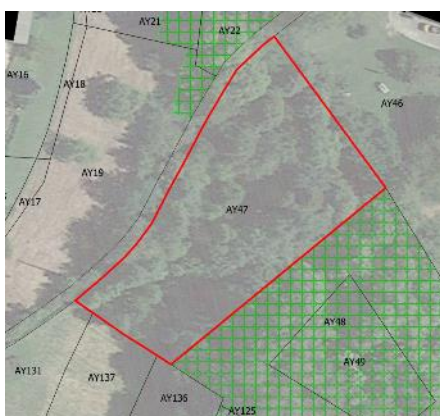


PLUi en vigueur

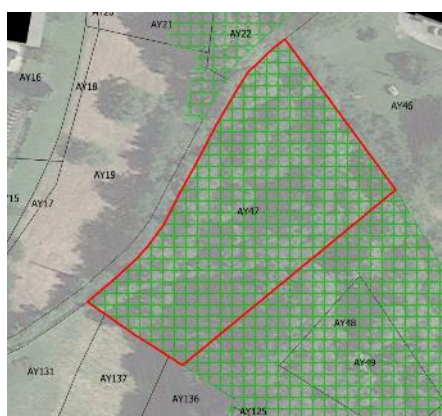


PLUi modifié

- ➔ La parcelle AY 47 est classée en Espaces Boisés Classés. Cela correspond à une surface de 1 939 m². Le secteur est situé entre deux Espaces Boisés Classés dans le PLUi en vigueur. Le classement de cette parcelle permet de créer une continuité en connectant deux secteurs préexistants. L'impact sur l'environnement est très positif.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Suppression des reculs imposés au règlement graphique

La modification concerne l'évolution d'une règle graphique de recul sur le secteur dit du Triangle du Crous. Le secteur fait l'objet d'un important projet de renouvellement urbain, devant notamment permettre la réalisation d'une offre de logements étudiants.

Le recul en place depuis la RD1504 est aujourd'hui de 25 m depuis l'axe de la voie. Certains bâtis existants sont d'ailleurs compris dans cette bande recul.

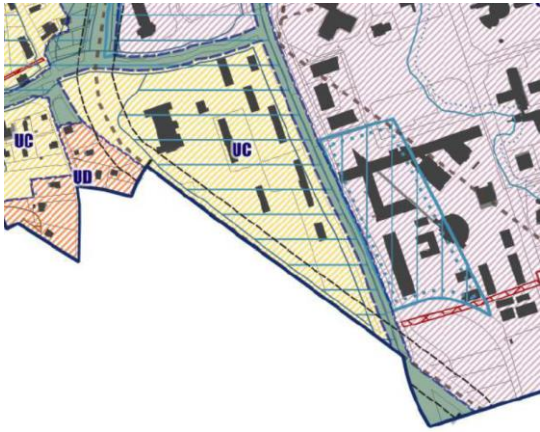
La modification proposée vise à diminuer le recul imposé de 25 à 15 m depuis l'axe de la voie.

Le recul permettra notamment de retravailler le bâti le plus au Nord et déjà compris dans la bande des 25 m.

Sur le reste du linéaire, l'aménagement paysager sera renforcé tel que proposé sur le plan ci-dessous.



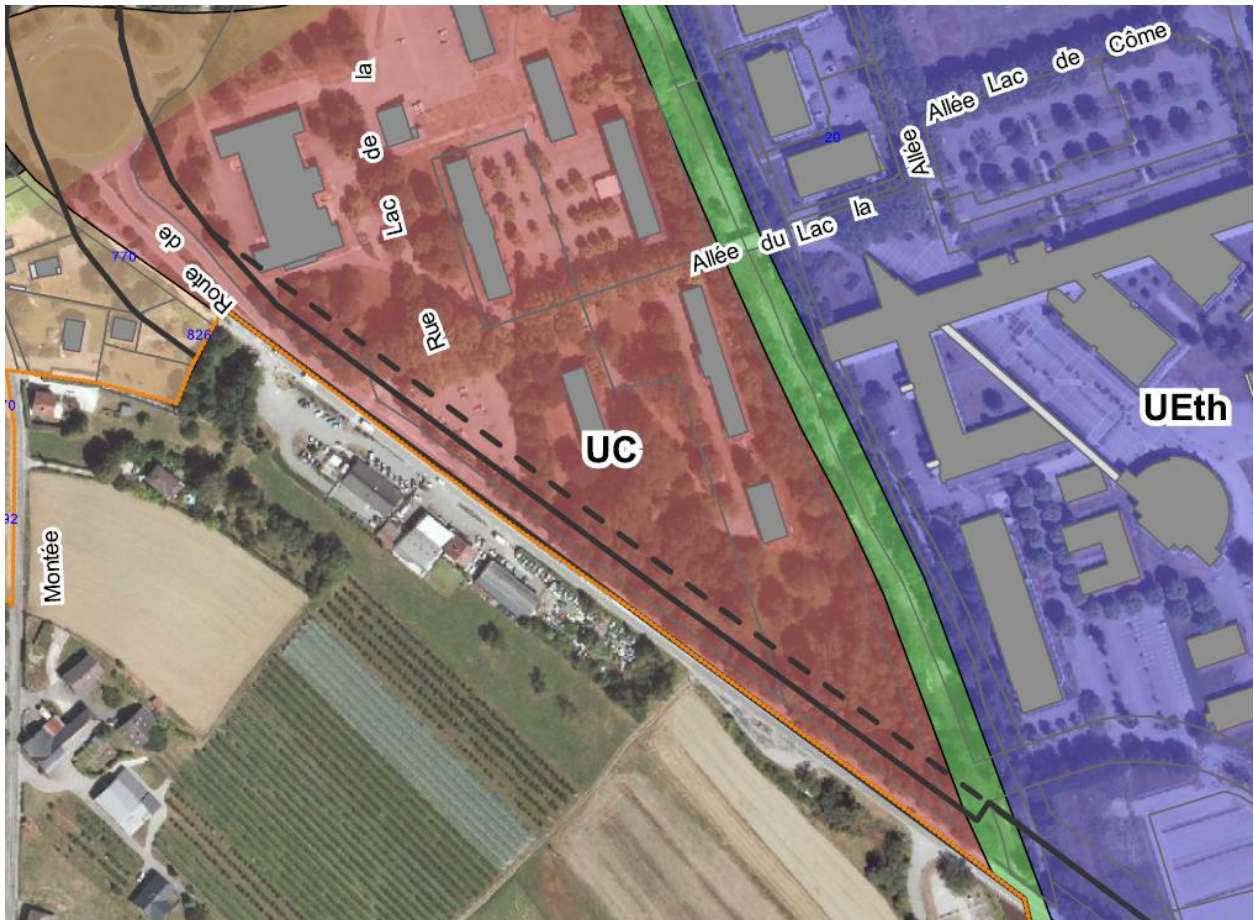
Projet de renouvellement du secteur du Triangle du Crous



PLUi en vigueur



PLUi modifié



Evolution comparée des règles de recul (tiret : avant ; trait plein : nouveau recul).

Évolutions des emplacements réservés

La commune du Bourget du Lac a inscrit de nombreux emplacements réservés en faveur des mobilités douces. Ils prennent place dans un contexte de modification relative aux mobilités : évolution des normes de stationnement, créations d'ER, précisions apportées au sein des OAP.


La carte ci-dessous permet de figurer l'ensemble des ER dont l'objet vise la création ou amélioration des continuités piétonnes.




Emplacements réservés en faveur des mobilités douces et positionnement par rapport à la ligne 1 de TC

Création d'emplacements réservés


- Création de l'emplacement réservé n° **c20bis** destiné à la mise en place d'un cheminement piéton permettant l'accès à l'OAP C16, au droit des parcelles AP 301, AP 302, AP 224, AP 223, AP 221, AP 220, AP 219, AP 250, AP 246 et AP 243 sur une largeur de 5 à 2 mètres. Cet ER de 378 m² est situé en zone UD. Le bénéficiaire est la commune du Bourget du Lac.

	Nom	C20bis
	Bénéficiaire	Commune du Bourget du Lac
	Parcelle	AP 301, AP 302, AP 224, AP 223, AP 221, AP 220, AP 219, AP 250, AP 246 et AP 243
	Surface	378 m ²
	Destination	liaison douce


- Création de l'emplacement réservé n° **c39** destiné à la création de jardins familiaux partagés et de places de stationnement au droit des parcelles AI 158, AI 159, AI 160, AI 161 et AI 162. Ces jardins partagés d'environ 3 810 m² sont situés en zone N. Aucune artificialisation du sol n'est prévue sur ces terrains. De plus, la mise en service de ce type d'équipement apparaît pertinente au regard de la dynamique de la zone. En effet, le secteur se situe à proximité des emplacements réservés C 02 et C 33 destinés aux équipements publics et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation habitat C15 qui accueillera 25 logements.

	Nom	c39
	Bénéficiaire	Commune du Bourget du Lac
	Parcelles	AI 158, AI 159, AI 160, AI 161 et AI 162
	Surface	3 810 m ²
	Destination	Jardins familiaux et stationnement

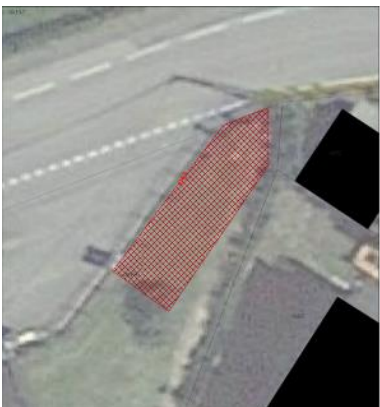
- Création de l'emplacement réservé n° **c40** destiné à la mise en place d'un cheminement piéton au droit des parcelles AY 187, AY 99, AY 98 et AY 210 sur une largeur de 1,5 mètre. Le bénéficiaire est la commune du Bourget du Lac.

	Nom	C40
	Bénéficiaire	Commune du Bourget du Lac
	Parcelles	AY 187, AY 99, AY 98 et AY 210
	Surface	489 m ²
	Destination	Cheminement piéton


- Création de l'emplacement réservé n° **c43** destiné à la mise en place de six containers à ordures ménagères (CSE) au droit de la parcelle AS 105. Cet ER de 46 m² est situé en zone **UH**. Le bénéficiaire est la commune du Bourget du Lac.

	Nom	C43
	Bénéficiaire	Grand Lac
	Parcelles	AS 105
	Surface	46 m ²
	Destination	6 CSE

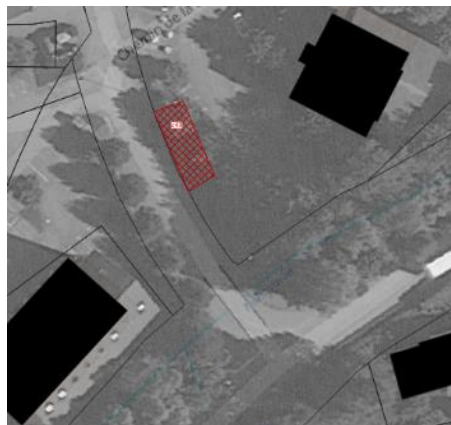
- Création de l'emplacement réservé n° **c47** destiné à la mise en place de six containers à ordures ménagères (CSE) au droit de la parcelle AY 166. Cet ER de 75 m² est situé en zone **UD**. Le bénéficiaire est la commune du Bourget du Lac.

	Nom	C47
	Bénéficiaire	Grand Lac
	Parcelles	AY 166
	Surface	75 m ²
	Destination	6 CSE

- Création de l'emplacement réservé n° **c48** destiné à la mise en place de six containers à ordures ménagères (CSE) au droit de la parcelle AI 36. Cet ER de 88 m² est situé en zone **UC**. Le bénéficiaire est la commune du Bourget du Lac.

	Nom	C48
	Bénéficiaire	Grand Lac
	Parcelles	AI 36
	Surface	88 m ²
	Destination	6 CSE

- Création de l'emplacement réservé n° **c49** destiné à la mise en place de six containers à ordures ménagères (CSE) au droit de la parcelle AI 53. Cet ER de 75 m² est situé en zone **UC**. Le bénéficiaire est la commune du Bourget du Lac.


	Nom	C49
	Bénéficiaire	Grand Lac
	Parcelles	AI 53
	Surface	75 m ²
	Destination	6 CSE

- Création de l'emplacement réservé n° **c57** destiné à la mise en place de six containers à ordures ménagères (CSE) au droit de la parcelle AZ 50. Cet ER de 89 m² est situé en zone **UC**. Le bénéficiaire est la commune du Bourget du Lac


	Nom	c57
	Bénéficiaire	Grand Lac
	Parcelle	AZ 50
	Surface	89 m ²

	Destination	6 CSE
---	-------------	-------

→ Création de l'emplacement réservé n° **c58** destiné à la mise en place de six containers à ordures ménagères (CSE) au droit des parcelles AR 329, AR 330, et AR 405. Cet ER de 75 m² est situé en zone **UC**. Le bénéficiaire est la commune du Bourget du Lac. Les parcelles sont occupées pour partie par un poste transformateur.

	Nom	C58
	Bénéficiaire	Grand Lac
	Parcelle	AR 329, AR 330, et AR 405
	Surface	75 m ²
	Destination	6 CSE

→ Création de l'emplacement réservé n° **c60** destiné à la mise en place d'un cheminement piéton au droit des parcelles AX 73. Cet ER de 6,5 m² est situé en zone **UC**. Le bénéficiaire est la commune du Bourget du Lac.

	Nom	C60
	Bénéficiaire	Commune du Bourget du Lac
	Parcelle	AX 73
	Surface	6,5 m ²
	Destination	Cheminement piéton

- Création de l'emplacement réservé n° c61 destiné à la mise en place d'un accès au parking au droit des parcelles AK 102, AK 105 et AK 106. Cet ER de 228 m² est situé en zone N. Le bénéficiaire est la commune du Bourget du Lac. Le parking est situé au bout de la piste, à l'Est de la location de canoë.



Piste existante sur le tracé de l'ER c61

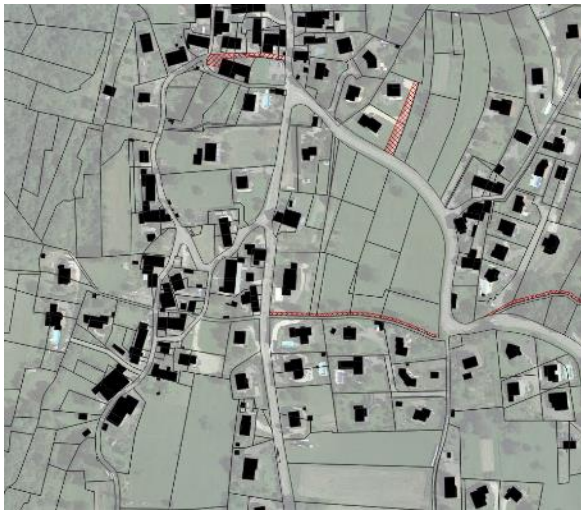
	Nom	C61
	Bénéficiaire	Commune du Bourget du Lac
	Parcelle	AK 102, AK 105 et AK 106
	Surface	228 m ²
	Destination	Accès parking

- Création de l'emplacement réservé n° c62 destiné à la mise en place d'un accès piéton et véhicule au parc de Buttet au droit des parcelles AK 26, Ak 29 et AK 134. Cet ER de 124 m² est situé en zone UH et N. Le bénéficiaire est la commune du Bourget du Lac

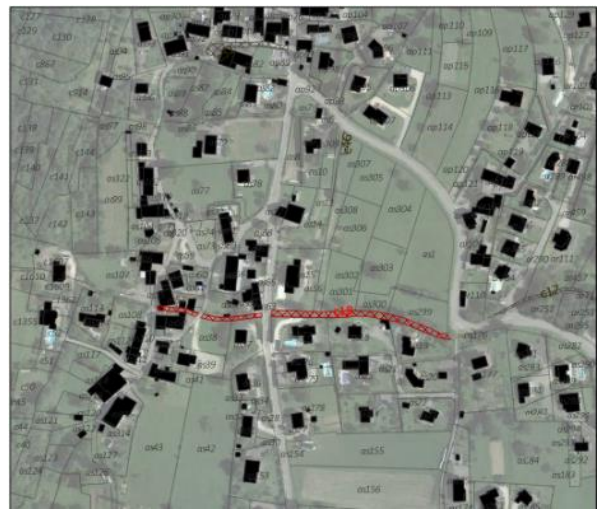
	Nom	C62
	Bénéficiaire	Commune du Bourget du Lac
	Parcelle	AK 26, AK 29 et AK 134
	Surface	124 m ²
	Destination	Accès piéton et véhicule au parc

Modification d'emplacements réservés

Modification de l'emplacement réservé n°c18 destiné à l'aménagement d'une liaison douce. Le tracé de l'ER est modifié et concerne dorénavant les parcelles AS 49, AS 50, AS 51, AS 52, AS 53, AS 54, AS 15, AS 16, AS 299, AS 300 et AS 301. L'objectif est le prolongement de la future liaison douce



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Suppression d'emplacements réservés

- ➔ Suppression de l'emplacement réservé n°c05 au droit des parcelles AP 306 et AP 307. L'accès étant déjà existant, cet emplacement réservé est considéré comme abusif.
- ➔ Suppression de l'emplacement réservé n°c12 au droit des parcelles G 343 et G 578. L'aménagement de la voirie est réalisé.
- ➔ Suppression de l'emplacement réservé n°c21 au droit de la parcelle AX 70.
- ➔ Suppression de l'emplacement réservé n°c26 au droit des parcelles G 772 et G 774.
- ➔ Suppression de l'emplacement réservé n°c30 au droit de la parcelle AS 148. L'accès étant déjà existant, cet emplacement réservé est considéré comme abusif.

2.2.4 MODIFICATIONS PROJETÉES SUR LA COMMUNE DE BRISON-SAINT-INNOCENT

2.2.4.1 Évolutions projetées sur les OAP

D2 – Brison-Saint-Innocent / Chez les Gros

Objet principal : évolution des conditions de desserte

Modification de l'OAP

L'OAP Chez les Gros prévoit 66 logements sur une superficie de 2,71 ha.

Actuellement, l'accès se fait par une voie traversante à sens unique ouverte sur le chemin de Lachat au nord et au sud. Afin de limiter les nuisances liées à la circulation de véhicules sur le chemin de Lachat, il est proposé que l'opération soit desservie par une unique entrée située au nord. L'OAP préconise également une desserte piétonne nord/sud. Au vu des possibilités alentours, il paraît plus intéressant de proposer une desserte ouest/est.

Le schéma de l'OAP et la légende sont modifiés dans ce sens. Le corps de texte de l'OAP est également ajusté pour prendre en compte la modification.



La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le schéma et la légende de l'OAP
- Corriger le contenu de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur

Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ La circulation dans l'opération se fera à sens unique de manière à fluidifier la circulation et la desserte de l'équipement.
Formulation après M	2/ La circulation dans l'opération se fera à sens unique double sens de manière à fluidifier la circulation et la desserte de l'équipement.

Schéma de l'OAP actuel

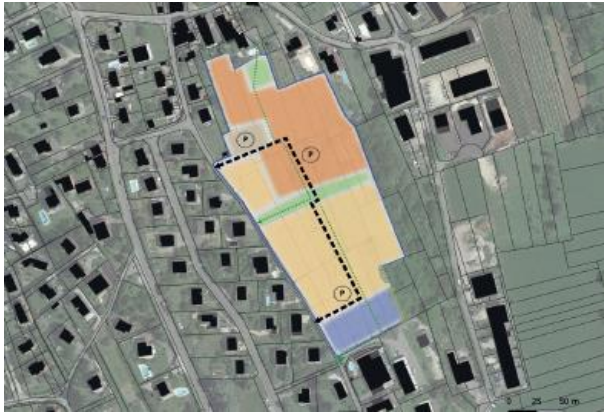


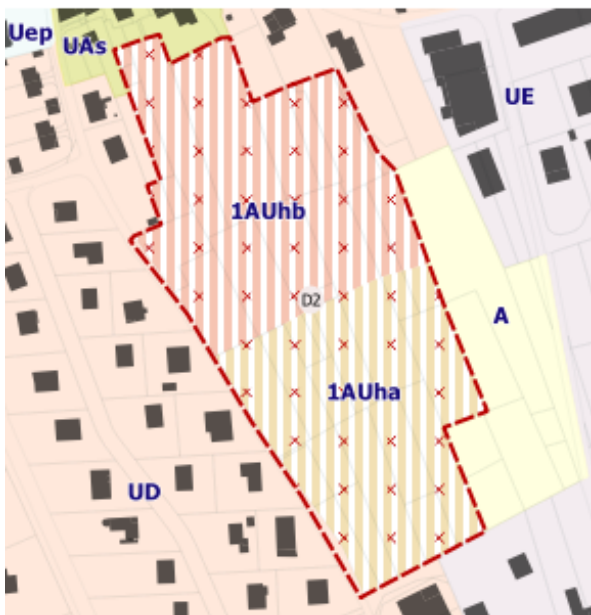
Schéma de l'OAP modifié



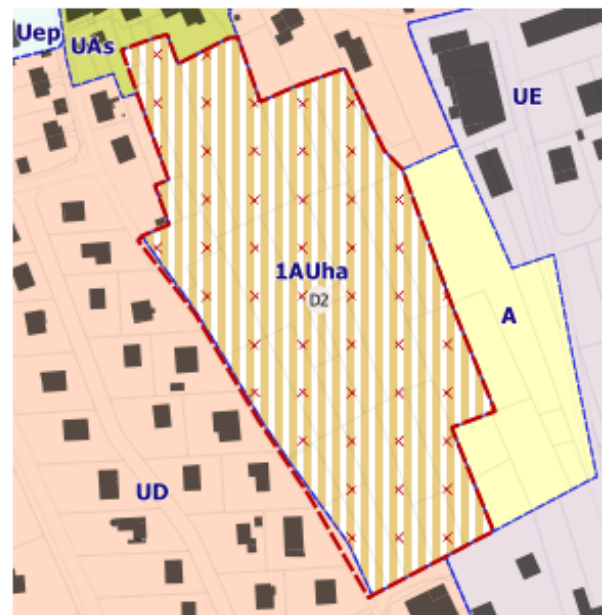
Modification du règlement graphique

Actuellement, l'OAP est séparée en deux parties au règlement graphique : la partie nord est en 1AUha et la partie sud est en 1AUhb. Cette urbanisation en deux phases vient de l'OAP originale du PLU de la commune de Brison St Innocent et avait été définie pour permettre la création de deux projets distincts et décalés dans le temps. Cependant, ce type de phasage est source de plusieurs problématiques. Tout d'abord, cela est susceptible d'engendrer des contraintes techniques, notamment pour la réalisation des réseaux et des constructions. En effet, la réalisation d'une zone lorsque l'autre est terminée implique notamment de réaliser des réseaux distincts et autonomes. Mais cela crée également d'importants travaux étalés dans le temps et indépendants zone par zone. Considérant que les nuisances générées par des travaux de construction doivent être limitées dans le temps et non étalées, il est proposé de supprimer ce phasage et de créer une unique zone 1AUha.

AVANT



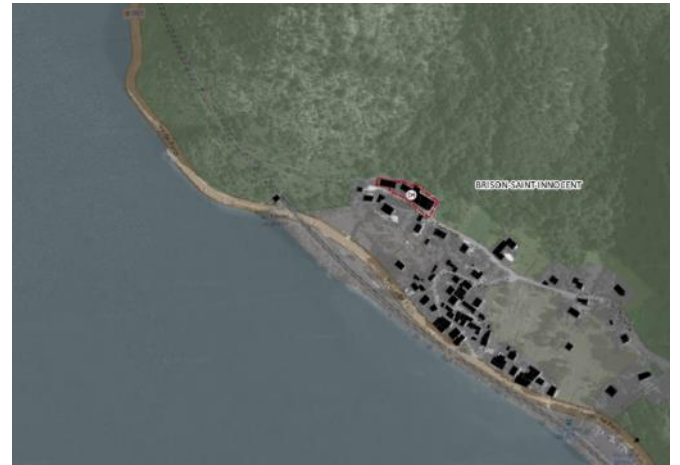
APRES



D4 – Brison-Saint-Innocent / La Buissonnière

Création de l'OAP valant règlement

Il est proposé de créer une OAP sur les parcelles du bâtiment de la Buissonnière. Cette OAP permettra d'encadrer la réhabilitation du bâti et la réalisation des logements dans le bâti existant. Le bâti est actuellement un foyer d'action sociale qui va cesser son activité. Le bâti est d'importance puisqu'il occupe une emprise de 700m² et propose 2 niveaux de surface de plancher. Il s'inscrit en continuité ensemble de collectif de grande ampleur (R+4). Ce bâtiment appartient à un propriétaire privé. Les travaux de démolition étant coûteux, le risque est l'abandon du bâtiment qui deviendrait une friche et constituerait un risque de péril pour les riverains.



Ce secteur, équipé, est classé en zone UD et totalise une surface de 0,17 ha. L'objectif est de permettre une réhabilitation exemplaire, énergétiquement et architecturalement, qui garantira la qualité de vie et la sécurité des futurs occupants. 10 à 12 logements sont envisagés en renouvellement.



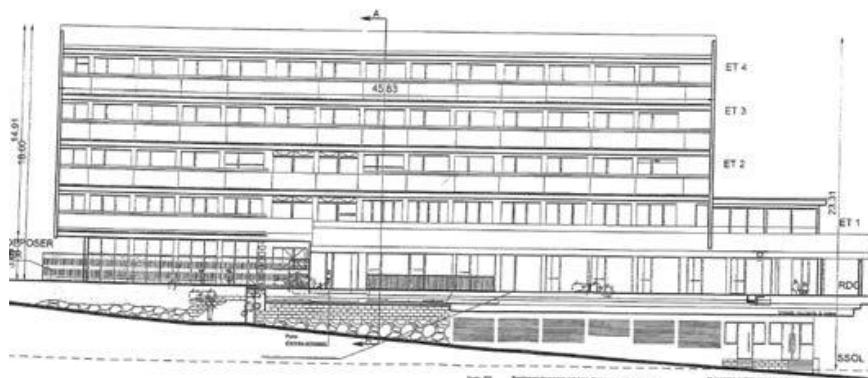
L'OAP permet d'encadrer le devenir du bâtiment notamment en termes de limitation du nombre de logements et sur la gestion du stationnement.

Concernant l'aspect architectural, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France devra être strictement respecté.

S'agissant des risques éboulement, le PIZ (plan d'indexation en Zones) avait mis en évidence que le bâtiment constituait indirectement un écran de protection pour les habitations situées à l'aval.

Le périmètre de l'OAP est donc ajouté au plan de zonage.

Foyer d'action sociale à réhabiliter



Zonage de l'OAP D4



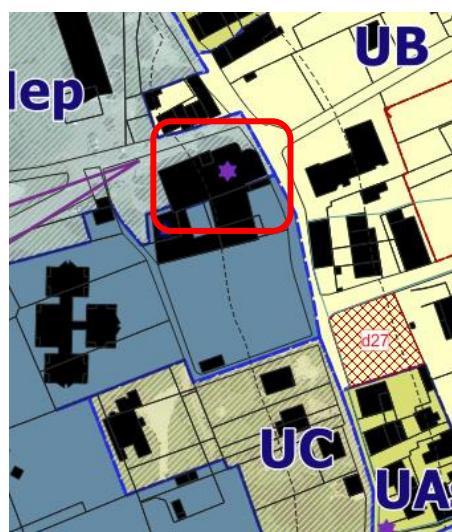
Identification de changement de destination

L'identification d'un bâtiment comme potentiel changement de destination est réalisée au titre de l'article L151-11 2°. Son identification en tant que tel, permettra sa réhabilitation et ainsi la revalorisation des éléments du parc bâti de la commune. En effet, ces constructions identifiées bénéficient souvent de qualités urbaines ou architecturales spécifiques. Leur changement de destination permet ainsi la sauvegarde du patrimoine local. De plus, ces changements de destination constituent des potentiels de densification.

- Le presbytère, localisé sur la parcelle D 2318 identifié en potentiel changement de destination. Il sera situé en zone Nd, autrement dit un secteur patrimonial.



Bâti identifié




Identification du bâti


Évolutions des emplacements réservés

Création d'emplacements réservés

- Création de l'emplacement réservé n° **d27** destiné à l'aménagement de voiries et d'espaces de stationnement au droit de la parcelle D 384. Cet ER d'environ 933 m² est situé en zone **UB**. Le bénéficiaire est la commune de Brison-Saint-Innocent.

	Nom	d27
	Bénéficiaire	Commune du Brison-Saint-Innocent
	Parcelle	D 384
	Surface	933 m ²
	Destination	Aménagement de voiries et d'espaces de stationnement. Redynamisation du centre-bourg.

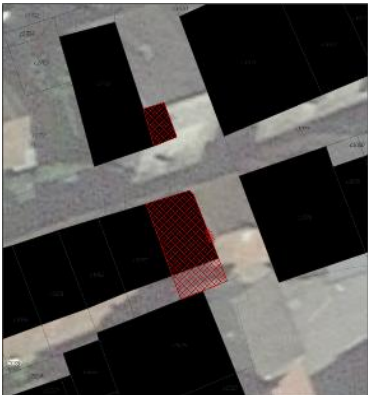
- Création de l'emplacement réservé n° **d28** destiné à l'aménagement d'équipements publics, au droit des parcelles D 2266 et D 2267. Cet ER de 2 569 m² est situé en zone UE. Le bénéficiaire est la commune de Brison-Saint-Innocent.

	Nom	d28
	Bénéficiaire	Commune du Brison-Saint-Innocent
	Parcelle	D 2266 et D 2267
	Surface	2 569 m ²
	Destination	Equipements publics

- Création de l'emplacement réservé n° **d29** destiné à l'aménagement de voirie, au droit de la parcelle D 373. Cet ER de 22 m² est situé en zone **UAs**. Le bénéficiaire est la commune de Brison-Saint-Innocent.

	Nom	d29
	Bénéficiaire	Commune du Brison-Saint-Innocent
	Parcelle	D 373
	Surface	22 m ²
	Destination	Aménagement voirie

- Création de l'emplacement réservé n° **d30** destiné à l'aménagement de voirie, au droit des parcelles C 1030 et C 2503. Cet ER de 48 m² est situé en zone **UAs**. Le bénéficiaire est la commune de Brison-Saint-Innocent.

	Nom	d30
	Bénéficiaire	Commune du Brison-Saint-Innocent
	Parcelle	C 1030 et C 2503
	Surface	48 m ²
	Destination	Aménagement voirie

Suppression d'emplacements réservés

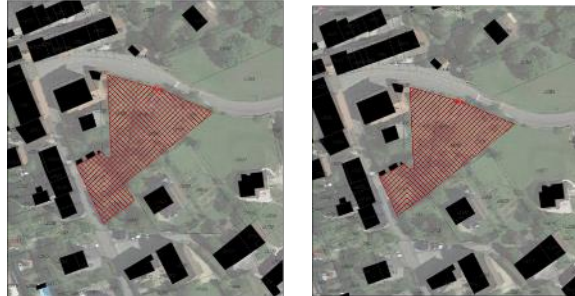
- Suppression de l'emplacement réservé n° d03 au droit des parcelles D 739, D 740 et D741. La commune dispose de la maîtrise foncière de ces parcelles.
- Suppression de l'emplacement réservé n° d10b au droit de la parcelle D 2310. Le projet d'aménagement de voirie est déjà réalisé.
- Suppression de l'emplacement réservé n° d19g au droit de la parcelle C 1491. Initialement dédié à la gestion des boisements, cet ER n'a plus lieu d'être. La problématique de boisements est résolue.
- Suppression de l'emplacement réservé n° d28 au droit des parcelles D 2012 et D 2013. Le projet prévu sur cette parcelle est en cours de réalisation.

Modification d'emplacements réservés

- Modification d'une erreur matérielle portant sur le titre de l'emplacement réservé n° d04.

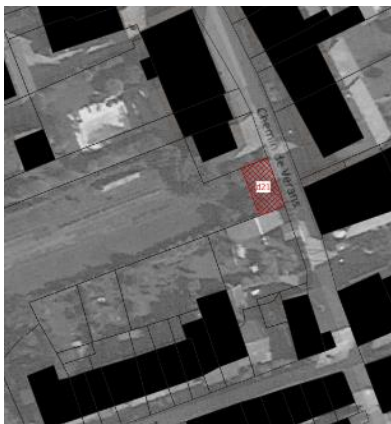
PLUi en vigueur	PLUi modifié
ER.d04_AIX_LES_BAINS	ER.d04_BRISON-SAINT-INNOCENT

- ➔ Modification de l'emplacement réservé n° **d16** au droit des parcelles C 1104, C 1105, C 1106, C 1107, C 1111 et C 1112, destiné à l'aménagement d'un espace public. La modification porte sur le tracé de l'ER : il est demandé à ce que la parcelle C 1112 soit sortie de l'ER. Il est situé en zone UD.

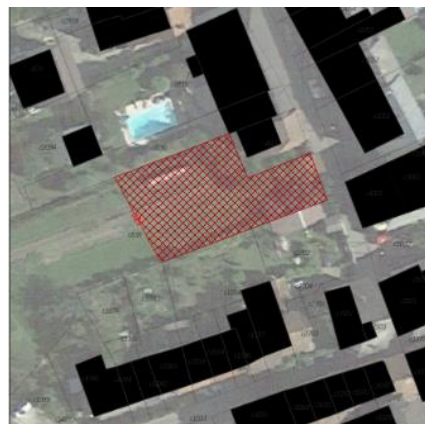


PLUi en vigueur PLUi modifié

- ➔ Modification de l'emplacement réservé n° **d21** au droit de la parcelle C 838, destiné à l'aménagement de voirie. La modification porte sur le tracé et sur la destination de l'ER. La destination de l'emplacement réservé a évolué : la création de stationnement est en projet. La surface de l'ER augmente. ER situé en zone UAs.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

- ➔ Modification de l'emplacement réservé n° **d23** au droit des parcelles D 581 et D 582, en zone A. La modification porte sur le tracé de l'ER : il concerne dorénavant les parcelles D 2534, D 581, D 601 et D 602, pour une surface de 100 m².



PLUi en vigueur



PLUi modifié

2.2.5 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND

2.2.5.1 Evolutions projetées sur les OAP

E4bis – Drumettaz-Clarafond / Clarafond

Objet principal : évolution du stationnement

L'OAP Clarafond est une OAP valant règlement qui prévoit la réalisation de 9 à 10 logements sur une superficie de 0,34 ha, en zone UH.

Actuellement, les règles liées au stationnement dans le règlement de l'OAP sont différentes de celles du règlement de la zone UH. Cette différence n'est pas justifiée par des besoins spécifiques sur le site d'OAP et il conviendrait de se mettre en cohérence avec le règlement de la zone.

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le contenu de l'OAP



Objet de la modification	4 – BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT
Formulation avant M	Sur la base de 18.5 m ² par place de stationnement, au moins deux places de stationnement sont exigées par logement. Dans l'hypothèse où la réalisation des places engendrerait un passage des espaces libres en deçà des 40% requis, la réalisation des places pourra se faire dans le bâtiment.
Formulation après M	Sur la base de 18.5 m² par place de stationnement, au moins deux places de stationnement sont exigées par logement. Dans l'hypothèse où la réalisation des places engendrerait un passage des espaces libres en deçà des 40% requis, la réalisation des places pourra se faire dans le bâtiment. En lien avec la règle liée au stationnement, la réalisation d'une place minimum par tranche entière de 50m ² de surface de plancher est exigée. Il faut également respecter un minimum de 2 places par logement, avec 50% de places couvertes et 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou groupé.

E6 – Drumettaz-Clarafond / Mossu

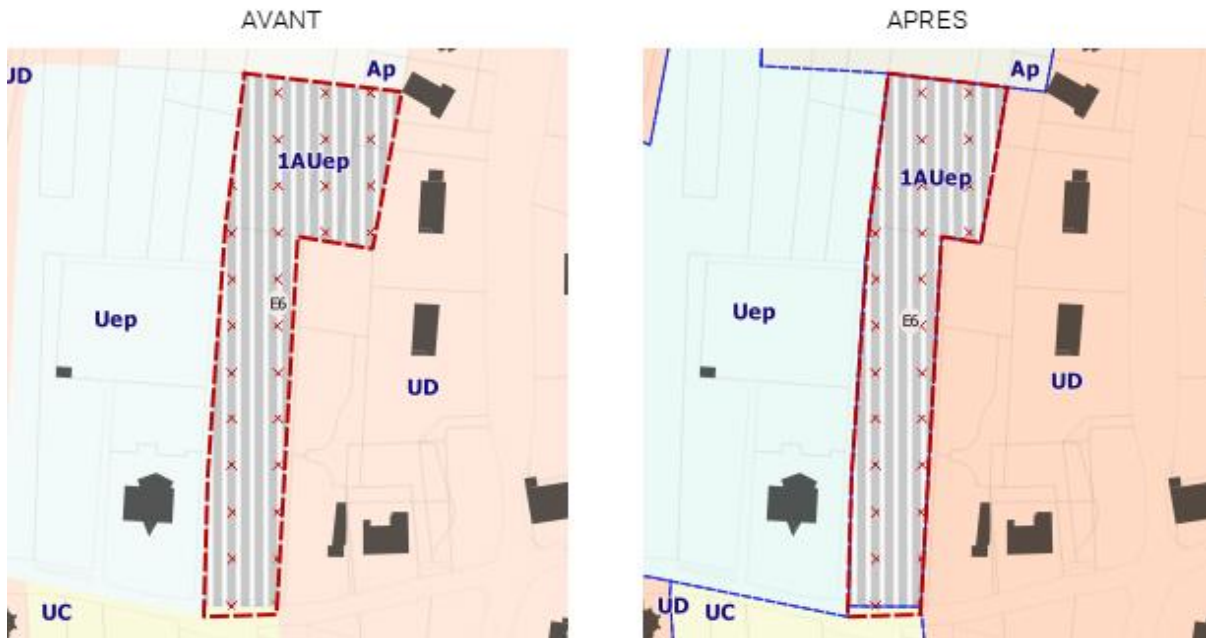
Objet principal : évolution du phasage, du périmètre et des exigences énergétiques

Modification de l'OAP

L'OAP Mossu est une OAP à vocation d'équipement située à proximité des autres équipements publics de la commune (mairie, cimetière). Actuellement, cette OAP est conditionnée à un aménagement d'ensemble. Cependant, plusieurs projets distincts sont envisagés sur le site (agrandissement du cimetière, nouvel équipement public). Il est proposé de retirer la condition d'aménagement d'ensemble afin de pouvoir dissocier ces différents projets.

Modification du règlement graphique

Au vu de l'évolution du projet, la parcelle B2454 et la partie de la parcelle B2461 qui sortent de l'OAP sont classées en zone UD. De même, le périmètre de l'OAP est donc adapté au plan de zonage.



E8- Drumettaz-Clarafond / Les Corties

Objet principal : évolution du périmètre

Modification de l'OAP

L'OAP Les Corties se situe au sud du chef-lieu de Drumettaz et prévoit la réalisation de 8 à 12 logements.

Les parcelles C4686 et 4687 actuellement comprises dans l'OAP correspondent en réalité à des jardins privés et empêchent l'urbanisation du secteur. Il est donc proposé d'exclure ces parcelles du périmètre de l'OAP.

La présente modification prévoit donc de :

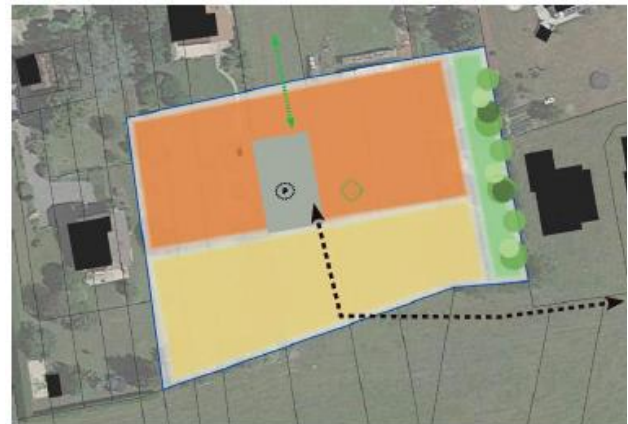
- Corriger le périmètre de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur



Schéma de l'OAP actuel

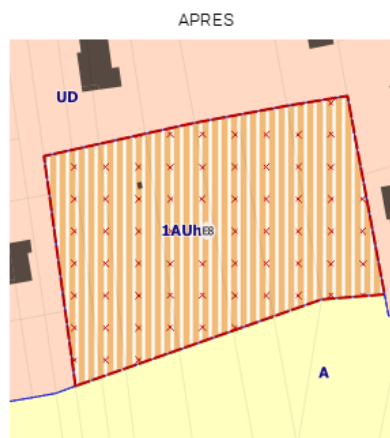
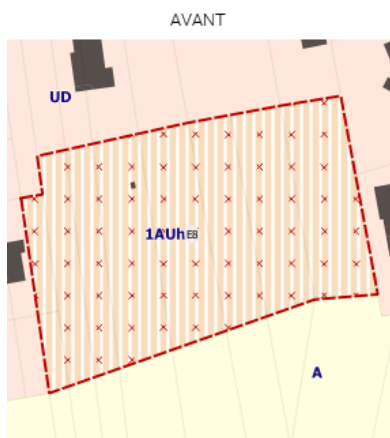


Schéma de l'OAP modifié



Modification du règlement graphique

Au vu de l'évolution du projet, les parcelles C4686 et C4687 qui sortent de l'OAP sont classées en zone UD. De même, le périmètre de l'OAP est donc adapté au plan de zonage.



E12d – Drumettaz-Clarafond / Vignes Derrière

Objet principal : évolution des exigences de mixité

Après une réflexion sur la mixité sociale dans les OAP de Drumettaz-Clarafond, la programmation en termes de logements sociaux est revue. Il est proposé d'augmenter à 20% la part de logement social sur cette OAP.



Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Indication de la part de logement social : Non réglementé
Formulation après M	Indication de la part de logement social : Non réglementé 20%

Cette modification n'a pas d'impact sur le règlement graphique du PLUi.

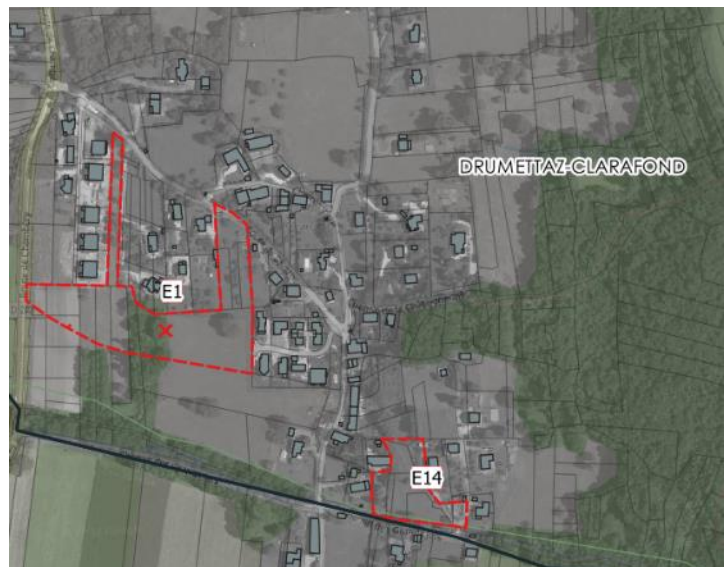
E14– Drumettaz-Clarafond / Serarges

Modification de l'OAP

Objet principal : modification du périmètre

Cette OAP prévoit la réalisation de 4 logements au sein du hameau des Sérarges.

Cependant, les parcelles B3207 et B1052 actuellement comprises dans l'OAP correspondent en réalité à des jardins privés. Il est donc proposé d'exclure ces parcelles du périmètre de l'OAP. La densité reste inchangée.



La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur

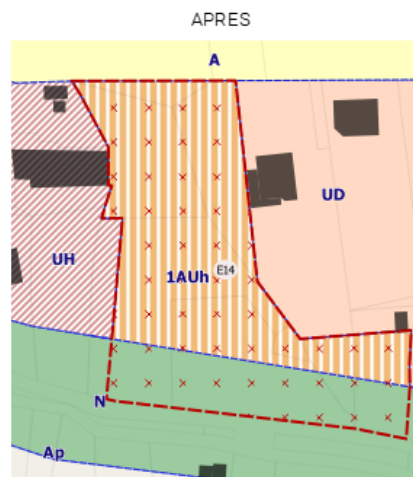
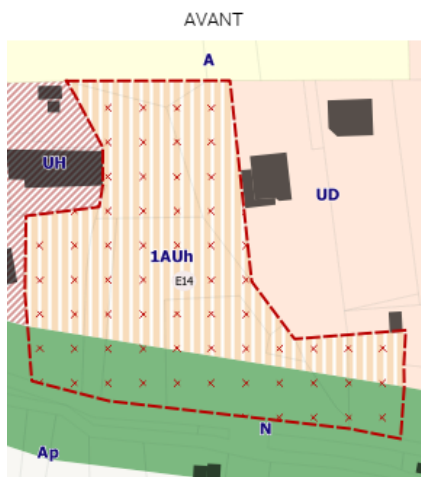
Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié



Modification du règlement graphique

Au vu de l'évolution du projet, les parcelles B3207 et B1052 qui sortent de l'OAP sont classées en zone UH. De même, le périmètre de l'OAP est donc adapté au plan de zonage.



2.2.5.2 Évolutions complémentaires projetées sur le règlement graphique

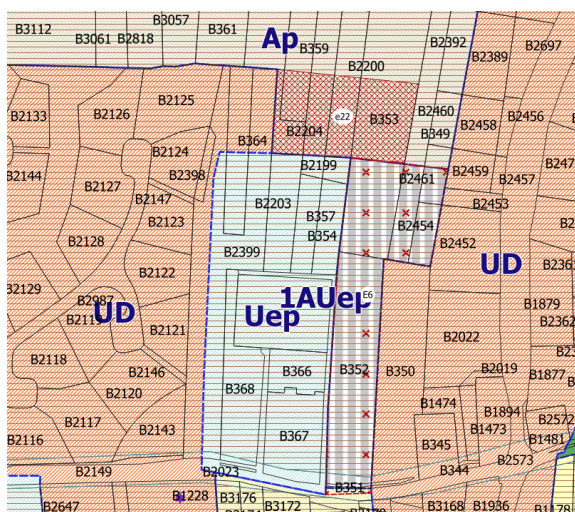
Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage de UD vers Uep : services techniques

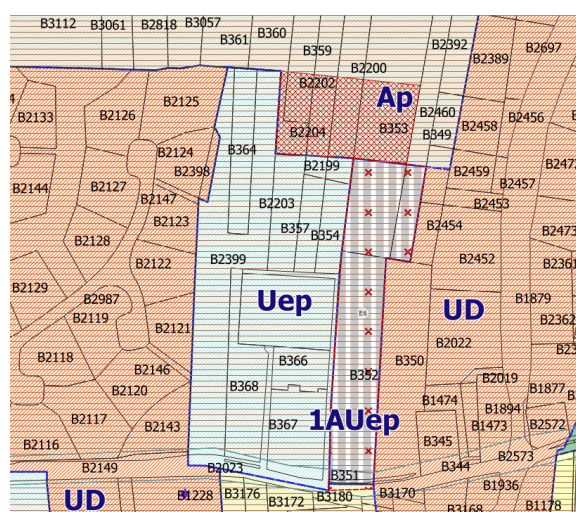
Ce point concerne les parcelles B 2399 et B 364, situées Allée du Cimetière. Elles bénéficient actuellement d'un zonage UD dédié aux espaces urbains pavillonnaires.

La modification proposée vise le classement de ce secteur de 0,3 hectare en zone Uep dédiée aux équipements publics.

Ce changement permet une mise en cohérence entre le zonage des parcelles et leur usage. En effet, ce secteur accueille la mairie et le cimetière communal. La partie haute actuellement en UD accueille en réalité le centre technique municipal.



PLU en vigueur



PLU modifié

Pour rappel, l'OAP E6 et le zonage 1AUep limitrophe évoluent également conformément aux éléments présentés précédemment.

Prescription ponctuelle : identification de deux éléments patrimoniaux

Ce point porte sur l'identification du four et le lavoir de Clarafond comme éléments du patrimoine bâti, petit patrimoine ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L151-19. Ce dernier stipule que :

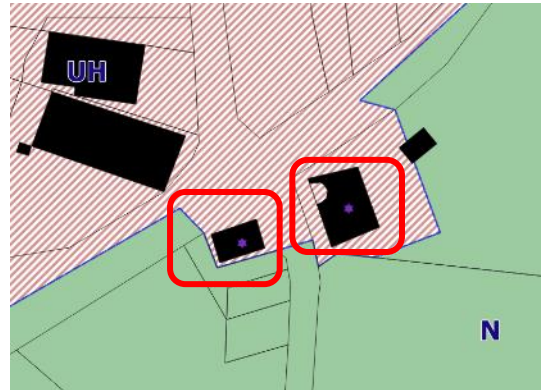
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et

définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

Ces bâtis sont identifiés sur les parcelles B 623 et B 24



Four et lavoir de Drumettaz



Évolutions des emplacements réservés

Création d'emplacement réservé

- Création de l'emplacement réservé **n°n28** destiné à l'aménagement de voirie au droit des parcelles C 3688, C 3689, C 1979, C 1981, C 2455, C 2457, C 3286, C 2247, C 1187, C 4158, C 4160, C 3817, C 3819, C 3292, C 3294, C 3296, C 3297 et C 1193. L'emplacement réservé d'une superficie totale de 1 743 m² est situé le long de la Route du Biolay. Le bénéficiaire est la commune de Drumettaz-Clarafond.



Nom	n28
Bénéficiaire	Commune de Drumettaz-Clarafond
Parcelle	C 3688, C 3689, C 1979, C 1981, C 2455, C 2457, C 3286, C 2247, C 1187, C 4158, C 4160, C 3817, C 3819, C 3292, C 3294, C 3296, C 3297 et C 1193
Surface	1 743 m ²
Destination	Aménagement voirie

2.2.6 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE GRESY-SUR-AIX

2.2.6.1 Evolutions projetées sur les OAP

OAP thématique : Phasage des OAP de Grésy-sur-Aix

La commune de Grésy-sur-Aix souhaite contrôler de manière plus précise l'ouverture à l'urbanisation des différents sites d'OAP présents sur la commune.

En effet, la commune dispose de nombreux sites d'OAP et a vu se développer de nombreux projets au sein de sa trame urbaine. Par sa situation privilégiée à proximité d'Aix les Bains, la présence de la gare, d'une sortie d'autoroute ou encore d'une offre de services et équipements (zones commerces, collège), la commune attire de plus en plus.

Par ailleurs, la ville a engagé depuis plusieurs années une réflexion importante sur son urbanisation, en particulier sur les secteurs les plus proches de la gare. Une étude opérationnelle a été réalisée en 2021 sur le site de la Sarraz et a permis de réinterroger l'évolution de ce quartier.

Forte de l'ensemble de ces réflexions, la ville souhaite aller plus loin dans la maîtrise de son développement en proposant une OAP Thématique sur le phasage des OAP à vocation d'habitat, qui sera intégrée au document général des OAP.

L'objectif de l'OAP reste de planifier le développement communal dans un contexte de forte croissance démographique. L'accueil d'une population importante suppose de pouvoir adapter les équipements structurants de la commune. Cette adaptation ne peut être menée que dans une politique à court / moyen et long terme.

Au-delà de ce phasage, l'OAP inclut une date à partir de laquelle, quel que soit le statut de la précédente, l'ouverture de la suivante est possible. En l'absence de réalisation d'une zone jugée prioritaire dans le temps, les zones suivantes pourront donc être urbanisées à l'échéance fixée. Cette évolution permet de concilier le besoin de maîtrise de l'aménagement global du territoire mais également d'offrir aux propriétaires une perspective quant à la mobilisation de leur terrain, et de prévenir le risque de rétention foncière.

Enfin, notons qu'en parallèle, un travail sur la densité a été mené. Outre les évolutions propres à chaque OAP, la commune propose également d'encadrer les densités au sein de sa trame bâtie, à la fois au regard de leur capacité réelle mais également de la réalisation récente de quelques projets particulièrement denses.

Contenu de l'OAP thématique

OAP THEMATIQUE

PHASAGE DES OAP A VOCATION HABITAT

GRESY-SUR-AIX

Sur la commune de Grésy-sur-Aix, les OAP comportent un échéancier prévisionnel d'urbanisation des différentes zones. Il s'agit ici d'indiquer l'ordre de priorité retenu. Chaque OAP ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois l'OAP précédente réalisée en totalité. Le phasage des OAP a été réalisé au regard des typologies dominantes de logements qu'elles proposent et de la réalisation des équipements publics

Cette ouverture séquentielle est associée à une possibilité d'ouverture temporelle : chaque OAP est associée d'une date à partir de laquelle elle pourra être ouverte à l'urbanisation même si l'OAP précédente dans la séquence n'a pas été réalisée.

Exemple : En 2026, l'OAP F3 pourra être ouverte à l'urbanisation, même si l'OAP F2 n'a pas encore été aménagée.

SECTEUR DES RUBENS

L'aménagement des sites respectera l'échéancier d'ouverture suivant :

	Ouverture temporelle
F2 - Montée des Rubens 1	2023
F3 - Montée des Rubens 2	2026
F15 - Montée des Rubens 3	2029
F13bc - Les Choseaux	2032

SECTEUR VERSANT NORD DU SIERROZ

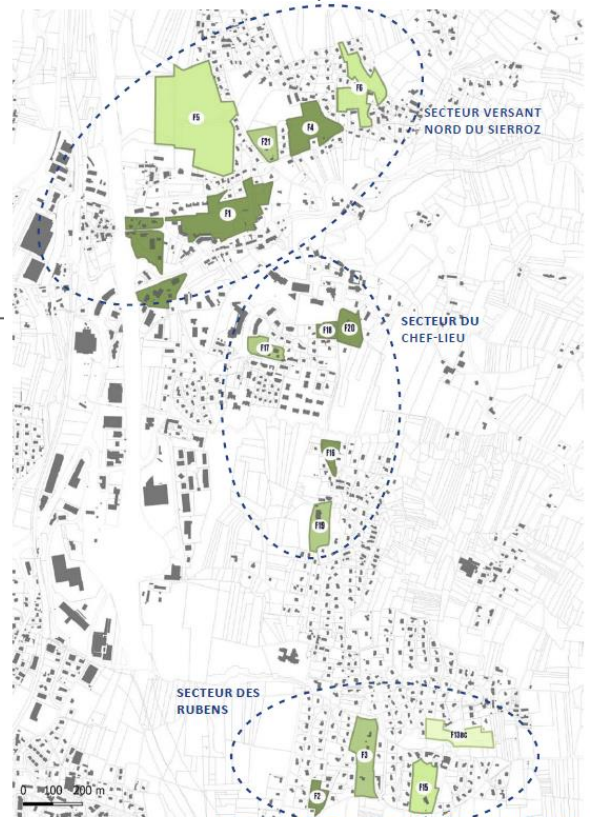
L'aménagement des sites respectera l'échéancier d'ouverture suivant :

	Ouverture temporelle
F1 - La Sarroz / F4 - Fontany	2023
F21 - Croix Noire	2023
F6 - Les Omblardes	2026
F5 - Brachet	2029

SECTEUR DU CHEF-LIEU

L'aménagement des sites respectera l'échéancier d'ouverture suivant :

	Ouverture temporelle
F18 - Prés du Chêne / F20 - Veber	2023
F16 - Prés des Gent	2026
F17 - Les Plantées	2029
F19 - Barbière	2032



F1 – Grésy-sur-Aix / La Sarraz

Objet principal : mise à jour au regard de l'étude pré-opérationnelle et des évolutions globales du secteur

Modification de l'OAP

L'OAP La Sarraz prévoit l'aménagement d'un site majeur de la commune. Une étude pré-opérationnelle, annexée au document des OAP à titre informatif, a été réalisée sur ce site. Cette étude ayant évolué depuis l'approbation du PLUi, il est proposé d'actualiser le contenu de l'OAP et l'étude pré-opérationnelle en annexe au vu de cette étude. Il faut noter que l'étude s'est accompagnée de deux phases importantes de concertation volontaire menée par la commune avec la population : une première au début du projet et une seconde fin 2022. De plus, une large communication a été mise en œuvre auprès des habitants (Grésyliens, page web du site internet de la Commune, réunions publiques). Une importante communication a été déployée sur site mais également au plateau administratif (marquage au sol, affichage, mobilier urbain dédié et dispositif immersif).

Par ailleurs, à travers une réflexion plus large sur le quartier de la Sarraz, la commune a identifié 3 sites supplémentaires devant être accompagnés dans leurs évolutions futures, à l'ouest de l'OAP La Sarraz. La politique d'urbanisation de la commune étant orientée principalement sur ce quartier, ces sites apparaissent comme une opportunité de densification du secteur et leur intégration en tant qu'OAP permettra une maîtrise du développement urbain.

Il est donc proposé d'identifier l'ensemble des sites en tant que sites d'OAP et constitutifs d'un ensemble cohérent, notamment au regard d'une logique de phasage et de densité.

Règlementairement, les évolutions visent :

- La distinction entre d'une part une OAP F1.1 visant uniquement le site de la Sarraz et les 3 autres sites dits F1.2, F1.3 et F1.4.

L'OAP F1.1 a valeur de règlement compte tenu de l'avancée des études déjà réalisées. L'OAP F1.1 est par ailleurs étendue au zonage 2AUh à l'Est mais la zone reste fermée à l'urbanisation pour le moment.

- Les trois autres sites sont concernés par une OAP sectorielle précisant a minima les conditions de leur aménagement et leur phasage global.

Périmètre de l'OAP actuel



Nouveau périmètre « global » du site F1.1





- Assurer des voies douces
- ← Assurer une voie de desserte du site reliée au réseau existant
- Préserver la trame arborée existante et les espaces naturels de manière à créer des respirations dans le tissu urbain
- Ⓟ Intégrer des zones de stationnement mutualisé
- Prévoir un espace de loisir au cœur du projet
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et/ou de l'intermédiaire
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel / individuel mitoyen



Secteur F1.1 : OAP avant / après modifications

Le périmètre de l'OAP est adapté au plan de zonage.

Concernant les sites 1.2, 1.3 et 1.4, ils font l'objet d'une OAP sectorielle, reprenant leur positionnement dans l'aménagement général du site et précisant les premiers principes d'aménagements qui sont amenés à être précisés par des études de programmation ultérieures :

- **Secteur 1.2 :**
 - vocation : habitat / bureau / commerce.
 - Desserte : accès par la route des Bauges au milieu de la zone.

- **Secteur 1.3 :**
 - Vocation : habitat
 - Desserte : accès par l'aménagement du carrefour 3 branches avec création d'une nouvelle branche.
 - Autres : connexion à la promenade du Sierroz et protection de la ripisylve

- **Secteur 1.4 :**
 - Vocation : habitat
 - Desserte : accès depuis l'angle Nord-Est (carrefour)

Il faut noter que l'évolution de l'OAP s'inscrit dans une réflexion plus globale à l'échelle de la commune intégrant les enjeux de maîtrise foncière, de développement démographique et de capacité des équipements. Sur ce dernier point, les équipements actuels et le patrimoine de la commune ont été dimensionnés et basés pour une population de l'ordre de 4000 à 5000 habitants. Cette population est aujourd'hui atteinte ou en phase d'être dépassée et il s'agit alors, sur la base du diagnostic technique, énergétique et occupationnel du patrimoine existant, de redéfinir les actions et aménagements à entreprendre ces prochaines années pour accompagner de manière cohérente et structurée les nouveaux besoins et usages.

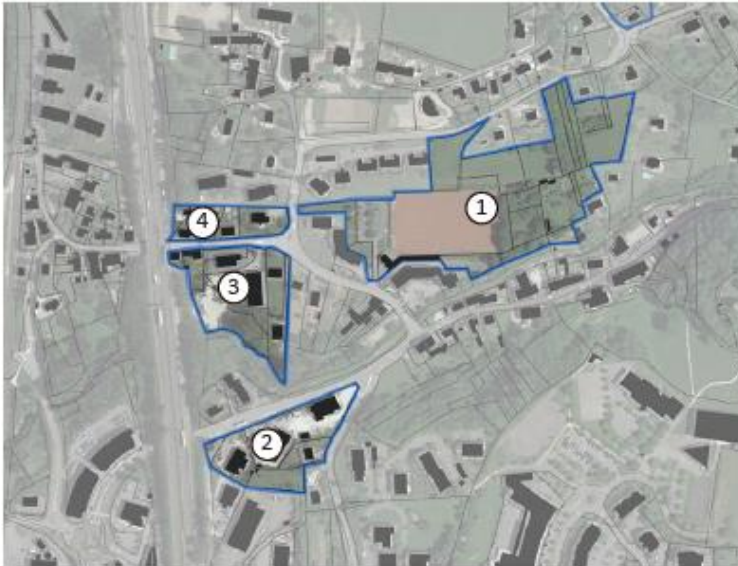
C'est tout le sens du schéma directeur immobilier réalisé en 2020 par la commune.

Une stratégie immobilière à long terme a ainsi pu être établie sur la base de la définition et de la hiérarchisation des besoins occupationnels à horizon 15 ans tout en optimisant et rationalisant sa gestion des actifs immobiliers, sans oublier l'accessibilité et la performance énergétique par le respect du décret tertiaire.

Ce schéma, a par exemple, mis en évidence la pertinence de la construction d'un équipement culturel, associatif et musical comme premier élément important à déployer (inscrit dans l'OAP F1). Parmi les raisons invoquées, la délocalisation de la bibliothèque au sein de ce bâtiment permettra de libérer des espaces au sein de l'école élémentaire pour construire, dès 2023, 4 classes et une bibliothèque centre de documentation pour répondre à la forte demande liée au scolaire. Le regroupement des locaux associatifs au sein de ce bâtiment permettra de libérer des espaces vitaux à l'association qui s'occupe du périscolaire pour faire face aux besoins d'accueil des enfants toujours croissant.

OAP Sectorielle concernant les seuls sites 1.2, 1.3 et 1.4

Les différents secteurs seront ouverts à l'urbanisation selon le phasage ci-dessous. Le site F1.1 sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux). Les sites F1.2, F1.3 et F1.4 devront faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble.



Les principes d'aménagement des sites F1.2, F1.3 et F1.4 seront réalisés ultérieurement. Néanmoins, ils devront respecter les points suivants :

- Veiller à une connexion aux mobilités douces, notamment en direction de la gare.

- Respecter les destinations suivantes :

F1.2 : Logement + bureau + commerce

F1.3 : Logement seul

F1.4 : Logement seul

- Aménager les accès suivants :

F1.2 : Accès par la route des Bauges au milieu de la zone

F1.3 : Accès sur le carrefour au nord-est

F1.4 : Accès sur le carrefour à l'est

F2 – Grésy-sur-Aix / Montée des Rubens 1

Objet principal : mise à jour du phasage et des conditions de mobilité

L'OAP Montée des Rubens 1 prévoit la réalisation de 9 à 11 logements sur 0,46 ha. Elle n'est actuellement pas soumise à un aménagement d'ensemble.

Afin de garantir un aménagement cohérent et unique, il est proposé d'imposer un aménagement d'ensemble sur ce site. La formulation de cette condition est également corrigée, celle-ci mentionnant une zone « **AU** » alors que l'OAP se situe en zone **U**.

Par ailleurs, afin de développer les mobilités douces dans le secteur, il est proposé **d'ajouter une liaison piétonne** sur le schéma de l'OAP. Une phrase mentionnant cette liaison est également ajoutée dans le corps de texte de l'OAP.

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le schéma de l'OAP
- Modifier le contenu de l'OAP

Objet de la modification	Condition d'aménagement
Formulation avant M	Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : NON Zone U non soumise à aménagement d'ensemble
Formulation après M	Zone AU U soumise à aménagement d'ensemble : NON OUI Zone U non soumise à aménagement d'ensemble
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ [...]
Formulation après M	2/ [...] Un déplacement doux devra être réalisé et trouver sa connexion avec le tissu existant. [...]

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



F3 – Grésy-sur-Aix / Montée des Rubens 2

Objet principal : mise à jour du phasage

L'OAP Montée des Rubens 2 prévoit la réalisation de 10 à 15 logements sur 1,83 ha. Elle n'est actuellement pas soumise à un aménagement d'ensemble.

Afin de garantir un aménagement cohérent et phasé, il est proposé de **soumettre l'OAP à deux aménagements d'ensemble** (partie sud et partie nord). Les deux parties sont illustrées sur le schéma de l'OAP. La formulation de cette condition est également corrigée, celle-ci mentionnant une zone « AU » alors que l'OAP se situe en zone U.

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le contenu de l'OAP

Objet de la modification	Condition d'aménagement
Formulation avant M	Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : NON Zone U non soumise à aménagement d'ensemble
Formulation après M	Zone AU U soumise à aménagement d'ensemble : NON OUI en deux parties : 1 : Nord 2 : Sud Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

F4 – Grésy-sur-Aix / Fontany

Objet principal : mise à jour du phasage et de la mixité

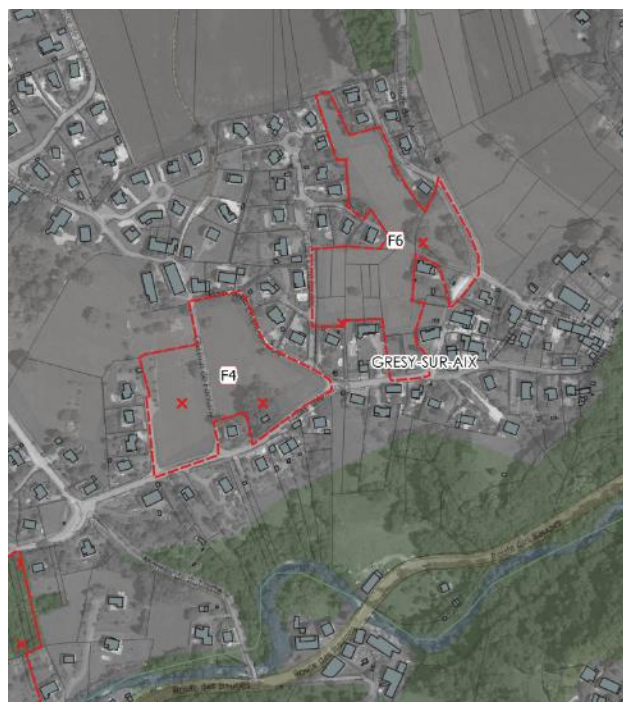
L'OAP Fontany prévoit la réalisation de 30 logements sur 1,82 ha. Elle est actuellement soumise à un aménagement d'ensemble.

Afin de distinguer les deux parties de l'OAP qui sont séparées par une voirie, il est proposé un phasage de l'aménagement d'ensemble. Les deux parties sont illustrées sur le schéma de l'OAP. La formulation de cette condition est également corrigée, celle-ci mentionnant une zone « AU » alors que l'OAP se situe en zone U.

Par ailleurs, afin de développer les mobilités douces dans le secteur, il est proposé d'ajouter une liaison piétonne sur le schéma de l'OAP et d'augmenter la part de logement social.

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le schéma de l'OAP
- Modifier le contenu de l'OAP



Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Indication de la part de logement social : 25% soit 7 logement(s)
Formulation après M	Indication de la part de logement social : 25% soit 7 logement(s) 30%
Objet de la modification	Condition d'aménagement

Formulation avant M	Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : OUI
Formulation après M	Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : OUI en 2 phases : 1 : Ouest 2 : Est

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



F6 – Grésy-sur-Aix / Les Omblardes

Objet principal : évolutions des conditions de mobilité

L'OAP Les Omblardes prévoit la création de 16 à 17 logements sur 2.06 ha.

Afin de développer les mobilités douces dans le secteur, il est proposé **d'ajouter une liaison piétonne** sur le schéma de l'OAP. Une phrase mentionnant cette liaison est également ajoutée dans le corps de texte de l'OAP.

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le schéma de l'OAP
- Modifier le contenu de l'OAP

Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ [...]
Formulation après M	2/ [...] Un déplacement doux devra être réalisé et trouver sa connexion avec le tissu existant. [...]

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



F11 – Grésy-sur-Aix / Pont Pierre

Objet principal : mise à jour du phasage, des destinations, des hauteurs et des conditions de mobilité

Modification de l'OAP

L'OAP Pont Pierre indique actuellement une destination économique tout en prévoyant dans le texte des équipements publics. Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions ont évolué sur ce secteur. Ainsi, il est proposé de modifier l'OAP pour mieux répondre aux objectifs du site, qui sont la création d'équipements publics en plus des activités économiques initialement prévues. Le secteur sud accueillera le déplacement du centre de secours du SDIS. La modification du contenu de l'OAP s'est faite en collaboration entre Grand Lac, la ville et Chambéry Grand-Lac Economie.

Le schéma de l'OAP est modifié afin **d'identifier un secteur dédié aux équipements publics** au sud du site d'OAP.

Un **accès est ajouté** à l'emplacement prévu d'un giratoire qui assurera la desserte principale de la zone.

Un secteur verra la hauteur de ses bâtiments restreints à 12m, assurant une continuité entre la zone **1AUet** et **1AUep**.

L'exigence BEPOS pour le secteur **1AUep** accueillant le SDIS évolue pour correspondre aux spécialités et contraintes de cet équipement. Le bâtiment sera néanmoins conçu comme un bâtiment à haute performance énergétique. La priorité sera donnée aux mesures d'efficacité énergétique. En complément, des énergies renouvelables seront utilisées pour satisfaire les besoins en chauffage, refroidissement en eau chaude sanitaire. Des capteurs photovoltaïques sont envisagés sur la toiture de la zone véhicules. Le projet suivra une démarche de performance énergétique globale qui se rapprochera autant que possible du label Bâtiment PASSIF Classique ou Plus. Il devra se conformer aux nouvelles exigences introduites dans le règlement écrit (cf. partie dédiée).

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le schéma de l'OAP
- Modifier le contenu de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur



Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Indication de la typologie bâtie attendue : économie
Formulation après M	Indication de la typologie bâtie attendue : économie et équipements publics
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. [...] L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. [...]
Formulation après M	1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. [...] L'opération devra préserver au mieux les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. [...]
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	4/ [...]
Formulation après M	4/ [...] Pour le secteur d'équipement public, l'exigence BEPOS sera à adapter au projet.

Schéma de l'OAP actuel

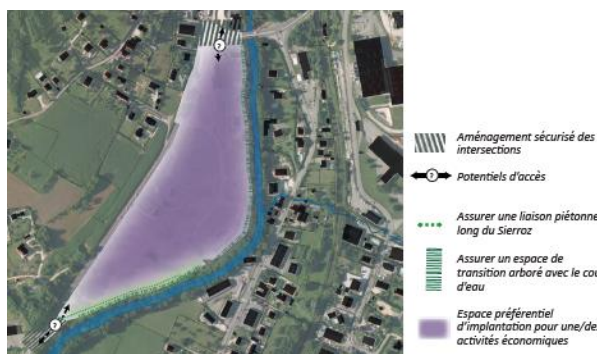
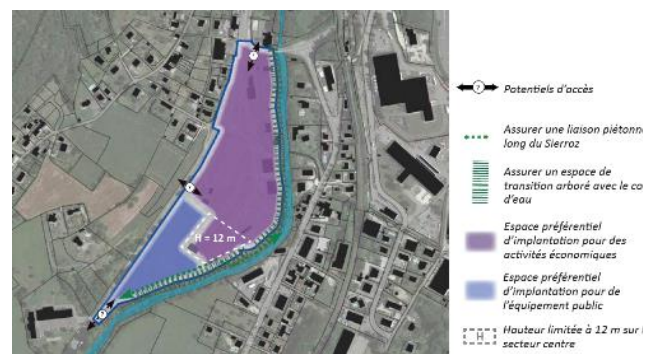
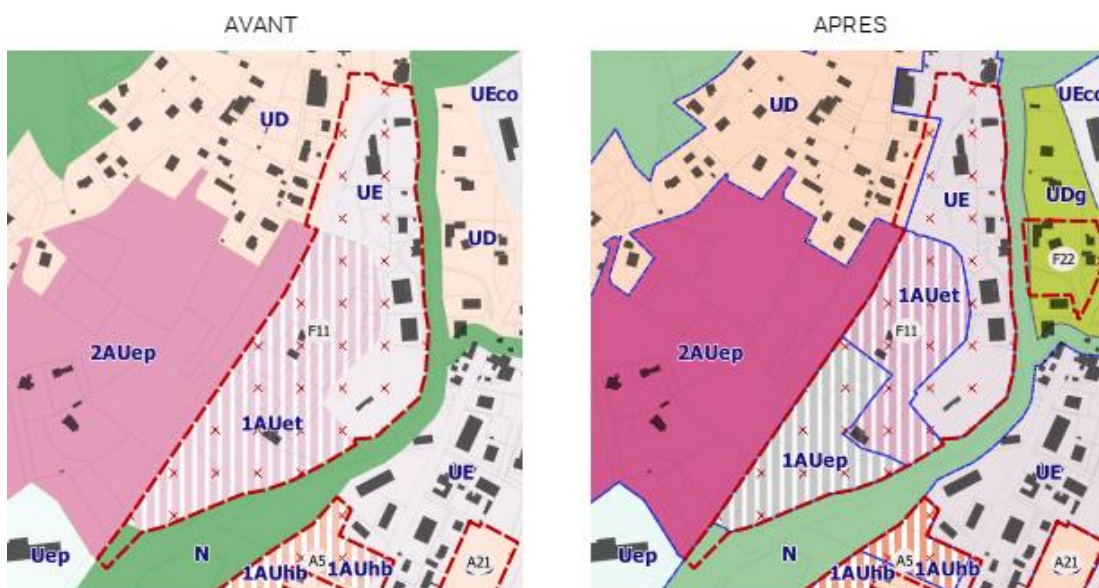


Schéma de l'OAP modifié



Modification du règlement graphique

Au vu de l'évolution du projet, la zone 1AUet actuelle est divisée en une zone 1AUet et une zone 1AUep, dont les périmètres sont réadaptés au périmètre de l'OAP.



F13a – Grésy-sur-Aix / Les Choseaux

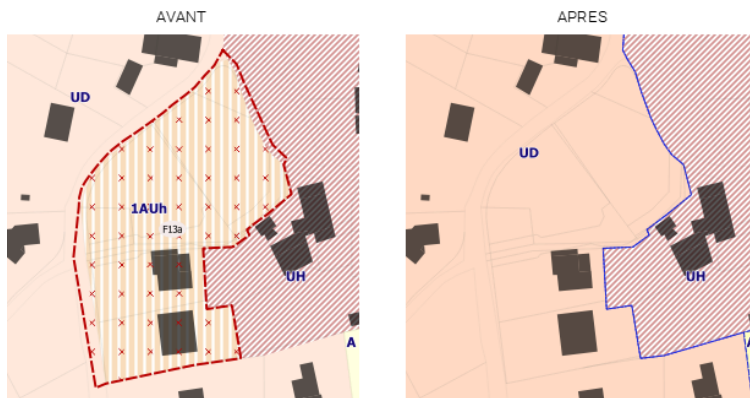
Objet principal : suppression d'une OAP réalisée

Suppression de l'OAP

Cette OAP a été réalisée dans sa totalité, elle est donc supprimée.

Modification du règlement graphique

Le secteur était classé en 1AUh. Celui-ci étant maintenant urbanisé, il passe en zone UD.

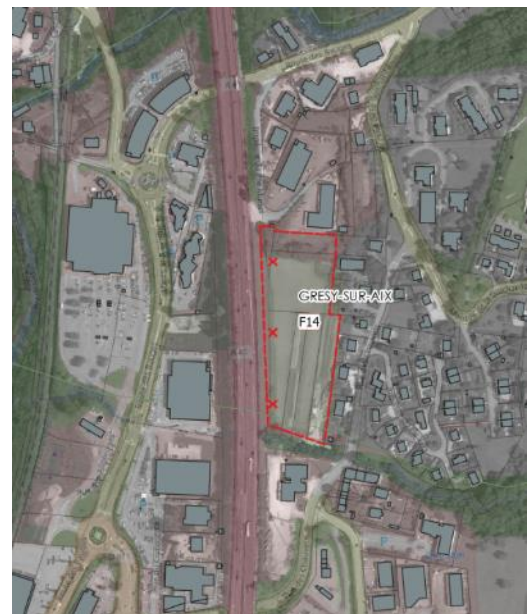


F14 – Grésy-sur-Aix / Pré Murier

Objet principal : mise à jour des conditions de mobilité et de hauteur

L'OAP Pré Murier, située le long de l'autoroute A41, est à vocation économique. L'accès actuellement dessiné sur le schéma d'OAP est traversant du nord au sud. Cependant, au vu du ruisseau présent au sud du site et des enjeux écologiques et paysagers, il est préférable d'éviter la réalisation d'une voirie au sud. Il est donc proposé de créer une voirie en impasse depuis le nord, et d'autoriser la traversée nord/sud par une liaison douce uniquement.

Par ailleurs, afin d'améliorer l'intégration dans le tissu urbain environnant (quartier résidentiel à l'est), il est proposé de limiter la hauteur du bâti à 10 m sur la moitié sud de l'OAP. Cette évolution est notamment faite au regard des évolutions du zonage la zone passant de 1AUe à 1AUet afin de bénéficier sur une partie d'une hauteur plus élevée dans une logique de densification des zones. Ce site étant en bordure de l'autoroute avec une forte visibilité, l'insertion du bâti y est primordiale. A noter néanmoins que la configuration du site et l'application des règles de recul ne permettront pas d'atteindre la hauteur maximale.



Il s'agit également dans cette modification de préciser que des accès et stationnements perméables pourront être réalisés au sein de la trame arborée au nord, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres existants.

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le schéma de l'OAP
- Modifier le contenu de l'OAP

Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ Un accès traversant se connectera au réseau de déplacement existant
Formulation après M	2/ Un accès traversant par le nord se connectera au réseau de déplacement existant

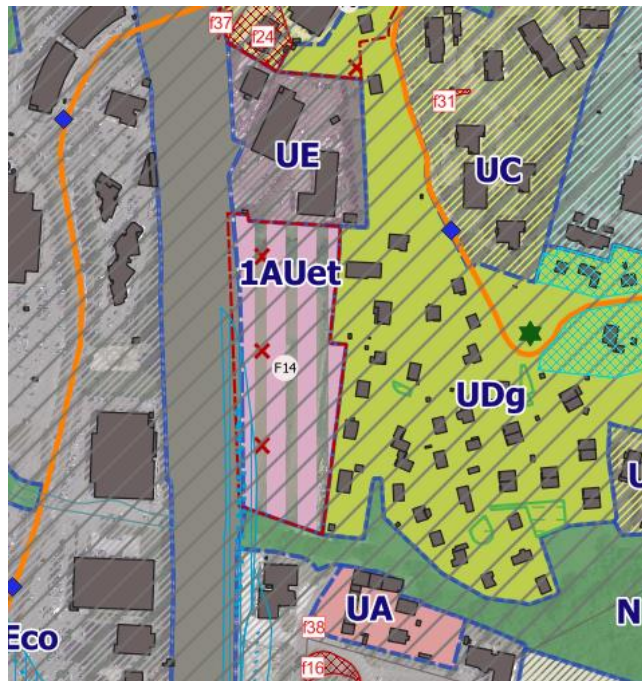
Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



Evolution du zonage : à périmètre constant la zone passe de 1AUe à 1AUet



F15 – Grésy-sur-Aix / Montée des Rubens 3

Objet principal : modification de la programmation et intégrer des enjeux paysagers et patrimoniaux

L'OAP Montée des Rubens 3 prévoit la réalisation de 15 à 20 logements, dont 30% de logements sociaux, sur 1,38 ha.

Il est ainsi décidé de maintenir l'OAP en vigueur tout en précisant la préservation des boisements : actuellement, l'OAP préconise la préservation de la trame boisée et des arbres anciens de haut jet. Afin d'assurer la préservation de ces arbres, il est proposé dans cette modification d'indiquer précisément les arbres à protéger sur le schéma de l'OAP.

Par ailleurs, afin de garantir un aménagement cohérent et unique, il est proposé d'imposer un aménagement d'ensemble sur ce site.



L'accès depuis la montée des Rubens au sud est retiré car il traverse le jardin de la propriété existante.

Il fut également envisagé de diminuer le nombre de logements sur l'OAP à travers cette modification, mais cette proposition n'a pas été retenue. En effet, le nombre de logements actuellement prévu permet de répondre à l'exigence de compatibilité avec le SCoT et permet de contribuer aux objectifs de logements sociaux.

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le schéma de l'OAP
- Modifier le contenu de l'OAP

Objet de la modification	Condition d'aménagement
Formulation avant M	Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : NON Zone U non soumise à aménagement d'ensemble
Formulation après M	Zone AU U conditionnée à aménagement d'ensemble : NON OUI Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



F18 – Grésy-sur-Aix / Près du Chêne

Objet principal : modification de la programmation, du périmètre et des accès

L'OAP Près du Chêne prévoit la réalisation de 30 à 36 logements en habitat collectif sur 0,48 hectare.

Le site est limitrophe des équipements structurants de Grésy sur Aix : école, collège, mairie, église...

Actuellement, l'accès au site est prévu depuis la rue de l'Europe à l'ouest. Cependant, les réflexions sur ce secteur ont évolué, et il est préférable de réaliser un accès au site à l'est depuis la route du Revard. Il est donc proposé de déplacer l'accès à l'est et, en conséquence, retirer les parcelles situées à l'ouest de l'OAP car elles ne servaient qu'à l'accès au site.

Par ailleurs, il est proposé d'augmenter légèrement la densité sur ce site pour répondre à la demande en logements, et de proposer des logements en Bail Réel Solidaire. Le BRS permet de répondre à l'enjeu de renforcement de la mixité sociale qui se traduit également dans les évolutions de zonage.



La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre de l'OAP
- Corriger le contenu de l'OAP

Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Nombre de logements envisagé : 30 à 36 Indication de la part de logement social : 20% soit 6 à 7 logement(s)
Formulation après M	Nombre de logements envisagé : 30 à 36 34 à 37 Indication de la part de logement social : 20% soit 6 à 7 logement(s) 7 en Bail Réel Solidaire (BRS)
Objet de la modification	Condition d'aménagement
Formulation avant M	Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : NON Zone U non soumise à aménagement d'ensemble
Formulation après M	Zone AU U conditionnée à aménagement d'ensemble : NON OUI Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

Schéma de l'OAP actuel

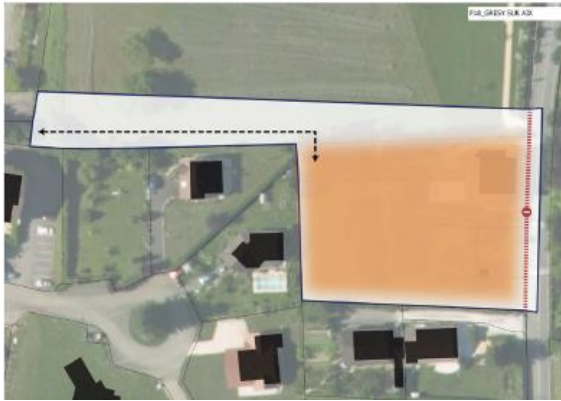


Schéma de l'OAP modifié



Le périmètre de l'OAP est adapté au plan de zonage.

F19 – Grésy-sur-Aix / Barbière (création d'une OAP)

Il est proposé de créer une OAP dans le hameau du Gent, sur la parcelle AC51 de 0,96 ha actuellement composée d'un entrepôt.





L'objectif de cette OAP est la création de nouveaux logements en permettant la démolition de l'entrepôt. En effet, la parcelle est actuellement classée en UD, et se situe à la limite entre un tissu résidentiel et une zone agricole. Elle représente un potentiel de construction et une opportunité de compléter la forme urbaine résidentielle. Sur ce site, 20 logements par hectare sont envisagés, dont 30% de logements sociaux.

L'OAP ainsi créée est annexée à la présente notice.



Schéma de l'OAP



-  Assurer la desserte depuis le rond-point
-  Assurer une liaison piétonne du nord au sud de l'opération
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel et/ou mitoyen)
-  Espaces boisés à maintenir

Le périmètre de l'OAP est donc ajouté au plan de zonage.

F20 – Grésy-sur-Aix / Veber (création d'une OAP)

Ce secteur vise la création d'une OAP encadrant le développement d'un STECAL nouvellement créé à proximité de la mairie et des équipements. Il est présenté dans la partie dédiée aux STECAL.

F21 – Grésy-sur-Aix / Croix Noire (création d'une OAP)

Création de l'OAP

Il est proposé de créer une OAP sur les parcelles AS100 et AS101, d'une superficie de 0,73 ha, situées au nord du centre-ville, en dessous de la zone du domaine du Château du Fontany. L'objectif de cette OAP est d'encadrer l'urbanisation de ce secteur, actuellement classé en zone UD, par la création d'habitat individuel peu dense et le traitement qualitatif de la frange avec le domaine du Château au nord afin de permettre une bonne intégration dans le tissu environnant.



Sur ce site, 6 logements sont envisagés, dont 30% de logements sociaux.

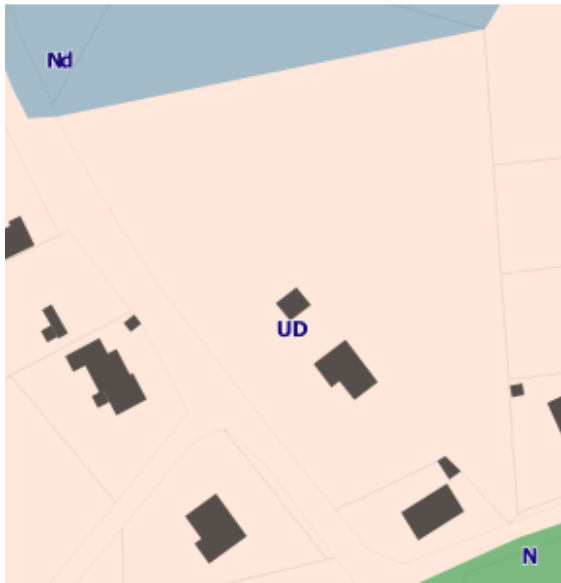
Schéma de l'OAP



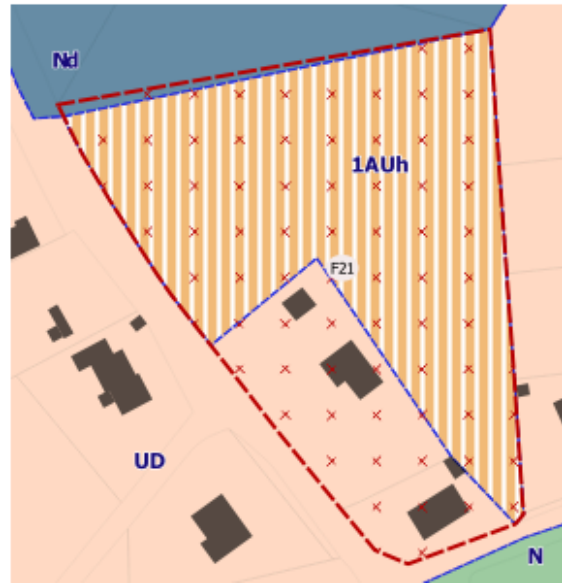
Modification du règlement graphique

Le site est actuellement composé de deux maisons d'habitation et d'un large espace non bâti. Il est proposé de garder la zone UD sur les parties déjà urbanisées mais de passer la partie du site qui n'est pas bâtie en zone 1AUh. Le périmètre de l'OAP est également ajouté au plan de zonage.

AVANT



APRES



F22 – Grésy-sur-Aix / Vers le Pont (création d'une OAP valant règlement)

Il est proposé de créer une OAP sur un site de 0,62 ha intégrant des parcelles déjà bâties sur des tènements importants pouvant être densifiés. Des logements collectifs sont déjà présents aux alentours du site de projet. Il s'agirait donc, à travers cette OAP, de s'inscrire dans le tissu urbain environnant et de développer l'offre en logements sociaux par la réalisation d'habitat en petit collectif.

Sur ce site, environ 70 logements sont envisagés, dont 30% de logements sociaux. L'aménagement sera réalisé en trois tranches. Les tranches 2 et 3 seront réalisées, soit une fois que la 1ère est terminée, soit de façon intégrée à la 1ère.

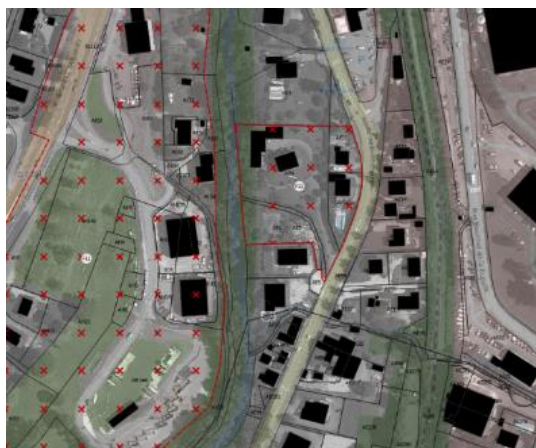
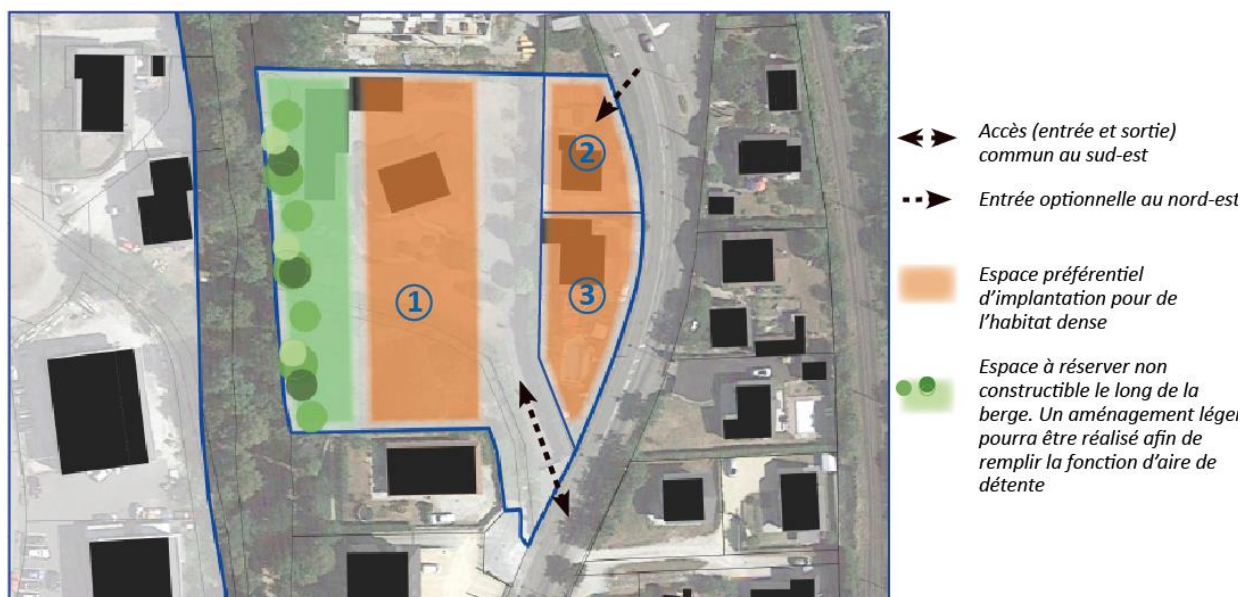


Schéma de l'OAP



Le périmètre de l'OAP est donc ajouté au plan de zonage.

2.2.6.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Création STECAL ND1 : Veber

Ce point est présenté à la fin du volet dédié aux STECAL dans la partie du règlement écrit.

Correction d'une erreur matérielle : ajout d'un élément de légende

L'évolution proposée vise à corriger une erreur matérielle. La légende du plan de zonage de la commune ne fait pas apparaître l'intitulé du figuré 1AUe. La légende du plan de zonage est donc corrigée sur ce point.

Changement de zonage – création du sous-secteur UAg : Secteur Gare

Ce point concerne le secteur de la gare de Grésy sur Aix. Il bénéficie actuellement d'un zonage **UA** correspondant « aux centres anciens historiques caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue ».

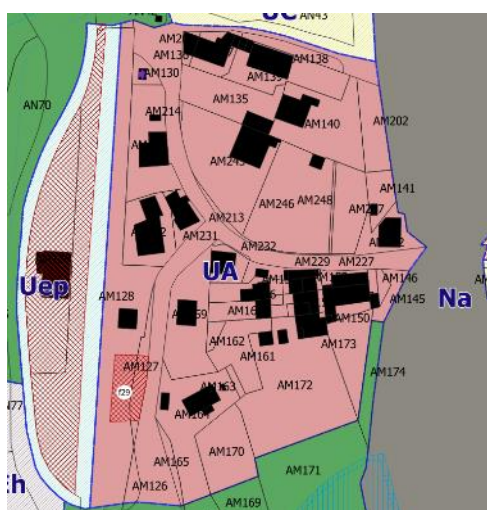
La commune a souhaité, en parallèle de la création d'une OAP thématique de phasage, décliner un zonage encadrant la densité maximale des sites. Ce volet est présenté en détail dans le volet du règlement écrit.

Il s'agit pour la commune de maîtriser le développement en dehors des OAP notamment au regard de la très forte pression foncière et des enjeux que la densification peut faire peser sur le cadre de vie, la gestion de l'eau ou les mobilités.

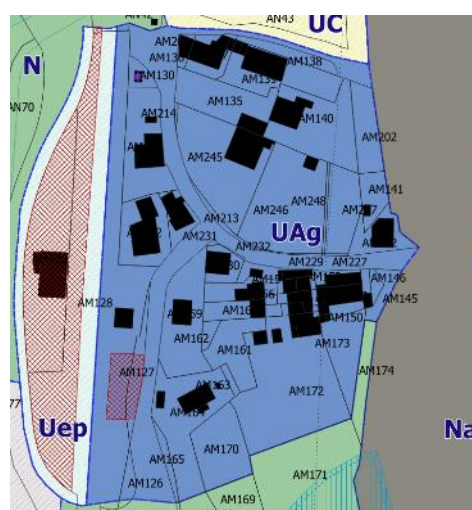
En s'appuyant sur l'analyse des derniers permis (notamment le projet de l'OPAC à l'entrée de la Sarraz, soit 100 lgt/ha), la commune a décliné deux sous-secteurs au sein de ces zones UA et UD (cf. partie suivante).

Concernant la zone **UA**, la création du sous-secteur **UAg** vise le site de la gare sur environ 2,29 ha.

Dans ce site, la densité maximale autorisée y est de 90 lgt/ha contre 70 dans le reste de la zone UA.



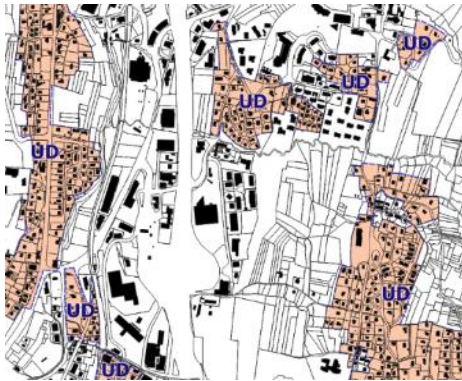
PLUi en vigueur



PLUi modifié

Changement de zonage : création du sous-secteur UDg

Ce point concerne trois zones UD, correspondant aux « extensions urbaines pavillonnaires, dont la plupart ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble ». La modification s'inscrit dans la même logique que le point précédent mais s'applique aux zones UD. La modification proposée vise à classer trois zones en UDg. Ce changement permet de traiter l'évolution réglementaire relative à la densité de logements dans les zones UD. En zone UD, le seuil de densité est à 25 logt/ha. Dans les secteurs UDg d'une surface totale de



PLUi en vigueur



PLUi modifié

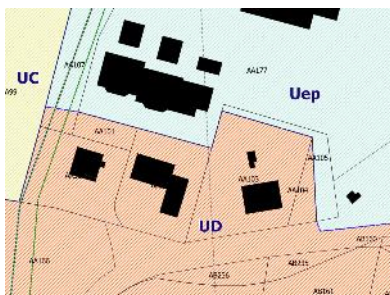
12,9 ha, la densité est fixée à 60 logt/ha. Ces sites se concentrent à proximité de la sortie de l'autoroute ou du secteur de la Sarraz et des équipements structurants.

Changement de zonage : Rue de l'Europe

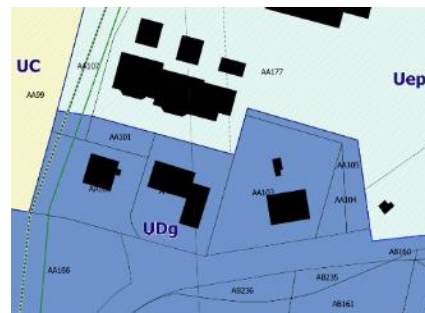
Ce point porte sur la parcelle AA 105, située sur la Rue de l'Europe. Elle bénéficie actuellement d'un zonage Uep dédié aux équipements publics. La modification vise le passage de la parcelle à un zonage UDg. Ce changement permet la mise en cohérence du zonage. En effet, la parcelle AA 105 fait partie intégrante du jardin privatif de la maison individuelle implantée sur la parcelle AA 103, classée en UDg.



Vue aérienne de la maison concernée



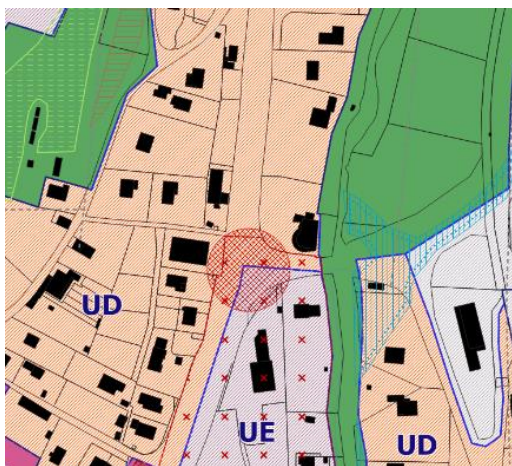
PLUi en vigueur



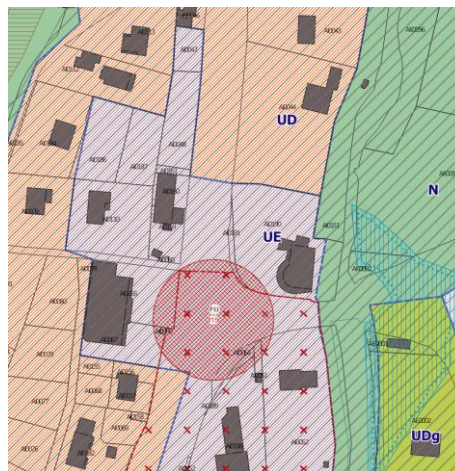
PLUi modifié

Changement de zonage de UD vers UE : Route de l'Albanais

Ce point porte sur les parcelles AI 45, AI47, AI 48, AI110, AI186, AI187, AI 160, AI 161, AI 159, AI 65, AI 66 et AI 67, situées sur la Route de l'Albanais. Elles bénéficient actuellement d'un zonage UD dédié aux zones urbaines à dominante d'habitat pavillonnaire. La modification vise le passage de ce secteur à un zonage UE. Ce changement doit permettre la requalification du front bâti en vue de l'implantation de projets économiques tels que le Ninkasi et de reconnaître les activités économiques existantes. Il s'agit avant tout d'organiser une urbanisation mal maîtrisée sur un secteur limité.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

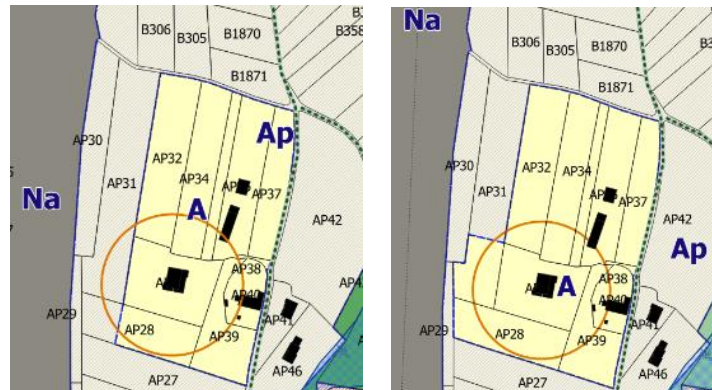
Changement de zonage de Ap vers A : Chemin des Mellets

Ce point concerne les parcelles AP 28 et AP 33 situées Chemin de Mellets. Elles bénéficient actuellement d'un zonage Ap dédié aux terrains agricoles « inconstructibles ». La modification proposée vise le passage de l'entièreté des deux parcelles (0,27 ha) en zone A. Ce changement doit permettre le développement de l'exploitation agricole existante et implantée à proximité. Cette dernière est identifiée à titre informatif comme telle par la Chambre d'Agriculture.

Ces parcelles sont considérées comme « destinées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification [...] » et peuvent donc, selon le règlement en vigueur, être classées A.



Vue aérienne de l'exploitation agricole et des alentours



PLUi en vigueur

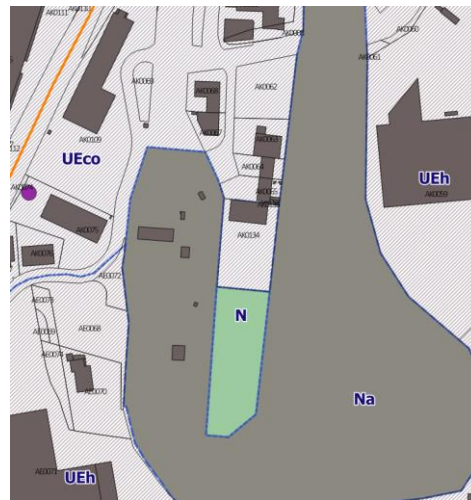
PLUi modifié

Changement de zonage de Na vers N : parcelle AREA

Ce point concerne les parcelles AK 134 et AK 151, situées le long de l'autoroute et à proximité du péage Aix Nord. Ces parcelles sont actuellement classées en zonage **Na** en tant que parcelle appartenant à l'emprise de l'autoroute, et en zone **UEco** en tant que zone d'activité économique, notamment commerciale. La modification proposée vise le classement de ces deux parcelles d'une surface de 7786 m², en zone naturelle (N). L'objectif est d'y autoriser le passage d'une voirie de retournement en lien avec l'entreprise implantée en limite de la zone. La parcelle AK 134, initialement propriété d'AREA a été cédée à l'entreprise en place. Elle est sortie du foncier AREA.



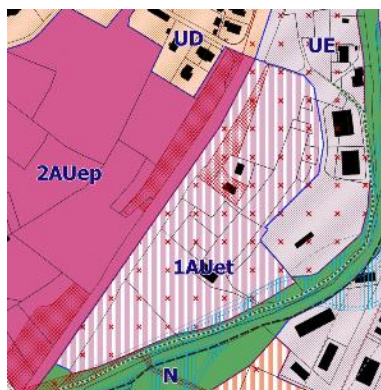
PLUi en vigueur



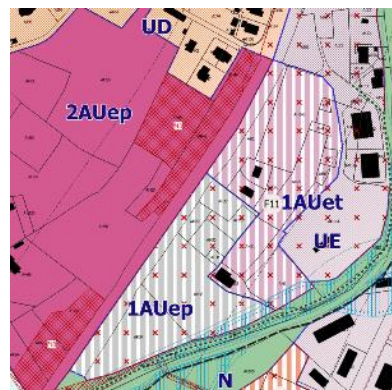
PLUi modifié

Changement de zonage de 1AUet à 1AUep : Pont Pierre

Ce point concerne les parcelles AH 27, AH 28, AH 29, AH 30, AH 31, AH 32, AH 33 et AH 34, situées sur le site de la déchetterie de la commune. Ces parcelles sont actuellement classées en zonage **1AUet** correspondant à une zone d'urbanisation future à vocation économique à dominante tertiaire. La modification proposée vise le classement de ces parcelles, d'une surface totale de 1,66 ha, en zone **1AUep**, dédiée aux zones d'urbanisation future à vocation d'équipements. Ce changement doit permettre la mise en place de projets tels que celui de la caserne de pompier. Le secteur est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pont de Pierre n° F11 présentée plus haut.



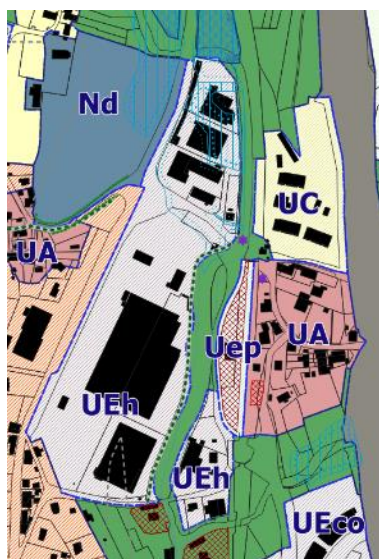
PLUi en vigueur



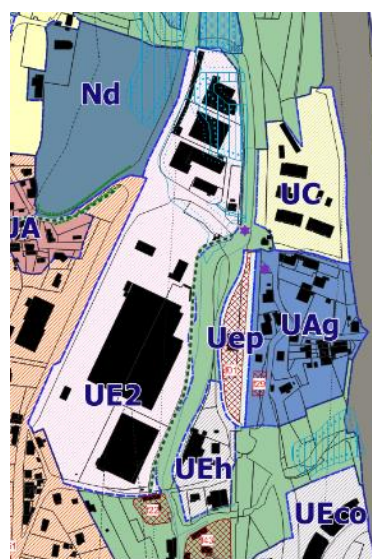
PLUi modifié

Changement de zonage de UEh à UE2 : Zone Cellier

Ce point concerne les parcelles AN 35, AN 36, AN 38, AN 39, AN 73, AN 173, AN 174, AN 197 et AN 198, situées sur le site de l'ancienne friche industrielle Cellier reconvertie, à proximité de la gare. Ces parcelles sont actuellement classées en zonage **UEh**, secteur d'activités économiques aux hauteurs spécifiques. La modification proposée vise le classement de ces parcelles en secteur d'activités économiques simple (**UE2**). Ce changement vise à autoriser le commerce de faible superficie, ce que n'autorise pas le zonage actuel en **UEh**. En effet, le secteur de la friche ayant fait l'objet de travaux de renouvellement urbain, l'objectif est de permettre la création de nouvelles cellules dans le cadre de la réglementation du SCoT. Situé à proximité de la gare, il apparaît nécessaire de permettre la redynamisation commerciale du site. La proximité géographique des deux zones, bientôt renforcée par des cheminements piétons-vélos, renforce un fonctionnement commercial global sur ce secteur. Ce secteur fait également l'objet d'une présentation dans la partie du règlement écrit.



PLUi en vigueur

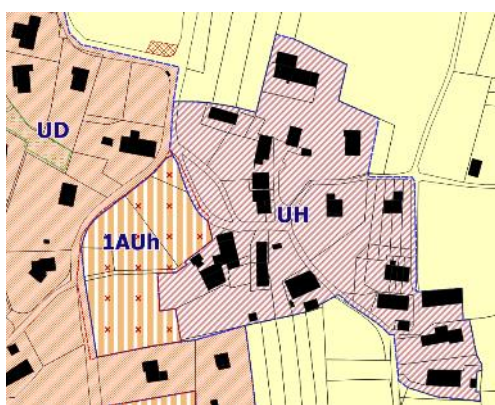


PLUi modifié

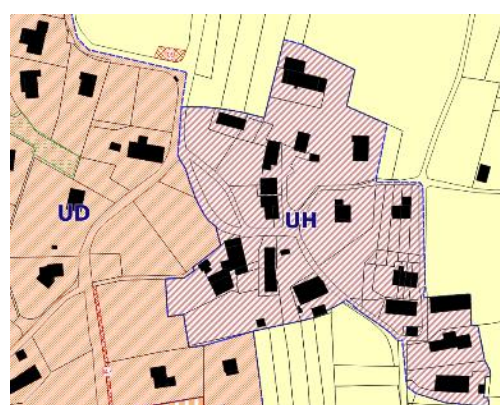
Changement de zonage de 1AUh vers UD : Chemin des Choseaux

Ce point concerne les parcelles E 409, E 4121, E 412, E 1387 et E 1388, situées Chemin des Choseaux, au sud de la commune. Ces parcelles sont actuellement classées en zonage 1AUh en tant que zone d'urbanisation future à vocation résidentielle. Le site est déjà aménagé (voirie et réseaux) et les premières constructions ont été réalisées (cadastre ci-contre en cours de mise à jour).

En complément de la suppression de l'OAP F13a présenté plus haut, il est proposé le classement de ce secteur d'une surface de 6 022 m² environ, en zone UD, secteur à dominante d'habitat pavillonnaire.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Changement de destination : identification

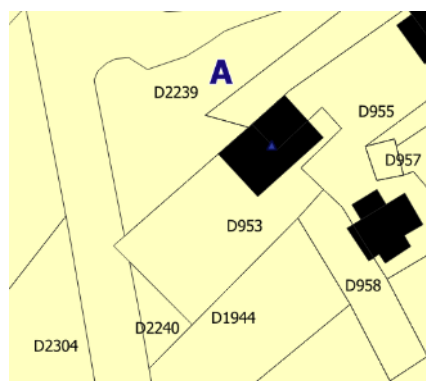
L'identification d'un bâtiment comme potentiel changement de destination est réalisée au titre de l'article L151-11 2°. Son identification en tant que tel, permettra sa réhabilitation et ainsi la revalorisation des éléments du parc bâti de la commune. En effet, ces constructions identifiées bénéficient souvent de qualités urbaines ou architecturales spécifiques. Leur changement de destination permet ainsi la sauvegarde du patrimoine local. De plus, ces changements de destination constituent des potentiels de densification.

➔ Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle D 953.



Bâti identifié

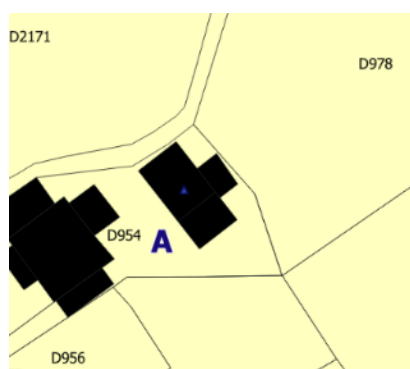
➔ Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle D 954



Identification du bâti



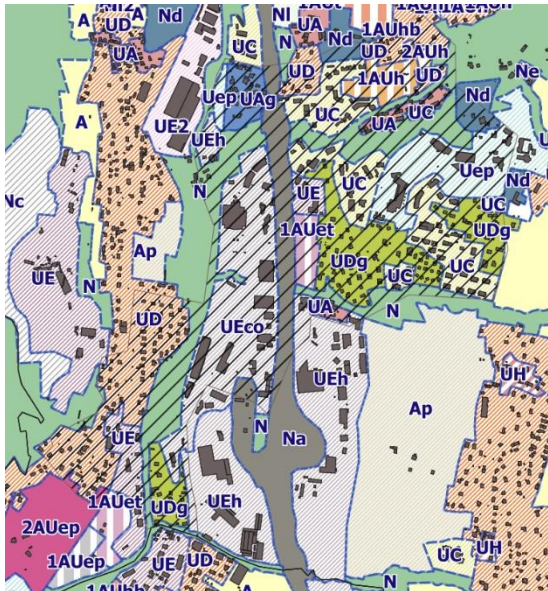
Bâti identifié



Identification du bâti

Ajout d'une prescription relative au stationnement

Ce point porte sur la création d'une prescription surfacique permettant l'identification d'un secteur dans lequel la réglementation du stationnement est spécifique.



Localisation et zonage de la prescription



Ligne de bus desservant le centre de Grésy-sur-Aix

Dans ce secteur qui définit les espaces situés à moins de 10 min à pied d'un arrêt de bus d'une ligne chrono cadencée, les exigences en termes de places de stationnement sont revues à la baisse. Il ne sera exigé que 1,7 place par logement au lieu de 2. Cette prescription a également été étendue à la commune du Bourget du Lac. Ce volet est détaillé dans la partie du règlement écrit.

Identification Information ponctuelle : antennes Radiotéléphoniques

Ce point porte sur l'identification, à titre informatif, des antennes radiotéléphoniques de la commune. Elles sont au nombre de trois et sont localisées sur les parcelles AM 27, AN 73 et AK 75.

Création du PAPAG « Montée de la Guicharde »

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Il est demandé l'inscription au zonage d'un secteur de Projet en Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) d'une durée de 5 ans sur les parcelles AB 76, AB 235, Ab 236, AB 161, AB 162, AB 221, AB 91, AB 92, AB 77, AB 78 AB 79, AB 80, AB 81, AB 82, AB 83, AB 244, AB 245, AB 119, AB 120, AB 121, AB 126, AB 127, AB 128, AA 100, AA 101, AA 102, AA 103, AA 104 et AA 105. Ce secteur d'environ 2,4 hectares, est situé dans le quartier de la Guicharde, à deux pas du Collège du Revard.

Les différents sites qui composent ce secteur se caractérisent par leur densité de logements. En effet, les parcelles visées par cet ajout de prescription sont classées Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire dense (UDg) ou Secteur à dominante d'habitat collectif (UC). Pourtant, le foncier reste fractionné et les potentialités restent importantes dans ces tènements. En ce sens, le secteur est un lieu à enjeux où il est nécessaire de penser la cohérence des projets. C'est le cas par exemple de l'OAP f17, dont le périmètre se trouve dans le PAPAG demandé, et qui impose une opération d'ensemble sur les parcelles AB 81, AB 82, AB 83 et AB 244.

La mise en place de ce secteur permettra à la commune de surseoir à statuer sur toutes demandes d'autorisations d'urbanisme susceptible d'aller à l'encontre de la réalisation d'un projet global cohérent sur le tènement, sur une durée de 5 ans.



Site, tracé et zonage du PAPAG « Montée de la Guicharde »



Création du PAPAG « Centre-bourg »

Une zone de sursis à statuer a été mise en place suite à la délibération du 26 Mars 2021. Il est demandé l'inscription au zonage d'un secteur de Projet en Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) d'une durée de 5 ans sur les parcelles AM 206, AM 207, AM 208, AM 209, AM 210, AM 211, AM 256, AM 257 et AM 177. Ce secteur d'environ 1,09 hectare est situé dans le quartier de la Sarraz, site à enjeux pour la commune de Grésy-sur-Aix.

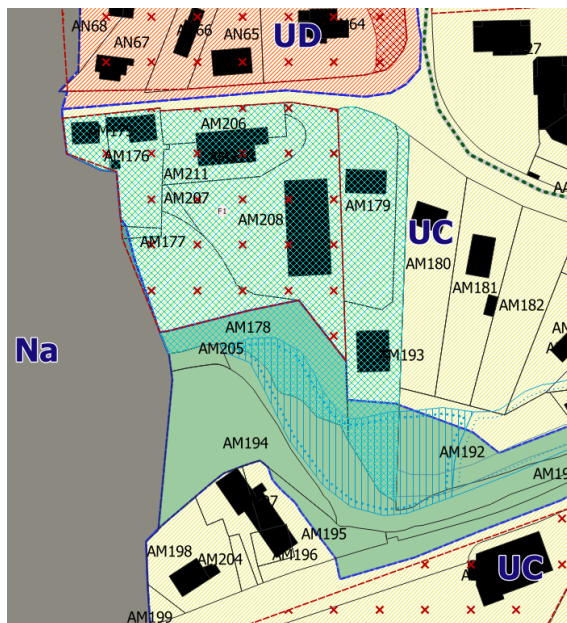
Ces parcelles classées Secteur à dominante d'habitat collectif (UC) sont actuellement utilisées par une activité artisanale et industrielle. Leur classement dans le document révèle une volonté de développer une centralité urbaine dans le quartier de la Sarraz. Ce tènement constitue un potentiel foncier important dans un secteur d'entrée de ville qui nécessite un traitement paysager réfléchi. Il accueille actuellement le centre technique municipal mais également un tissu d'occupation mixte. Le secteur a fait l'objet d'une réflexion élargie dans le cadre de l'OAP de la Sarraz et il **est désormais inclus dans l'OAP F1**.

La mise en place de ce PAPAG permettra à la commune de surseoir à statuer sur toutes demandes d'autorisations d'urbanisme susceptible d'aller à l'encontre de la réalisation d'un projet global cohérent sur le tènement, sur une durée de 5 ans.

A noter que le secteur fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Site du PAPAG Sarraz

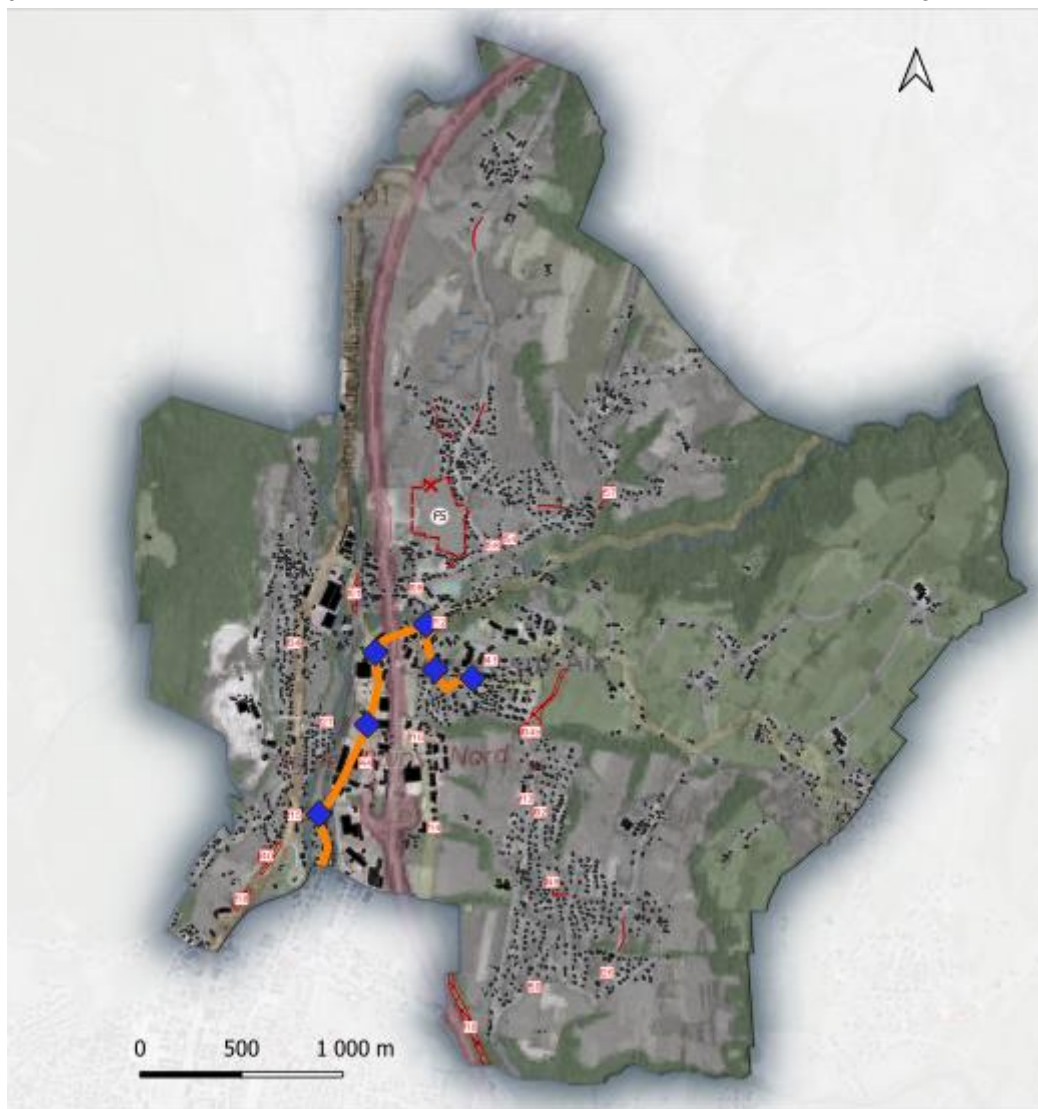


Tracé du PAPAG Sarraz

Évolutions des emplacements réservés

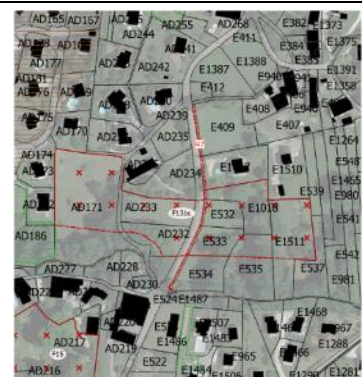
Au même titre que la commune du Bourget du Lac, la ville de Grésy sur Aix a proposé plusieurs emplacements réservés dédiés aux cheminements doux.

Emplacement réservés dédiés aux mobilités actives, sites d'OAP et tracé de la ligne 1 de TC

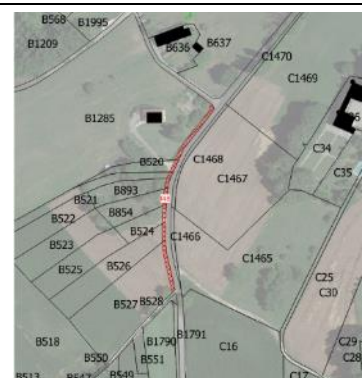


Création d'emplacements réservés


- ➔ Création de l'emplacement réservé n° f47 destiné à la mise en place d'un cheminement piéton en parallèle de la voirie existante, aux droits des parcelles E 409, E 1017, E 1018, E 532, E 533 et E 534. Cet ER de 2 mètres de large est situé en zone **Ud** et **1AUh**. Le bénéficiaire est la commune de Grésy-sur-Aix.

	Nom	F47
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	E 409, E 1017, E 1018, E 532, E 533 et E 534
	Surface	341 m ²
	Destination	Cheminement piéton

- ➔ Création de l'emplacement réservé n° f48 destiné à la mise en place d'un cheminement piéton en parallèle de la voirie existante, au droit des parcelles B 2150, B 520, B 521, B 893, B 854, B 524, B 526 et B 527. Cet ER de 3 mètres de large est situé en zone **Ap**, le long de la Route de Droise. Le bénéficiaire est la commune de Grésy-sur-Aix.

	Nom	F48
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AC 282, AC 283 et AC 284
	Surface	546 m ²
	Destination	Cheminement piéton

- ➔ Création de l'emplacement réservé n° f49 destiné à la mise en place d'un cheminement piéton en parallèle de la voirie existante, situé en zone UD, au croisement du chemin de Chauland et de l'Impasse Champs des Rus et au droit des parcelles AC 282, AC 283 et AC 284. Il mesure 2 mètres de large. Le bénéficiaire est la commune de Grésy-sur-Aix.

	Nom	F49
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AC 282, AC 283 et AC 284
	Surface	295 m ²
	Destination	Cheminement piéton

- Création de l'emplacement réservé n° f50 destiné à la mise en place d'un cheminement piéton au niveau de la Montée des Rubens, au droit des parcelles AD 54 et E 831. Le tracé oscille entre 1 et 2 mètres. Il est situé à cheval sur les **zones A et UD**, et constitue un secteur non usité. Le bénéficiaire est la commune de Grésy-sur-Aix.




	Nom	f50
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AD 54 et E 831
	Surface	221 m ²
	Destination	Cheminement piéton

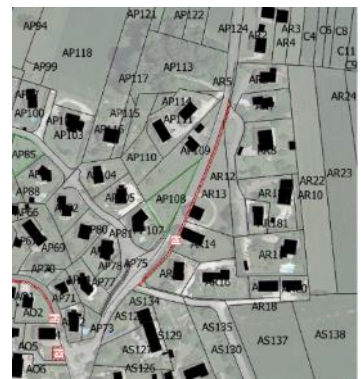
- Création de l'emplacement réservé n° f51 destiné à l'agrandissement du carrefour routier entre la Route de l'Albanais et le Chemin de Chez Blanc, au droit des parcelles AM 45 et AM 47 et en cœur de zone UD. Le bénéficiaire est la commune de Grésy-sur-Aix.

	Nom	f51
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AM45 et AM 47
	Surface	28 m ²
	Destination	Agrandissement du carrefour

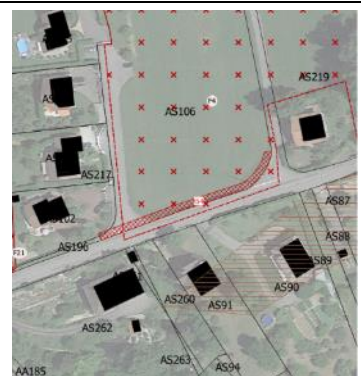
- ➔ Création de l'emplacement réservé n° f52 destiné à la mise en place d'un cheminement piéton le long du Chemin des Mellets, au droit des parcelles AP 59, AP 60, AP 61, AO 19, AO 18, AO 157, AO 154, AO 155, AO 158, AO 1 et AO 2, sur une largeur de 1,5 mètres. L'ER est majoritairement situé en zone UD. Le bénéficiaire est la commune de Grésy-sur-Aix.

	Nom	f52
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AP 59, AP 60, AP 61, AO 19, AO 18, AO 157, AO 154, AO 155, AO 158, AO 1 et AO 2
	Surface	359 m ²
	Destination	Cheminement piéton

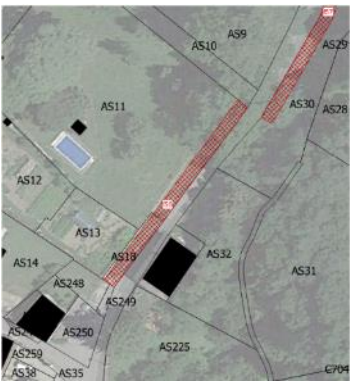
- ➔ Création de l'emplacement réservé n° f53 destiné à la mise en place d'un cheminement piéton le long de la Route de Droise, au droit des parcelles AR 12, AR 13, AR 14, AR 15 et AR 17, sur une largeur de 2 mètres. Il est situé en zone UD. Le bénéficiaire est la commune de Grésy-sur-Aix.

	Nom	f53
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AR 12, AR 13, AR 14, AR 15 et AR 17
	Surface	346 m ²
	Destination	Cheminement piéton

- ➔ Création de l'emplacement réservé n° f54 destiné à la mise en place d'un cheminement piéton le long de la Route d'Arbussin, au droit de la parcelle AS 106, sur une largeur de 3 mètres. Il est situé en zone UD et est en lien avec l'OAP F4 à destination d'habitat. Le bénéficiaire est la commune de Grésy-sur-Aix.


	Nom	f54
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelle	AS 106
	Surface	242 m ²
	Destination	Cheminement piéton

- ➔ Création de l'emplacement réservé n° f56 destiné à la mise en place d'un cheminement piéton le long du Chemin du Crêt, au droit des parcelles AS 11 et AS 13 sur une largeur de 3 mètres. Il est situé en zone Nd, le long du Chemin du Crêt. Le bénéficiaire est la commune de Grésy-sur-Aix.

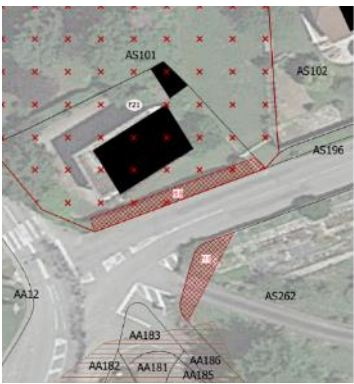
	Nom	f56
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AS 11 et AS 13
	Surface	162 m ²
	Destination	Cheminement piéton

- ➔ Création de l'emplacement réservé n° f57 destiné à la mise en place d'un cheminement piéton le long du Chemin du Crêt, au droit des parcelles AS 23 et AS 30 sur une largeur de 3 mètres. Il est situé en zone N. Le bénéficiaire est la commune de Grésy-sur-Aix



	Nom	f57
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AS 23 et AS 30
	Surface	269 m ²
	Destination	Cheminement piéton

- Création de l'emplacement réservé n° f58 destiné à la mise en place d'un cheminement piéton au croisement de la Route de Droise et de la Route d'Arbussin, au droit de la parcelle AS 100 sur une largeur de 2 mètres. Il est situé en zone UD. Le bénéficiaire est la commune de Grésy-sur-Aix.

	Nom	f58
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelle	AS 100
	Surface	51 m ²
	Destination	Cheminement piéton

2.2.7 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE LA-CHAPELLE-DU-MONT-DU-CHAT

2.2.7.1 Évolutions projetées sur les OAP

G3 – La-Chapelle-du-Mont-du-Chat / Chef-Lieu

Modification de l'OAP

L'OAP Chef-Lieu prévoit la réalisation de 8 à 12 logements sur 0,7 ha dans le sud du bourg de la commune. Initialement non bâti, ce site d'OAP zoné en **1AUh** a vu la construction de deux maisons d'habitations sur les parcelles OB1245 et OB922. Il est donc proposé de corriger le périmètre de l'OAP en excluant ces deux parcelles qui sont déjà bâties.

Il est également proposé de revoir le nombre de logements à la baisse, qui ne correspond pas aux attentes sur ce site.

La densité évolue ainsi de 14 lgt/ha à 10 lgt/ha.

En effet, lors de l'approbation du PLUi, le périmètre a été réduit mais le nombre de logements est resté inchangé. La forme allongée et la pente présente sur ce secteur sont peu propices à une densification importante. De plus, il s'agit d'un secteur en assainissement non collectif, où le nombre de constructions doit être limité afin d'être compatible avec les filières d'assainissement non collectif.

Lors de l'enquête publique du PLUi, le maître d'ouvrage s'était engagé à revoir avec la commune la densité de ce secteur compte tenu des contraintes qui s'imposent notamment au regard de l'eau potable et de l'assainissement. Cette densité a néanmoins été réévaluée à la hausse pour l'approbation afin d'optimiser l'usage de ce foncier. Le maintien de l'aménagement d'ensemble rejoint cet objectif.

En lien avec la problématique de l'assainissement, il est proposé d'ajouter une condition dans l'OAP qui impose à chaque logement d'assurer de manière indépendante son assainissement afin d'éviter un assainissement regroupé.

Par ailleurs, dans un souci d'éclaircissement, il est proposé de revoir l'écriture du paragraphe 2/ où la lecture actuelle peut imposer à la commune le réaménagement de la route du bourg.

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre de l'OAP
- Corriger le contenu de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur



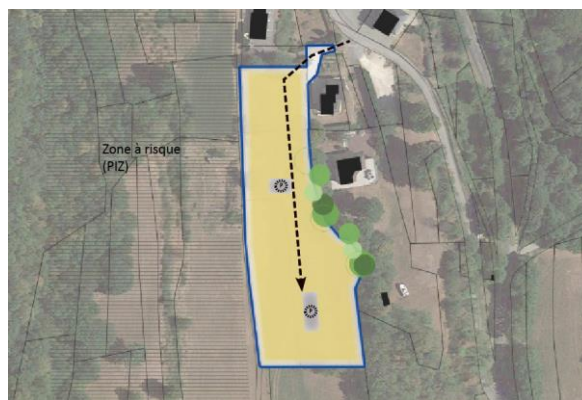
Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Nombre de logements envisagé : 8 à 12

Formulation après M	Nombre de logements envisagé : 8 à 12 5 à 7
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	1/ [...]
Formulation après M	1/ [...] Chaque logement devra assurer de manière indépendante et autonome son assainissement individuel. [...]
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ Deux accès au site devront être réfléchis depuis la route principale du bourg qui devra être réaménagée pour permettre une desserte sécurisée du site. [...]
Formulation après M	2/ Deux accès au site devront être réfléchis depuis la route principale du bourg qui devra être réaménagée pour permettre une desserte sécurisée du site. Un accès au site sera réfléchi depuis la route principale du bourg [...]

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



Modification du règlement graphique

Au vu de leur urbanisation, les parcelles OB1245 et OB992 qui sortent de l'OAP sont classées en zone UD. De même, le périmètre de l'OAP est donc adapté au plan de zonage.



2.2.7.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

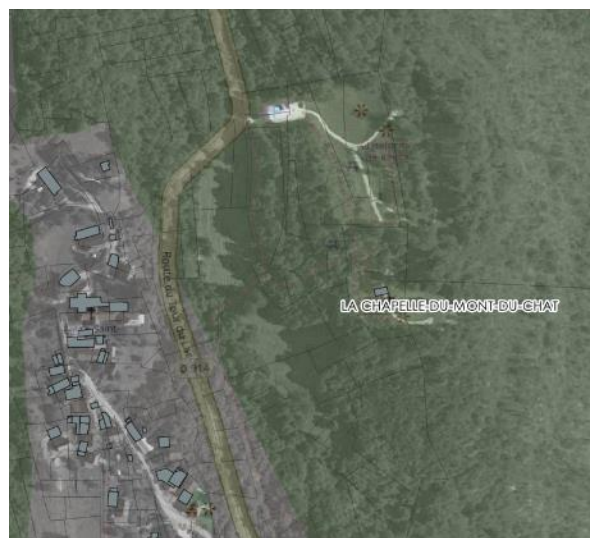
Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage de A vers NI : Notre Dame de l'Etoile

Le secteur concerné par le STECAL NI se trouve sur le site du belvédère de Notre Dame de l'Etoile dans la commune de La-Chapelle-du-Mont-du-Chat. Il est composé de 9 parcelles (B1045, B360, B361, B362, B359 ; B358, B572, B571, B57) et sa surface avoisine 1,35 hectare. Initialement ce secteur était classé zone agricole (A). Demande est faite de passer ce secteur en Secteur de sport et de loisirs de plein air (NI).

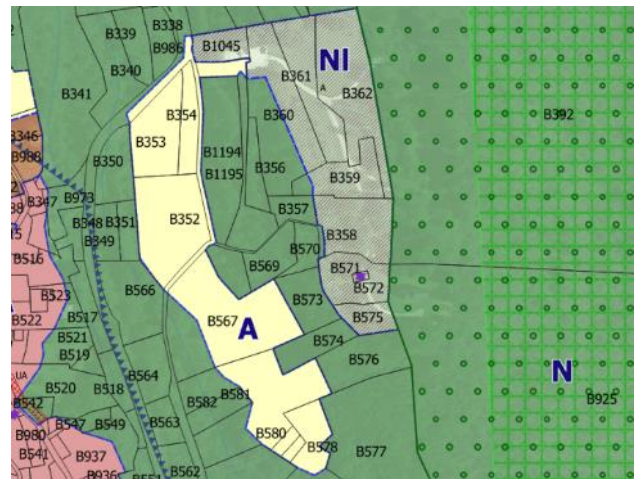
Cette demande doit notamment permettre de mieux caractériser l'occupation existante (chemins, parking, point de vue) et la rendre homogène à l'échelle de tous les belvédères du territoire (Viviers du Lac et le Revard notamment).

En l'absence de bâti existant (sauf Chapelle déjà classée au L151-19), l'évolution n'est pas de nature à autoriser une quelconque constructibilité supplémentaire.





Zonage avant modification



Zonage après modifications

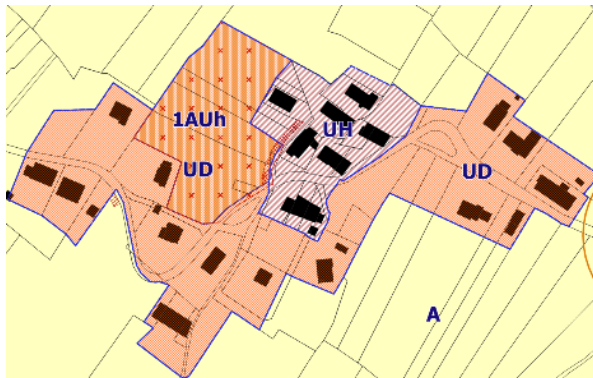
2.2.8 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DU MONTCEL

2.2.8.1 Evolutions projetées sur le règlement graphique

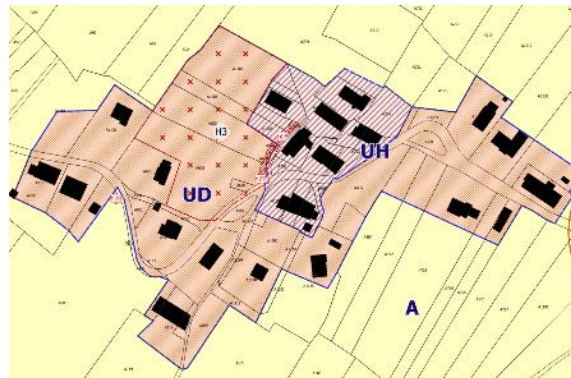
Evolution de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage de 1AUh vers UD : OAP H3

Ce point concerne les parcelles A 690, A 692, A 693, A 698, A 699, A 1206 et A 1208. Ces parcelles d'une surface totale de 6 321,7 m² sont classées 1AUh en tant que zone d'urbanisation future à vocation résidentielle et font partie du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation H3 à vocation habitat. La modification proposée vise le classement de ces parcelles en secteur d'habitat à dominante d'habitat pavillonnaire (UD). En effet, l'OAP est réalisée (cf. vue actualisée 2021 ci-contre).



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Création d'un STECAL : Revard

Ce point est présenté dans la partie dédiée aux STECAL.

2.2.9 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE MERY

2.2.9.1 Evolutions projetées sur les OAP

I1 – Méry / Les Charmettes

Objet principal : modification du périmètre et de la programmation générale, dont les destinations

Modification de l'OAP

L'OAP Charmettes est constituée de deux tènements, séparés par le chemin de Sonnaz, d'une superficie totale de 1,68 ha.

Depuis l'approbation du PLUi, l'urbanisation du terrain sud a été réalisée. Il est donc proposé de retirer ce secteur de l'OAP, afin de ne conserver que la partie nord de 0,88 ha, qui reste à urbaniser. Le nombre de logements prévu est alors adapté, passant de 20 à 12 logements.

Par ailleurs, l'OAP prévoyait la possibilité de créer une desserte viaire depuis le sud ou depuis l'est du site. Cependant, les réflexions sur ce site ont évolué et il paraît préférable de ne proposer un accès que par le nord, la voie existante au sud n'étant pas en capacité d'accueillir des véhicules depuis la zone. Il est proposé de remplacer les voiries potentielles par des liaisons piétonnes sur le schéma de l'OAP.

Il est également proposé de retirer du schéma d'OAP l'espace public et la poche de stationnement dessinés au nord afin de permettre une plus grande marge de manœuvre sur leur emplacement. En contrepartie, ces éléments sont mieux décrits dans le corps de texte de l'OAP. L'OAP permet impose également l'implantation d'un commerce.

Enfin, la condition sur le recul de l'implantation bâtie inscrite actuellement dans l'OAP ne correspondant pas à celle du règlement du PLUi, il est proposé de la corriger. Le recul passerait alors de 5 m à 10 m par rapport à l'emprise du domaine public, comme ce qu'il est indiqué dans le paragraphe 2.1.1 alinéa 3 du règlement écrit de la zone **1AUh**.

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre de l'OAP
- Corriger le contenu de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur



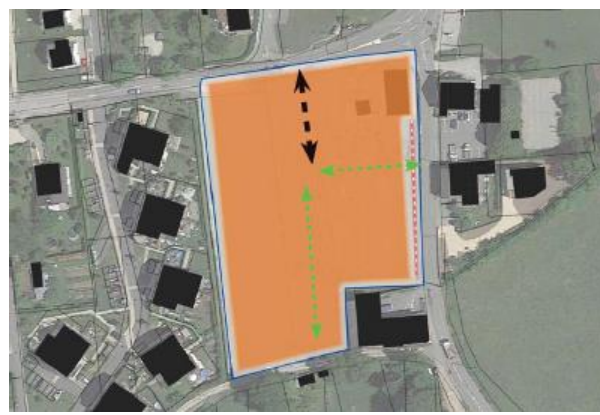
Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Nombre de logements envisagé : commerce + 20 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et/ou collectif
Formulation après M	Nombre de logements envisagé : commerce + 20 12 + 1 commerce minimum Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et/ou collectif en petit collectif
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ [...] Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

Formulation après M	2/ [...] Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées. Une poche de stationnement sera réalisée en entrée d'opération pour les logements et les commerces.
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	3/ [...]
Formulation après M	3/ [...] Un espace public sous forme de placette autour duquel le bâti s'organise sera intégré dans l'opération.
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	3/ L'implantation bâtie devra observer un recul de 5 mètres par rapport à l'axe de la voirie ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. [...]
Formulation après M	3/ L'implantation bâtie devra observer un recul de 5 mètres par rapport à l'axe de la voirie 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public actuel ou projeté de la RD51 ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. [...]

Schéma de l'OAP actuel

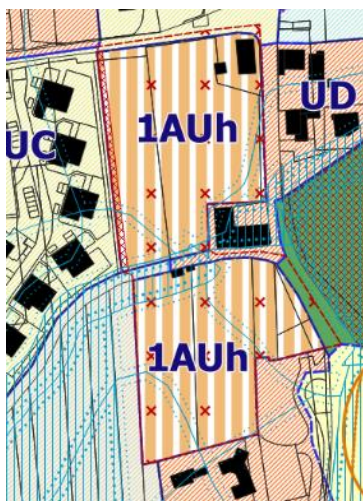


Schéma de l'OAP modifié

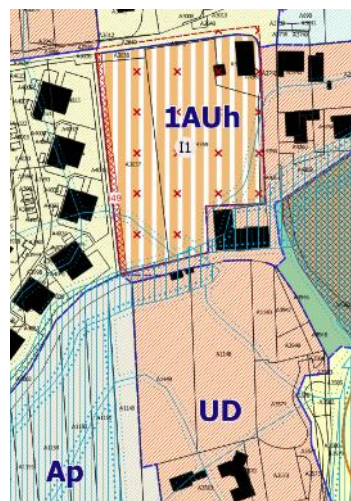


Modification du règlement graphique

Les parcelles A 1449, A 1148, A 1140, A 3946, A 3947, A 3948 et A 3949 sont urbanisées. Compte tenu de leur urbanisation, la modification proposée vise le classement de ces parcelles en secteur d'habitat à dominante d'habitat pavillonnaire (UD).



PLUi en vigueur



PLUi modifié

2.2.10 MODIFICATIONS PROJETÉES SUR LA COMMUNE DE MOUXY

2.2.10.1 Evolutions projetées sur les OAP

J5bis – Mouxy / L'Eglise

Objet principal : complément à la programmation

Les OAP J5 et J5bis sont localisées entre le bourg de Mouxy et l'autoroute A41. Actuellement, l'OAP J5 doit accueillir un équipement scolaire tandis que l'OAP J5bis doit accueillir un équipement sportif. Depuis l'approbation du PLUi, les besoins en équipement scolaire et sportif sur la commune ont été réévalués.

L'évolution de l'OAP J5bis s'inscrit dans une réflexion plus globale de la commune de restructuration de son pôle d'équipements sportifs et scolaires et pour laquelle une étude spécifique est en cours. La commune souhaite se doter d'un nouvel équipement multi-activités, sous la forme d'une salle à vocation sportive et événementielle, et a décidé de le construire sur le site existant comprenant notamment l'OAP J5bis. L'objectif est de conforter ce pôle d'équipements idéalement situé à proximité immédiate du centre-bourg.



La construction de ce nouvel équipement majeur pour la commune invite à réinterroger l'organisation de ce pôle sportif, qui apparaît aujourd'hui peu structuré, inégalement utilisé et vieillissant. La commune fait le choix de rechercher l'optimisation de l'ensemble du site, de réinterroger les accès, le stationnement, et la complémentarité entre l'existant et le développement à venir. Elle intègre dans cette réflexion la création d'un groupe scolaire au regard des évolutions démographiques du territoire. C'est en ce sens que l'OAP a été modifiée afin de permettre une réflexion la plus élargie possible sans pour autant remettre en cause la vocation d'équipement de cette OAP mais également celle de l'OAP J5 non modifiée. Le tènement étant propriété de la commune pour l'OAP J5bis et l'aménagement se faisant très probablement par phases, elle n'est plus conditionnée à un aménagement d'ensemble.

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le contenu de l'OAP

Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	<p><u>J5</u> :</p> <p>Indication de la typologie bâtie attendue : équipement scolaire Echéance : court terme</p> <p><u>J5bis</u> :</p> <p>Indication de la typologie bâtie attendue : équipements sportif Echéance : long terme Zone AU soumise à opération d'aménagement d'ensemble : OUI</p>
Formulation après M	<u>J5</u> :

	<p>Indication de la typologie bâtie attendue : équipement scolaire équipement public sportif ou scolaire</p> <p>Echéance : court long terme</p> <p>J5bis :</p> <p>Indication de la typologie bâtie attendue : équipements sportif équipements publics multi-activités et évènementiels ainsi que scolaires</p> <p>Echéance : long terme court terme : à phaser (équipements multi-activités puis équipement scolaire)</p> <p>Zone AU soumise à opération d'aménagement d'ensemble : OUI NON</p>
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	<p>1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.</p> <p>L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.</p> <p>L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.</p> <p>2/ Un unique accès carrossable se fera au sud (3) et permettra la desserte de l'ensemble de l'opération. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.</p> <p>3/ Des liaisons piétonnes traversantes du nord au sud du site doivent être envisagées en liaison avec le réseau existant et en lien avec les équipements à l'est du site (mairie, actuelle école).</p> <p>Une distance minimum (végétalisée de préférence) sera conservée entre les nouvelles constructions et le bâti existant au nord du site de projet afin de limiter les nuisances. Les aires de stationnements resteront en périphérie.</p> <p>Encourager l'implantation de bâtiments de plain pieds.</p> <p>L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.</p> <p>4/ L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Favoriser les écoconstructions.</p>
Formulation après M	<p>1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.</p> <p>L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.</p> <p>L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.</p> <p>2/ Un unique accès carrossable se fera au sud (3) et permettra la desserte de l'ensemble de l'opération. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.</p> <p>Prévoir plusieurs accès tout en maintenant l'accès actuel aux équipements sportifs. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est</p>

	<p>requis. Les accès et voiries seront réalisés de façon échelonnée au fur et à mesure de l'aménagement de la zone.</p> <p>3/ Des liaisons piétonnes traversantes du nord au sud du site doivent être envisagées en liaison avec le réseau existant et en lien avec les équipements à l'est du site (mairie, actuelle école).</p> <p>Une distance minimum (végétalisée de préférence) sera conservée entre les nouvelles constructions et le bâti existant au nord du site de projet afin de limiter les nuisances. Les aires de stationnements resteront en périphérie.</p> <p>Encourager l'implantation de bâtiments de plain pieds.</p> <p>L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.</p> <p>4/ L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Favoriser les écoconstructions.</p>
--	--

2.2.10.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolution de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Identification d'éléments patrimoniaux

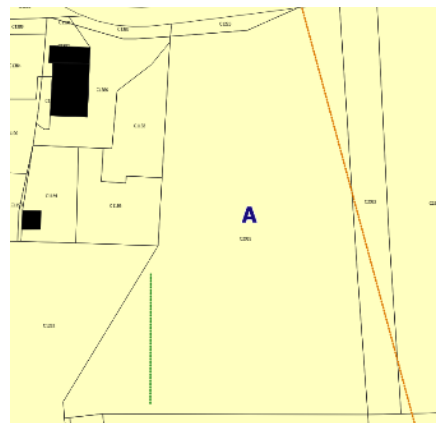
Des éléments du patrimoine bâti, petit patrimoine ou éléments du paysage sont identifiés en tant qu'éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L151-19. Ce dernier stipule que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

➔ Alignement de chênes localisé sur la parcelle C 2055, identifié au titre de l'article L151-19.




Elément identifié




Identification de l'élément

Création d'emplacements réservés


- ➔ Création de l'emplacement réservé n° **j38** destiné à la réalisation d'un aménagement de voirie sur la Route du Sarto, au droit de la parcelle C 2955, en zone Ap. Il est en lien avec l'OAP J2c à destination d'habitat. Le bénéficiaire est la commune de Mouxy.

	Nom	J38
	Bénéficiaire	Commune de Mouxy
	Parcelles	C 2955
	Surface	41 m ²
	Destination	Aménagement de voirie


- ➔ Création de l'emplacement réservé n° **j39** destiné à la réalisation d'un aménagement de voirie au croisement de la Route des Chaffardons et du Chemin des Charmilles, au droit de la parcelle C 2562. Il est situé en zone UA. Le bénéficiaire est la commune de Mouxy.

	Nom	J39
	Bénéficiaire	Commune de Mouxy
	Parcelles	C 2562
	Surface	44 m ²
	Destination	Aménagement de voirie

- Création de l'emplacement réservé n° j40 destiné à la réalisation d'un aménagement de voirie sur le Chemin du Crêt, au droit des parcelles A 222 et A 223. Il est situé en zone A, à proximité directe des constructions du Crêt, de l'autre côté de la route. Le bénéficiaire est la commune de Mouxy.

	Nom	J40
	Bénéficiaire	Commune de Mouxy
	Parcelles	A 222 et A 223
	Surface	26 m ²
	Destination	Aménagement de voirie

- Création de l'emplacement réservé n° j41 destiné à la réalisation d'un aménagement de voirie sur la Route des Chaffardons, au droit des parcelles C 2936, C 2937, C 794, C 2171, C 2401, C 2402 et C 24067. Il est situé en UD. Le bénéficiaire est la commune de Mouxy.

	Nom	J41
	Bénéficiaire	Commune de Mouxy
	Parcelles	C 2936, C 2937, C 794, C 2171, C 2401, C 2402 et C 24067
	Surface	50 m ²
	Destination	Aménagement de voirie

Emplacement réservé : suppression

- Suppression de l'emplacement réservé n° j29 destiné à l'aménagement d'une installation publique au droit de la parcelle B 710. L'ER est abandonné, le propriétaire étant Grand Lac et le projet en cours étant porté par cet EPCI.

2.2.11 MODIFICATIONS PROJETÉES SUR LA COMMUNE DE ONTEX

2.2.11.1 Evolutions projetées sur les OAP

Aucune évolution d'OAP n'est réalisée.

2.2.11.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage de A vers Ae : Belvédère d'Ontex

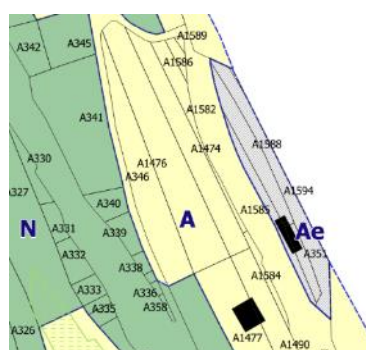
Le site concerné par ce changement se trouve à la limite est de la commune de Ontex. Le secteur d'une surface de 0,16 ha et composé des parcelles A 1585, A 1588, A 1594, A 351 et A 352 est classé en zone agricole (**A**) dans le PLUi en vigueur. Il accueille aujourd'hui un belvédère ainsi qu'un bâti de restauration.

L'objectif est d'apporter un zonage permettant de mieux répondre à la réalité de l'occupation des sols. Un temps envisagé vers le zonage **NI** dans la logique du classement des belvédères dans le PLUi (Revard, Viviers du Lac, La Chapelle du Mont du Chat), le zonage **Ae** lui a été privilégié. En effet à la différence des autres sites, le site accueille une activité économique. Or la zone **Ae** permet des évolutions des activités existantes. Spécifique sur le site d'Ontex, une extension des constructions à usage de restauration a été proposée (cf. partie règlement écrit / **STECAL**). L'évolution maximale serait de 20% de l'emprise existante.

En dehors de cette activité, c'est l'ensemble du site qui sera identifié selon une vocation autre qu'un simple zonage agricole.



Avant modification



Après modification

2.2.12 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE PUGNY-CHATENOD

2.2.12.1 Evolutions projetées sur les OAP

L1 – Pugny-Chatenod / Chatenod

Objet principal : évolution de la programmation et des conditions de desserte

L'OAP Chatenod prévoit la réalisation de 14 à 16 logements sur 1,33 ha au cœur d'une zone résidentielle légèrement excentrée du centre bourg. Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions sur ce secteur ont évolué. Ainsi, il est proposé de modifier l'OAP pour la rendre plus opérationnelle et mieux correspondre aux réflexions sur ce secteur.

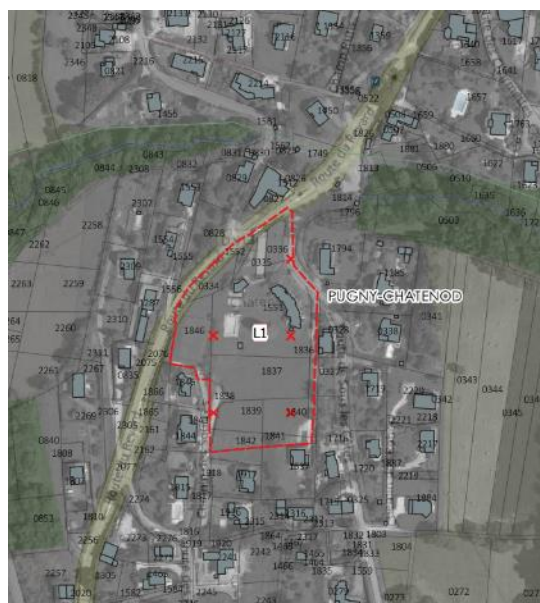
Les parcelles au sud et situées en zone UD ne sont pas pertinentes dans l'aménagement global de la zone. Elles n'étaient d'ailleurs pas incluses dans l'opération d'aménagement d'ensemble. Il est donc proposé de les retirer de l'OAP.

De même, après réflexion et analyse plus fine, la densité est revue à la hausse. Ainsi, le nombre de logements envisagé est légèrement augmenté, et la typologie bâtie attendue autorise également du petit collectif.

Le stationnement sera mutualisé pour les logements collectifs, en partie en sous-terrain. Une poche sera prévue à l'entrée, notamment pour le stationnement visiteur.

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre de l'OAP
- Corriger le contenu de l'OAP



Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Nombre de logements envisagé : 14 à 16 Indication de la part de logement social : 10% soit 1 à 2 logement(s) Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen
Formulation après M	Nombre de logements envisagé : 14 à 16 22 Indication de la part de logement social : 10% soit 1 à 2 logement(s) Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen et petit collectif
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	3/ [...] Des zones de stationnement devront être mutualisées au nord de l'opération en veillant à sécuriser les abords de la voie.
Formulation après M	3/ [...] Des zones de stationnement devront pourront être mutualisées au nord de l'opération en veillant à sécuriser les abords de la voie.

Schéma de l'OAP actuel

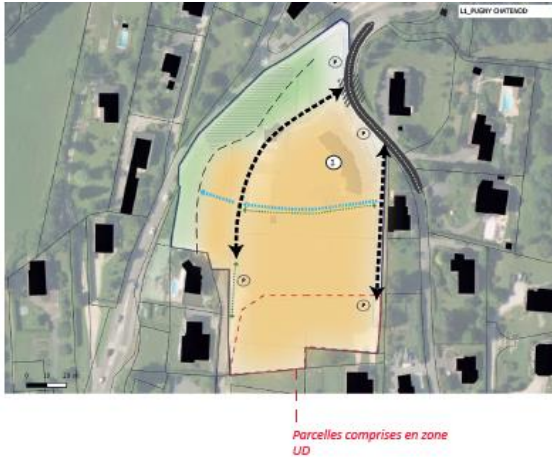


Schéma de l'OAP modifié



L2-a – Pugny-Chatenod / Les Cendres Sud

Objet principal : évolution des conditions de desserte

L'OAP Cendres Sud prévoit la réalisation de 7 à 9 logements sur 0,51ha. Actuellement, elle indique que l'accès ne peut pas rejoindre le chemin au sud. Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions ont évolué et une jonction avec le chemin peut être envisagée.

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le contenu de l'OAP



Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ L'accès au site devra se faire par la RD49. Aucune sortie sur le chemin rural au sud ne sera envisagée.
Formulation après M	2/ L'accès au site devra se faire par la RD49. Aucune sortie sur le chemin rural au sud ne sera envisagée. Une jonction sera possible avec le chemin rural au sud.

L5 – Pugny-Chatenod / Route des Hôtes (création d'une OAP)

Il est proposé de créer une OAP de 0,39 ha sur un corps de ferme situé dans le hameau des Hôtes afin d'encadrer la réhabilitation de la ferme et de la dépendance. L'objectif est de réaliser 4 à 8 logements dans les emprises existantes à travers une réhabilitation qualitative, respectant des principes d'insertion architecturale et paysagère.

Compte tenu du positionnement en zone agricole, l'ensemble bâti est également identifié au titre du changement de destination.



Schéma de l'OAP



Le périmètre de l'OAP est ajouté au plan de zonage.

L6 – Pugny-Chatenod / Route de Longchamp (création d'une OAP)

Il est proposé de créer une OAP sur une dent creuse de 0,35 ha situé au cœur d'un tissu pavillonnaire à l'entrée nord du chef-lieu, afin d'encadrer l'urbanisation du site et d'assurer son intégration dans le tissu environnant. Cette OAP permet également d'inscrire une liaison piétonne au sud du tènement qui permettra de relier la route au stade multisports.

6 à 10 logements sont proposés sur ce site, pour une densité moyenne de 23 log/ha, dont minimum 20% de logements sociaux. L'évolution à la hausse du nombre de logement (initialement projeté entre et 3 et 5) permet d'augmenter la densité et de répondre aux objectifs du SCOT. La typologie possible des logements dans l'OAP permet cette densité dans un tènement de forme étroite contraint par une conduite de gaz.



Le périmètre de l'OAP est ajouté au plan de zonage.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 6 à 10

Indication de la part de logement social : 20%

Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel, mitoyen, intermédiaire et/ou collectif*

ECHEANCE : *court terme*

Zone U soumise à
aménagement
d'ensemble : **NON**



Assurer une liaison douce
au sud en continuité avec le
chemin piéton pour desservir le
stade multisports

Espace préférentiel
d'implantation pour de l'habitat
mixte (individuel, mitoyen,
intermédiaire ou collectif)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les accès se feront directement depuis la route de Longchamp (RD49).

Une liaison douce est-ouest devra être réalisée en continuité avec le chemin piéton au sud-ouest pour desservir le stade multisports.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Exemple d'aménagement

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments limitera les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



Les logements seront, dans la mesure du possible, intercalés avec les bâtiments existants à l'ouest afin de favoriser les vues et limiter le vis-à-vis.

L7 – Pugny-Chatenod / Champ Parroud (création d'une OAP)

Il est proposé de créer une OAP sur une dent creuse de 0,37 ha à l'entrée du hameau de Champ Parroud, afin d'encadrer l'urbanisation du site et d'assurer son intégration dans le tissu environnant.

Le périmètre de l'OAP est ajouté au plan de zonage.



> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 5

Indication de la part de logement social : 0%

Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou individuel mitoyen*

ECHEANCE : *court terme*

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**



Assurer un accès unique au sud-est de l'opération avec aire de retournement

Préserver la trame arborée existante à l'ouest

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen peu dense

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'aménagement devra proposer une voie de circulation avec une aire de retournement. Cette voie devra desservir l'ensemble des habitations du site.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

L8 – Pugny-Chatenod / Les Cendres Nord 2 (création d'une OAP)

Il est proposé de créer une OAP sur un site de 0,84 ha situé au cœur d'un quartier pavillonnaire, à quelques centaines de mètres du centre bourg. L'objectif de cette OAP est de favoriser la réhabilitation du bâti existant tout en permettant la construction modérée de nouvelles habitations. Il s'agit également de retravailler la desserte du site et de privilégier des accès communs pour sécuriser les entrées et sorties et de réserver une partie non constructible à l'ouest en raison du relief et dans la continuité de l'OAP attenante.



Le périmètre de l'OAP est ajouté au plan de zonage.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 2 à 3 dans les nouvelles constructions

Indication de la part de logement social : 0%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **NON**



- ➡ Desserte du site à partir de la route des Cendres
- ✕ Suppression des sorties actuelles
- ▨ Aménagement du carrefour prévu
- ▨ Espace à réserver non constructible (rupture de pente)
- Rénover les anciennes granges
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour

permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'aspect architectural des bâtiments existants sera conservé. Une attention particulière sera apportée au stationnement des véhicules.

3/ Afin de conserver son caractère rural, la zone ne pourra accueillir plus de 3 logements dans les constructions nouvelles.

4/ Un accès au site devra être aménagé de manière centralisée afin de favoriser une sortie unique autour des CSE.

5/ Les bâtiments seront rénovés pour optimiser les performances énergétiques.

La maison à l'ouest devra faire l'objet d'une rénovation des fondations afin de supprimer les infiltrations d'humidité dans les murs.



6/ Les CSE devront être implantés pour répondre aux besoins de l'OAP Cendres Nord + Cendres Sud + Le Clos + Pré Sarran (emplacement pour camion le long de route – dégagement à prévoir après enfouissement des réseaux).

2.2.12.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolution des emplacements réservés

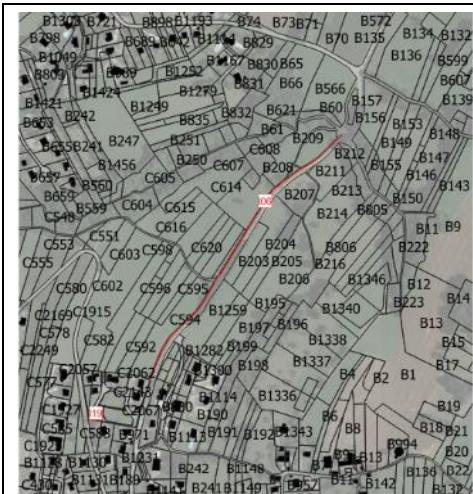
Modifications d'emplacements réservés

Modification des ER 10a et 10b : les emplacements réservés l10a et l10b qui constituent une continuité pour un aménagement de voirie sont complétés par l'ajout d'un linéaire supplémentaire permettant le raccord à la route départementale.

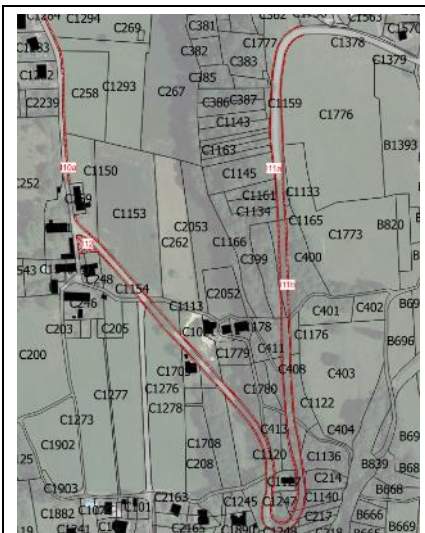
	Nom	L10a
	Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
	Parcelles ajoutées	C1813, C1814, C1796, C1794
	Surface	1626 m ²
	Destination	Aménagement de voirie
	Nom	L10b
	Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
	Parcelles ajoutées	Non cadastrées
	Surface	439 m ²
	Destination	Aménagement de voirie

Créations d'emplacements réservés

- ➔ Création de l'emplacement réservé n° I06 destiné à la réalisation d'un cheminement piéton et cyclable sécurisé le long de la Route de Trévignin, au droit des parcelles C 594, C 621, C 613, C 610, B 208 et B 209. Il est situé en zone A, le long d'un axe permettant une liaison entre Pungy et Trévignin. Il permettra également aux enfants de se rendre à l'école de Pungy de manière sécurisée. Le bénéficiaire est la commune de Pungy-Chatenod.

	Nom	I06
	Bénéficiaire	Commune de Pungy-Chatenod
	Parcelles	C 594, C 621, C 613, C 610, B 208 et B 209
	Surface	1 110 m ²
	Destination	Cheminement piéton et cyclable

- ➔ Création de l'emplacement réservé n° I11a destiné à l'implantation de zones de croisement sur la Route de sous les Côtes, au droit des parcelles C 1150, C 1153, C 1113, C 1021, C 1780, C 413, C 1127, C 1247, C 216, C 1141, C1130, C 1120, C1123, C 408, C 1178, C 399, C 400, C 1166, C 1134, C 395, C 1145, C 1170, C 1168, C 1163, C 390, C 1143, C 1159 et C 1777. Le bénéficiaire est la commune de Pungy-Chatenod.

	Nom	I11a
	Bénéficiaire	Commune de Pungy-Chatenod
	Parcelles	C 1150, C 1153, C 1113, C 1021, C 1780, C 413, C 1127, C 1247, C 216, C 1141, C1130, C 1120, C1123, C 408, C 1178, C 399, C 400, C 1166, C 1134, C 395, C 1145, C 1170, C 1168, C 1163, C 390, C 1143, C 1159 et C 1777
	Surface	1 727 m ²
	Destination	Aménagement voirie

- Création de l'emplacement réservé n° I25 destiné à l'implantation d'un CSE (container semi-enterré pour la collecte des déchets) au croisement de la Route du Revard et de la Route de Pugny, au droit des parcelles C 2017 et C 2019. Il est situé en zone N, à proximité des habitations et au carrefour entre la Route de Pugny et la Route du Revard. Le bénéficiaire est la commune de Pugny-Chatenod.




Nom	I25
Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
Parcelles	C 2017 et C 2019
Surface	345 m ²
Destination	CSE

- Création de l'emplacement réservé n° I26, destiné à l'aménagement de voirie, au carrefour de la Route de sous les Côtes et de la RD 913, au droit des parcelles C 334, C 1552, C 1551, C 335 et C 336. Le bénéficiaire est la commune de Pugny-Chatenod.



Nom	I26
Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
Parcelles	C 334, C 1552, C 1551, C 335 et C 336
Surface	382 m ²
Destination	Aménagement de voirie

- Création de l'emplacement réservé n° I27, destiné à l'aménagement de voirie, au carrefour de la Route des Cendres et de la RD 913, au droit des parcelles C 1869, C 1873, C 1871, C 1057, C 1058 et C 1875. Il est situé en UD. Le bénéficiaire est la commune de Pugny-Chatenod.

	Nom	I27
	Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
	Parcelles	C 1869, C 1873, C 1871, C 1057, C 1058 et C 1875
	Surface	564 m ²
	Destination	Aménagement de voirie

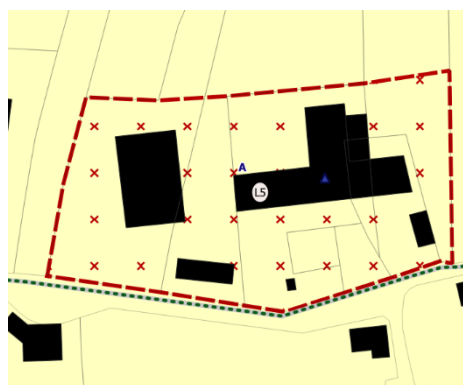
Changement de destination : identification

L'identification d'un bâtiment comme potentiel changement de destination est réalisée au titre de l'article L151-11 2°. Son identification en tant que tel, permettra sa réhabilitation et ainsi la revalorisation des éléments du parc bâti de la commune. En effet, ces constructions identifiées bénéficient souvent de qualités urbaines ou architecturales spécifiques. Leur changement de destination permet ainsi la sauvegarde du patrimoine local. De plus, ces changements de destination constituent des potentiels de densification.

- Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle B 9, Route des Hôtes. Il s'agit d'un grand corps de ferme à usage agricole. Ce changement de destination fait l'objet de l'OAP L5 à destination d'habitat.



Bâti identifié



Identification du bâti

2.2.13 MODIFICATIONS PROJETÉES SUR LA COMMUNE DE SAINT-OFFENGE

2.2.13.1 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

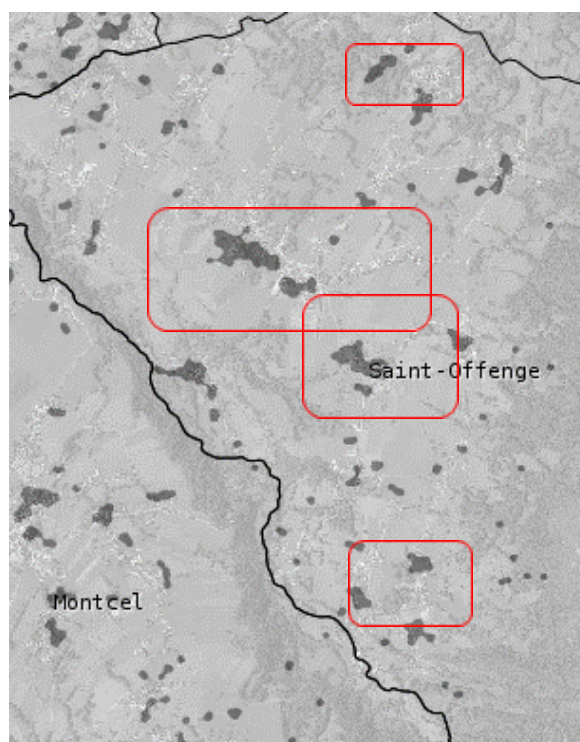
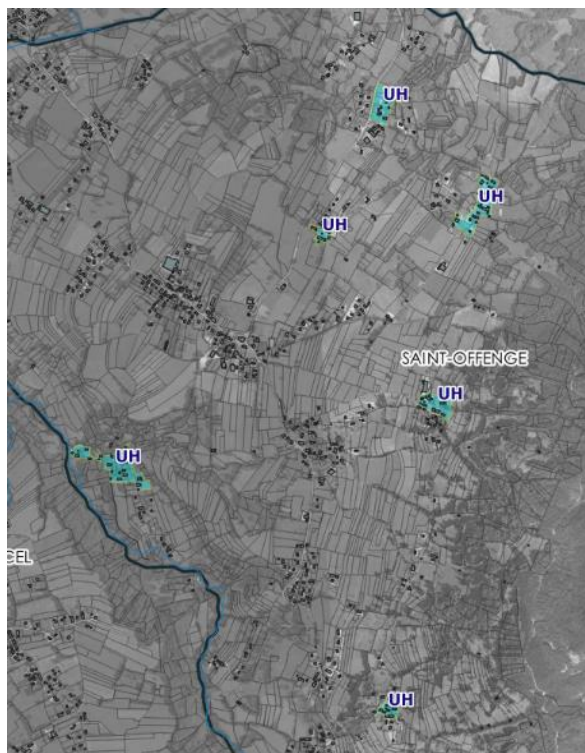
Changement de zonage de UH à UD

Ce point porte sur les six zones **UH** de la commune, désignant les noyaux historiques de hameau et de village. La modification proposée vise à classer ces sites, d'une surface totale de 8,8 hectares, en zone **UD** dédiée aux zones urbaines à dominante d'habitat pavillonnaire.

L'objectif de cette évolution est de mieux rendre compte d'une réalité urbaine et architecturale, défendue par les élus de la commune.

Initialement, le zonage **UH** caractérisait les hameaux historiques des villages, où domine un habitat plutôt dense et implanté à l'alignement. La zone **UD** quant à elle identifie soit des secteurs d'extension pavillonnaire « classique » soit des extensions des centres historiques **UH**.

Or la commune de Saint-Offenge présente la particularité d'une urbanisation assez diffuse. L'analyse des zonages **UH** questionne également les choix de zonage dans la mesure où plusieurs zones historiques d'après la tâche urbaine de 1945 ne sont pas reprises en zone **UH**.



Une analyse plus fine tend à démontrer que les différences urbaines tendent à s'estomper. La trame urbaine **UH** ne semble pas être très différente du hameau **UD** de gauche. On notera encore quelques différences de configuration de parcelles, mieux « calibrées » en **UD** qu'elles ne le sont en **UH** mais les écarts restent limités.



En parallèle de cette analyse historique, c'est un changement de règle que souhaitent voir les élus sur l'ensemble de leurs zones urbaines. Au-delà de la seule question de l'implantation et des reculs qui peuvent être étroitement associés aux zones **UH/UD** ce sont aussi des règles de mixité ou de CBS (Coefficient de Biotope par Surface) qui sont souhaitées.

La différence entre zone **UH** et **UD** est résumée dans le tableau ci-dessous.

Articles	UH	UD
Mixité	Non	Oui, cf. partie mixité du règlement écrit
Recul / voies	2-5 m, pas de bâti en arrière	4 m mini
Recul / Limites	4 m	4 m
Recul entre bâti	NR	8 m
Emprise	NR	NR
Hauteur	7 – 10 m	6 – 9 m
CBS	NR	Oui
Autres	CPT de 0,3	/

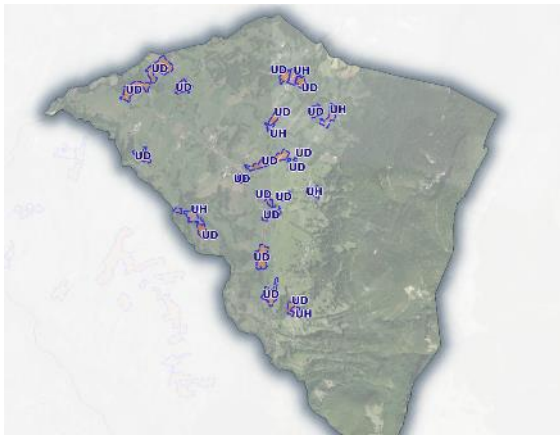
Les principales évolutions résident dans l'implantation par rapport aux voies, les règles de mixité et de CBS.

Comme évoqué précédemment, les différences architecturales entre les deux zones ne sont, sur le terrain, que peu visibles. Dès lors l'incidence du changement de zonage semble minime.

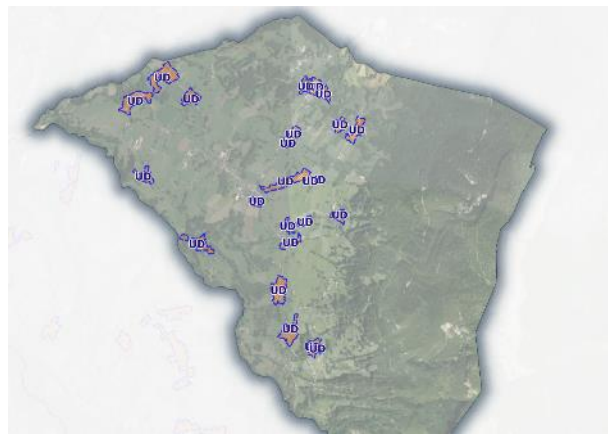
En revanche, le zonage **UD** imposera des règles de mixité jusqu'alors inexistantes et que les élus de Grand Lac ont décidé de renforcer, notamment en mobilisant l'ensemble des communes du territoire. Elles ne concernent que des opérations conséquentes (>8 logements) mais s'imposeront désormais.

De même, le CBS sera applicable en contrepartie d'un coefficient de pleine terre non réglementé en **UD** (mais largement encouragé par le CBS). Cette disposition peut avoir un impact bénéfique sur le territoire communal qui est largement concerné par des enjeux de ruissellement et où les règles de végétalisation sont donc essentielles.

Enfin ce changement restera limité au regard des opportunités foncières résiduelles réduites : ce sont une dizaine de parcelles libres qui sont identifiées dans le **UH** en vigueur.



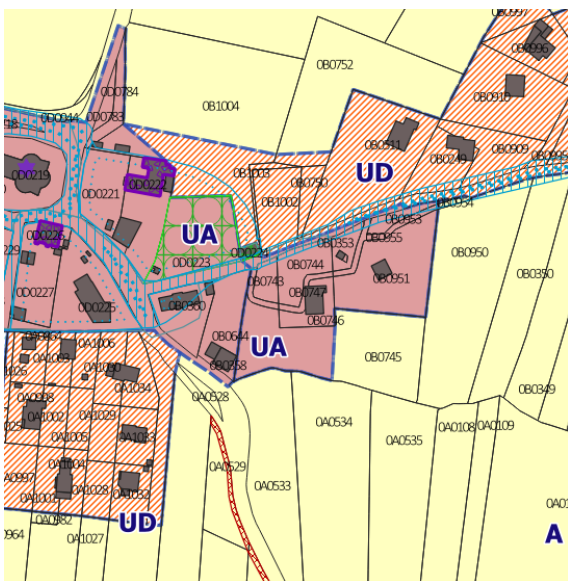
PLUI en vigueur



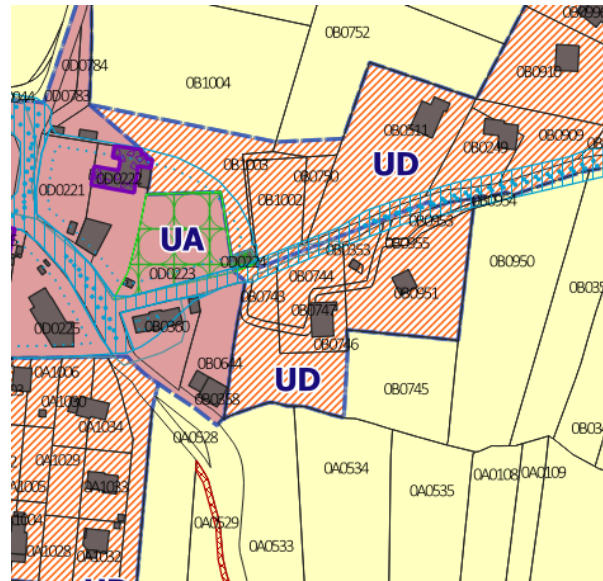
PLUI modifié

Changement de zonage de UA à UD

L'évolution concerne environ 5000 m² de zone UA. Au regard des formes urbaines présentes, notamment de l'autre côté de la voie bordant le secteur, il est proposé de basculer cet espace en zone UD. Le zonage offre ainsi davantage de cohérence, les parcelles situées en vis-à-vis étant déjà inscrites en UD.



PLUI en vigueur



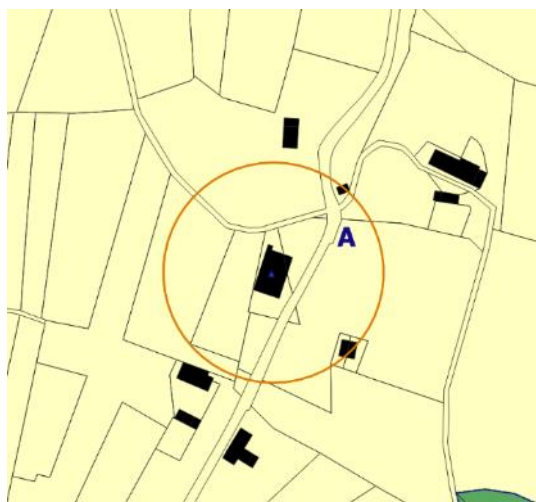
PLUI modifié

Modification du STECAL Ae

Ce point est traité dans la partie relative aux STECAL.

Suppression de prescription : exploitation agricole identifiée par la Chambre d'Agriculture

Ce point porte sur la suppression de l'identification, par la Chambre d'Agriculture, d'une exploitation agricole dont l'activité est arrêtée. L'exploitation en question était implantée sur la parcelle A 385. Le bâtiment fait néanmoins l'objet d'une identification en tant que potentiel changement de destination, au titre de l'Article L151-11 2.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

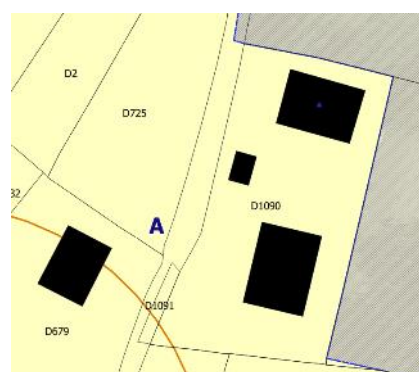
Changement de destination : identification

L'identification d'un bâtiment comme potentiel changement de destination est réalisée au titre de l'article L151-11 2°. Son identification en tant que tel, permettra sa réhabilitation et ainsi la revalorisation des éléments du parc bâti de la commune. En effet, ces constructions identifiées bénéficient souvent de qualités urbaines ou architecturales spécifiques. Leur changement de destination permet ainsi la sauvegarde du patrimoine local. De plus, ces changements de destination constituent des potentiels de densification.

➔ Bâti identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle D 1090



Bâti identifié

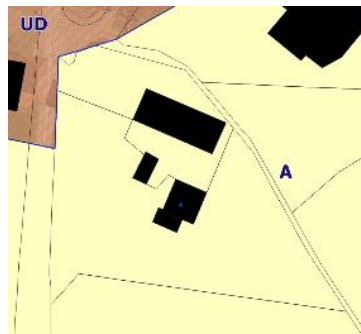


Identification du bâti

➔ Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle A 308



Bâti identifié



Identification du bâti

2.2.14 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE TRESSERVE

2.2.14.1 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de destination : identification

L'identification d'un bâtiment comme potentiel changement de destination est réalisée au titre de l'article L151-11 2°. Son identification en tant que tel, permettra sa réhabilitation et ainsi la revalorisation des éléments du patrimoine bâti de la commune. En effet, ces constructions identifiées bénéficient souvent de qualités urbaines ou architecturales spécifiques. Leur changement de destination permet ainsi la sauvegarde du patrimoine local. De plus, ces changements de destination constituent des potentiels de densification.

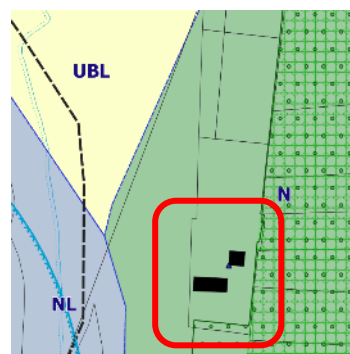
- **Hôtel Mamie Jane**, bâti identifié comme potentiel changement de destination sur les parcelles A 818, A 2064 et A 2066. La commune souhaite anticiper le devenir du site et son arrêt potentiel d'exploitation. Il est situé en bordure de la route du Lac. Compte tenu des contraintes fortes qui pèsent déjà sur cette zone au regard de sa proximité avec le Lac, le changement de destination apparaît comme la meilleure solution pour garantir un renouvellement.



Hôtel Mamie Jeanne



Localisation du bâti



Identification du bâti

- ➔ Bâti identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle A 737. Il s'agit d'une dépendance du château (anciennes écuries et bâtiment de stockage de matériel).



Bâti identifié



Identification du bâti

Evolutions des emplacements réservés

Créations d'emplacements réservés

Création de l'emplacement réservé n° n7 destiné à la construction d'une placette publique, au droit des parcelles A 2026, A 2028 et A 2031. Le bénéficiaire est la commune de Tresserve.

	Nom	n7
	Bénéficiaire	Commune de Tresserve
	Parcelles	A 2026 A 2028 et A 2031
	Surface	356 m ²
	Destination	Placette publique

Suppression d'emplacement réservé

- ➔ Suppression de l'emplacement réservé n°n07 destiné à l'aménagement de voirie au droit des parcelles B 1258, B 1700 et B 1703.

2.2.15 MODIFICATIONS PROJETÉES SUR LA COMMUNE DE TREVIGNIN

2.2.15.1 Evolutions projetées sur les OAP

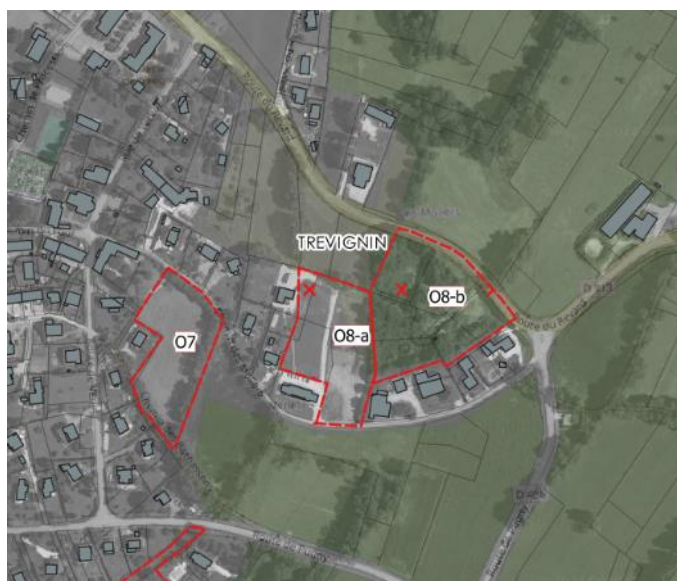
08-b – Trévignin / Les Combes

Objet principal : changement de vocation

Modification de l'OAP

L'OAP Les Combes, située à l'est du centre-bourg, est actuellement à destination économique. Cependant, depuis l'approbation du PLUi, les réflexions dans le secteur ont évolué.

Le secteur au sud-est de la zone est une ancienne zone économique en cours d'évolution vers de l'habitat. Par ailleurs, deux zones d'habitat sont en cours de réalisation à proximité, notamment de manière contiguë à l'ouest. Aussi, au regard de la mutation d'une partie du secteur, des contraintes d'aménagement, d'accessibilité et de fonctionnement d'une ZAE dans ce secteur, il est proposé de faire évoluer le zonage. Il est prévu une zone mixte d'habitat, activité commerciale et/ou activité de service. Le projet est en cours de réflexion par la commune. La maîtrise foncière est en grande majorité communale. 19 à 21 logements sont envisagés sur ce site.



Le choix de compléter la vocation d'habitat est motivé par plusieurs raisons. Ce secteur est idéalement positionné le long d'un axe routier passant (RD913) qui draine les flux des véhicules du Revard, du Montcel, de Pugny-Chatenod et de Trévignin ; soit plus de 2000 habitants. La fromagerie et la boulangerie sont des commerces qui fonctionnent très bien. Il est important pour la commune de développer l'offre de service à la population sur le secteur des Combes. L'offre principale envisagée est des commerces alimentaires de produits locaux avec ou sans atelier de transformation sur le site. Le but est d'éviter aux habitants de devoir prendre leur véhicule pour descendre sur Aix les bains pour le commerce alimentaire, de favoriser les déplacements en mode doux et « la vie de village ». Il sera prévu un ER permettant de créer un cheminement piéton le long de la RD 913 entre la mairie et ce nouveau secteur afin de créer un vrai lien sur tout le chef-lieu. En accompagnement de cette offre la commune souhaite développer une offre complémentaire mais réduite de bureaux qui permettrait également de répondre à certains besoins.

La commune envisage de travailler avec le Parc Naturel Régional du Massif des Bauges pour étudier l'opportunité d'intégrer des activités en lien avec le massif des Bauges et le plateau du Revard.

Enfin, un travail de programmation fin sera mené en collaboration avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat. La zone visée accueillera des activités économiques autorisées dans un objectif de mixité avec de l'habitat et d'autres services.

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier la destination principale de l'OAP
- Modifier le contenu de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur

Objet de la modification	Enjeux
Formulation avant M	<p>> S'intégrer dans le caractère naturel du site</p> <p>> Limiter l'imperméabilisation de la zone</p> <p>> Veiller à une bonne cohabitation entre espace résidentiel et espace économique</p>
Formulation après M	<p>> S'intégrer dans le caractère naturel du site contexte rural environnant</p> <p>> Limiter l'imperméabilisation de la zone les vis-à-vis</p> <p>> Protéger la végétation en limite ouest du site</p>
Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	/
Formulation après M	<p>Nombre de logements envisagé : 19 à 21</p> <p>Indication de la part de logement social : 0%</p> <p>Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et collectif/intermédiaire</p>
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	<p>1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.</p> <p>L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.</p> <p>Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les impacts potentiels : visuel, auditifs) de l'aménagement au regard des constructions à vocation d'habitation. Il sera préféré un renouvellement de la haie de thuyas par une haie d'essence locale et diversifiée. Les espèces seront préférentiellement choisies dans la liste en annexe du règlement.</p>
Formulation après M	<p>1/ [...] Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.</p> <p>L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.</p> <p>Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les impacts potentiels (visuel, auditifs) de l'aménagement au regard des constructions à vocation d'habitation. Il sera préféré un renouvellement de la haie de thuyas par une haie d'essence locale et diversifiée. Les espèces seront préférentiellement choisies dans la liste en annexe du règlement.</p>
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	<p>2/ Une voie d'accès sera réalisée depuis la route du Revard permettant de desservir l'ensemble de la zone.</p> <p>Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.</p>
Formulation après M	<p>2/ Une voie d'accès sera réalisée depuis la route du Revard permettant de desservir l'ensemble de la zone.</p> <p>La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation de ces accès privatifs sera recherchée tant que possible.</p> <p>Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.</p> <p>L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.</p>
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	<p>3/ Les nouvelles constructions devront respecter une volumétrie simple et rechercher une mutualisation du bâti comme des espaces dès que possible (mitoyenneté, bâti et espace de stockage, accès).</p>

Formulation après M	3/ Les nouvelles constructions devront respecter une volumétrie simple et rechercher une mutualisation du bâti comme des espaces dès que possible (mitoyenneté, bâti et espace de stockage, accès). L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	4/ Un minimum de production énergétique issu des énergies renouvelables sera exigé.
Formulation après M	4/ Un minimum de production énergétique issu des énergies renouvelables sera exigé. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...), de s'intégrer au contexte rural, et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...) L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Schéma de l'OAP actuel

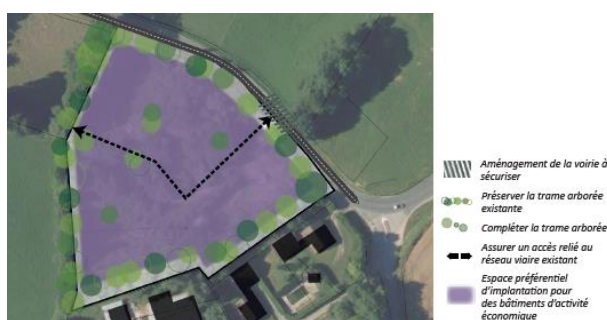
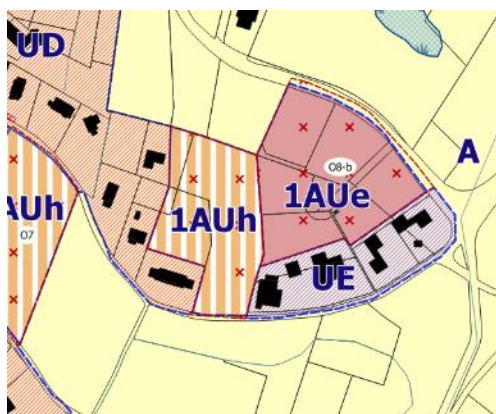


Schéma de l'OAP modifié

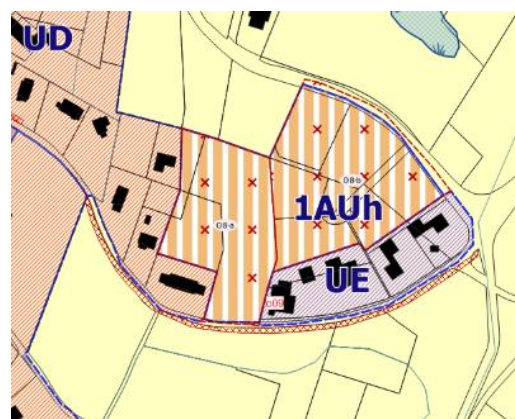


Modification du règlement graphique

Les parcelles B 922, B 923, B 925, B 926, B 927, B 928, B 1031, B 1033, B 1117, B 1354, B 1378, B 1380, actuellement en zone 1 AUe, dédiées aux zones constructibles destinées à accueillir de nouvelles constructions à vocation économique sont reclassées 1AUh.



PLUI en vigueur



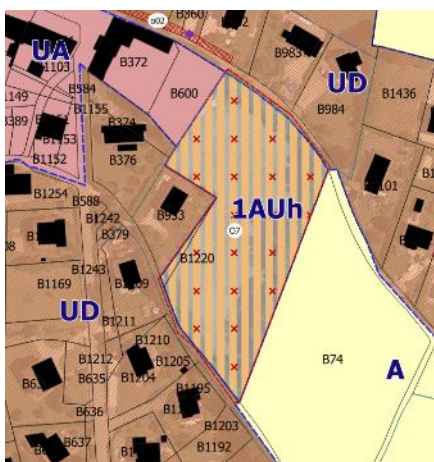
PLUI modifié

2.2.15.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

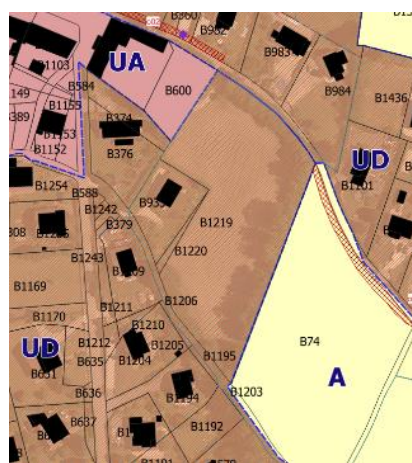
Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage : B 1219

Ce point porte sur la parcelle B 1219, situé au cœur du centre-bourg de la commune. Elle appartient actuellement au zonage 1AUh dédiée aux zones d'urbanisation future à destination d'habitat. La modification proposée vise à classer cette parcelle en zone UD, en tant que zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire. Ce changement permet d'actualiser le zonage de ce secteur de 6 598 m² dont l'aménagement a été réalisé.



PLUI en vigueur



PLUI modifié

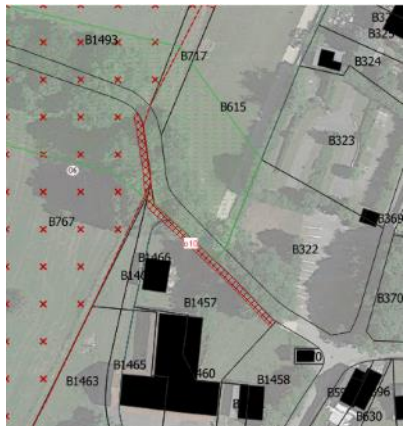
Évolutions des emplacements réservés

Création d'emplacement réservé


- ➔ Création de l'emplacement réservée n° 09 destiné à l'aménagement de voirie au droit des parcelles B 74, B 72, B 68, B 67 et B 574, sur une largeur de 2 mètres. Il est situé en zone A mais à proximité directe de Verlioz, de l'autre côté du Chemin des Molières. Le bénéficiaire est la commune de Trévignin.

<p>Carte de zonage montrant l'emplacement réservé n° 09 (en rouge) situé au droit des parcelles B 74, B 72, B 68, B 67 et B 574. Le zonage est principalement en zone A.</p>	Nom	o9
	Bénéficiaire	Commune de Trévignin
	Parcelles	B 74, B 72, B 68, B 67 et B 574
	Surface	1 153 m ²
	Destination	Aménagement de voirie

- Création de l'emplacement réservé n° o10 destiné à l'aménagement d'un accès à la parcelle B 1493, au droit des parcelles B 1457, B 1466 et B 767. Il est situé en zone A, à proximité des constructions et en lien avec l'OAP O6 à destination d'habitat. Le bénéficiaire est la commune de Trévignin.

	Nom	o10
	Bénéficiaire	Commune de Trévignin
	Parcelles	B 1457, B 1466 et B 767
	Surface	148 m ²
	Destination	Aménagement d'un accès

- Création de l'emplacement réservé n° o11 destiné à un aménagement de voirie. Il permet de créer une liaison piétonne entre le chef-lieu et le secteur des Combes, faisant l'objet d'une évolution vers de l'habitat, du commerce et des activités de service tel que présenté ci-avant. Le bénéficiaire est la commune de Trévignin.

	Nom	O11
	Bénéficiaire	Commune de Trévignin
	Parcelles	B971,812,815,797,1539,1541,1367
	Surface	364 m ²
	Destination	Aménagement d'un accès

2.2.16 MODIFICATIONS PROJETÉES SUR LA COMMUNE DE VIVIERS-DU-LAC

2.2.16.1 Evolutions projetées sur les OAP

P4 – Viviers-du-Lac / La Maladière

Modification de l'OAP

L'OAP La Maladière prévoit la réalisation de 90 à 100 logements sur un tènement de 4,39 ha au sud de la commune.

Les parcelles A2650 et A2504 (en partie) actuellement comprises dans l'OAP correspondent en réalité aux jardins privés des maisons à l'ouest. Il est donc proposé de corriger le périmètre de l'OAP en retirant ces morceaux de parcelles, d'une surface totale de 0,02 ha, qui empêchent l'urbanisation du secteur.



La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur

Schéma de l'OAP actuel

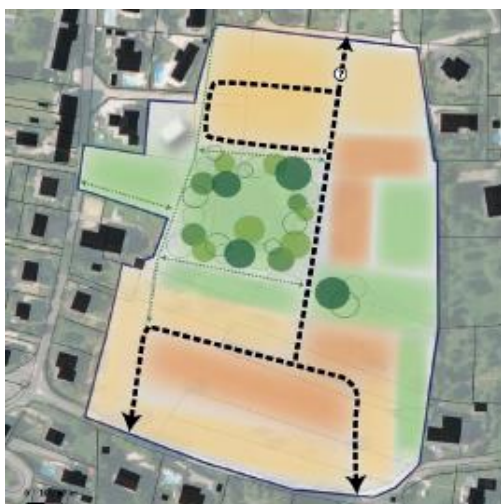
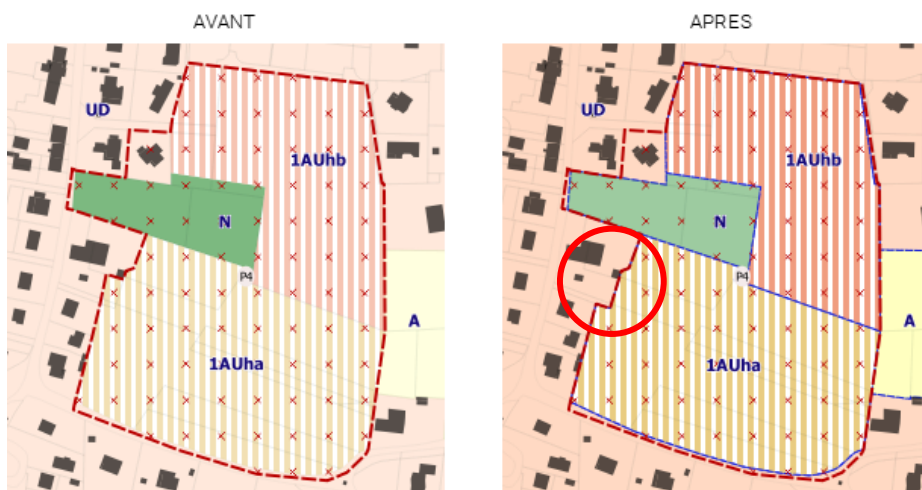


Schéma de l'OAP modifié



Modification du règlement graphique

Au vu de l'évolution du projet, les parties des parcelles A2650 et A2504 qui sortent de l'OAP sont classées en zone UD. De même, le périmètre de l'OAP est donc adapté au plan de zonage.



P7 – Viviers-du-Lac / Boissy

L'OAP Boissy prévoit la réalisation de 22 à 28 logements sur 1,17 ha.

Un projet de 28 logements a été réalisé sur la moitié Ouest du site. Afin de régulariser la situation, il est proposé d'adapter le schéma de l'OAP en modifiant l'emplacement des zones constructibles et des zones non constructibles, afin que le nombre de logements total sur le site ne soit pas supérieur à celui indiqué dans l'OAP actuelle.

Par ailleurs, les connexions douces initialement prévues ne pouvant pas se connecter aux voies publiques, il est proposé de les retirer de l'OAP.

L'emplacement des voiries et du bassin de rétention est également adapté par rapport à ce qui a été réalisé (bassin déplacé au nord-est).



La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le schéma et le contenu de l'OAP

Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ [...] Un réseau de déplacement doux sera mis en place au cœur de l'opération en liaison avec les cheminements existants. [...]
Formulation après M	2/ [...] Un réseau de déplacement doux sera mis en place au cœur de l'opération en liaison avec les cheminements existants. [...]

Schéma de l'OAP actuel

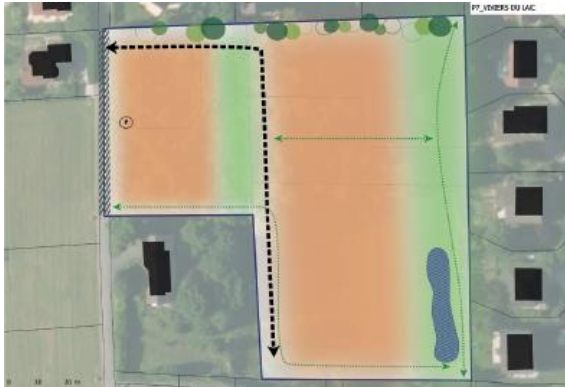


Schéma de l'OAP modifié



P10 – Viviers-du-Lac / Route d'Aix

Modification de l'OAP

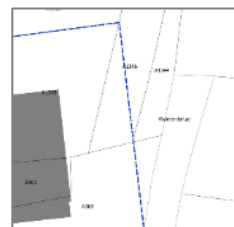
L'OAP Route d'Aix est un secteur de projet important pour la commune. Elle prévoit la réalisation de 75 à 95 logements en plein centre ancien, à travers une opération de renouvellement urbain. Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions se sont affinées sur ce secteur. Le projet prévoit la requalification d'un secteur du centre-bourg par une opération de logements collectifs dont une partie à vocation sociale. Les rez-de-chaussée seront destinés à des commerces de proximité. Un parc est prévu à l'arrière des bâtiments.

Il est donc proposé de transformer l'OAP en OAP valant règlement, et d'y associer un règlement propre qui répondra aux objectifs et aux spécificités du secteur. Il est proposé d'augmenter légèrement la densité sur l'OAP en en autorisant « 95 à 100 logements ».

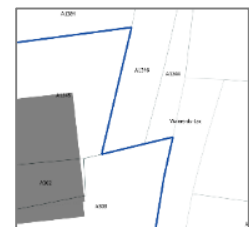


La modification prévoit également la correction d'une erreur matérielle sur le périmètre de l'OAP. Celui-ci coupait au sud-ouest les parcelles A1346 et A303 par une ligne droite au lieu de suivre la forme des parcelles. Il est proposé de suivre les limites parcellaires à cet endroit afin que les 12 m² de la parcelle A303, inscrits par erreur dans l'OAP, ne soient plus compris dedans.

Avant



Après



La présente modification prévoit donc de :

- Créer une OAP valant règlement
- Modifier le schéma et le contenu d'OAP

- Corriger le périmètre de l'OAP

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



Le périmètre de l'OAP est adapté au plan de zonage.

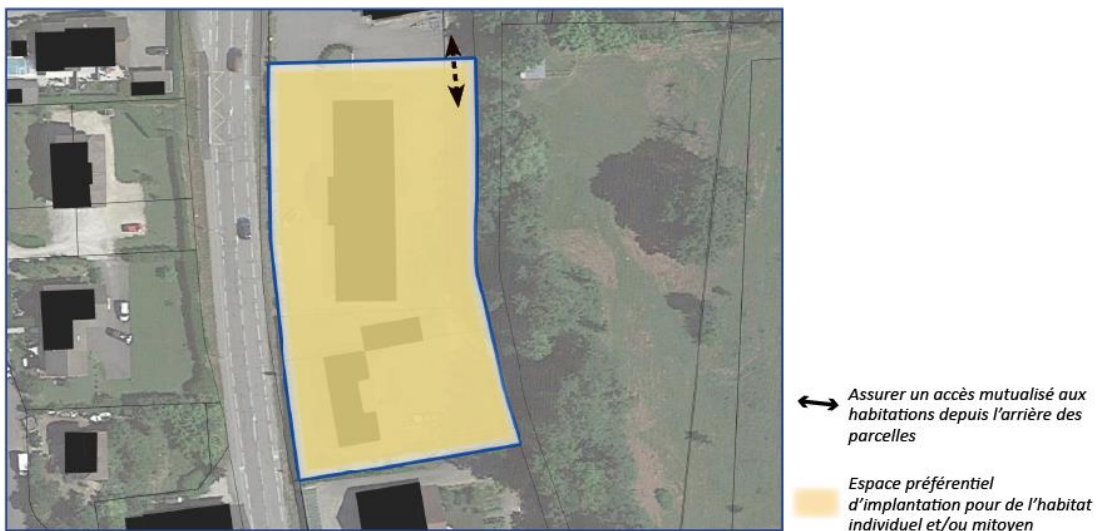
P11 – Viviers-du-Lac / Hôtel Anaïs (création d'une OAP)

Création de l'OAP

Il est proposé de créer une OAP sur le site de l'hôtel Anaïs, au nord du centre-ville. Cet espace, actuellement occupé par un hôtel et des logements a pour vocation à évoluer. L'OAP permettra ainsi d'encadrer le renouvellement du site et le nombre de logements projeté.

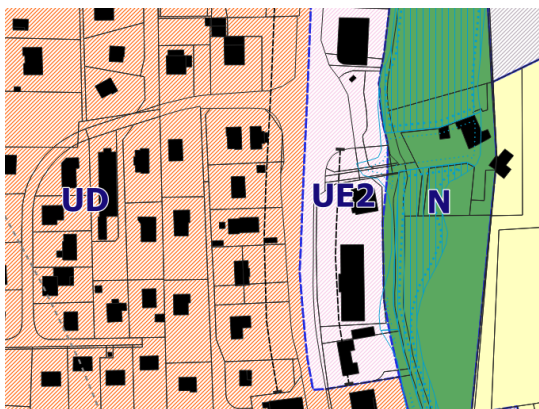
L'OAP ainsi créée est annexée à la présente notice.

Schéma de l'OAP :

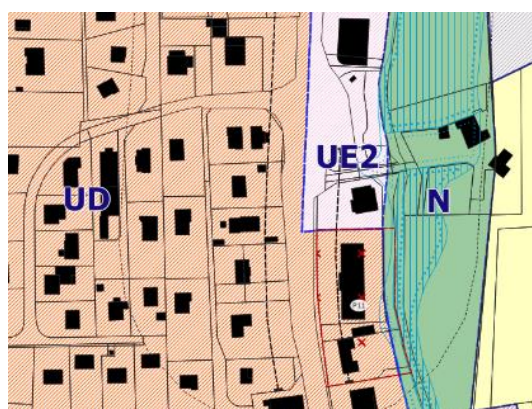


Modification du règlement graphique

Les parcelles A 2909, A 2621 et A 2622 sont actuellement classées **UE2**, en tant que secteur d'activité économique. La modification proposée vise le classement de ce secteur de près de 4 000 m² en zone UD destinée aux secteurs d'habitat à dominante pavillonnaire. Ce changement doit permettre la transformation de l'hôtel Anais en logements. L'OAP P11 est créée pour gérer l'aménagement de ce secteur. L'objectif est d'encadrer le nombre de logements dans l'hôtel Anais au regard du positionnement en bord de route du bâti.



PLU en vigueur



PLU modifié

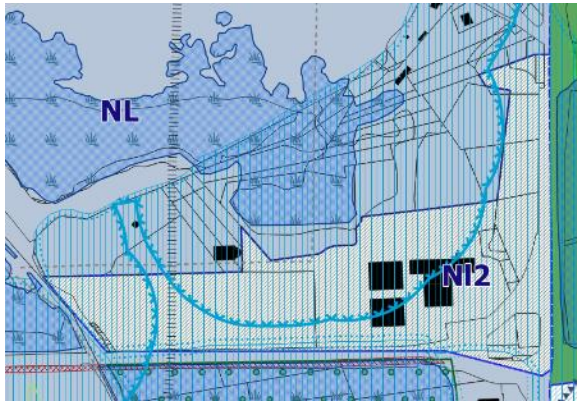
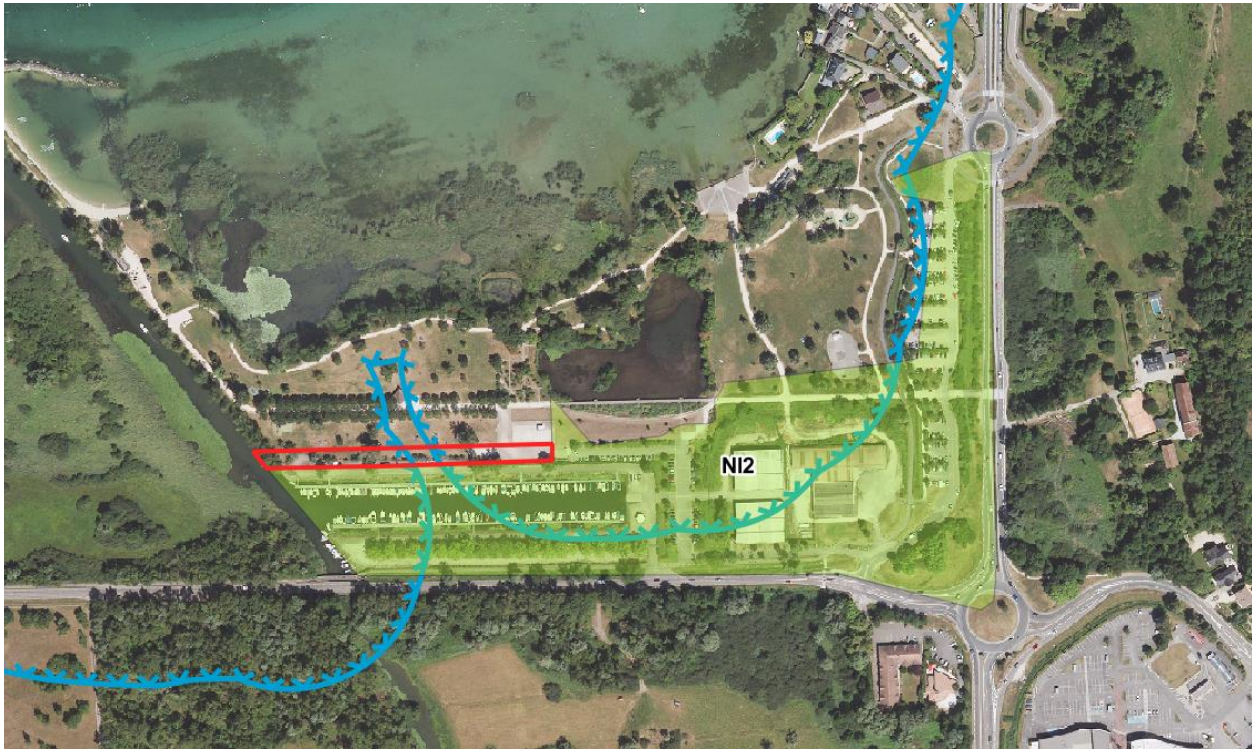
2.2.16.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolution de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

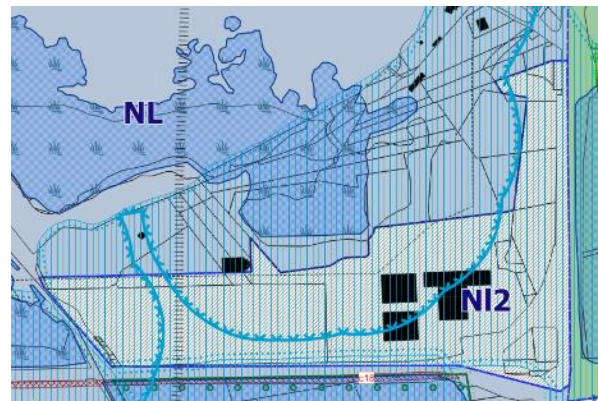
Changement de zonage NL vers NI2 : base de loisirs des Mottets

Ce point porte sur les parcelles B 787 et B 792, localisées dans la base de loisirs des Mottets, à proximité du Port de plaisance des Quatre Chemins. Elles sont actuellement classées en **NL**, secteur naturel emblématique du Lac du Bourget, à préserver. La modification proposée vise le classement d'une bande d'une largeur de 13 mètres et d'une surface de 2843 m² située au sud de ces parcelles, en zone NI2, secteur naturel de loisirs de plein air et activités de services publics autorisant les extensions. Ce changement doit permettre l'agrandissement du STECAL préexistant et l'extension des équipements présents.





PLUi en vigueur

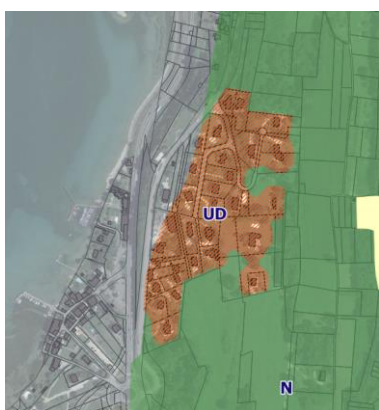


PLUi modifié

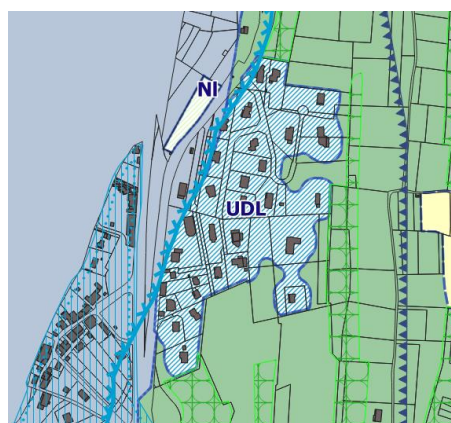
Changement de zonage : Secteur Déjà Urbanisé de la Grande Mollière

Le secteur d'habitat de la Grand Mollière a été classé en zone UD au PLUi mais fait l'objet d'un découpage strict de ses limites au regard de l'application de la Loi Littorale. Depuis 2019, la révision du SCoT a permis d'identifier au titre de la loi ELAN des Secteurs Déjà Urbanisés. Ces secteurs sont en dehors des périmètres des agglomérations mais compris dans les espaces proches du rivage. Ils bénéficient à ce titre de règles d'évolutions strictes. Ces règles étaient déjà celles proposées par le règlement du PLUi mais le zonage choisi ne permet pas d'afficher la cohérence avec l'identification au SCoT.

Il est donc proposé de basculer le secteur de UD à UDL, sans évolution du règlement écrit.



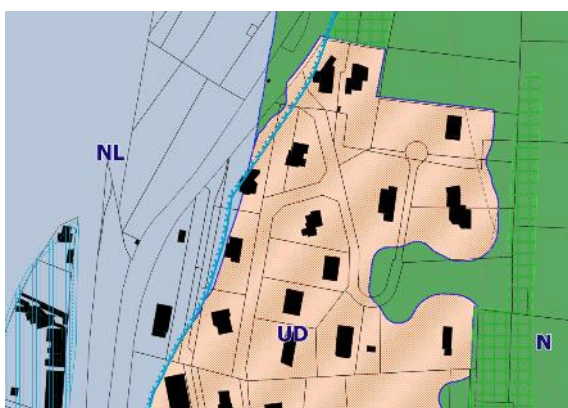
PLUi avant modification



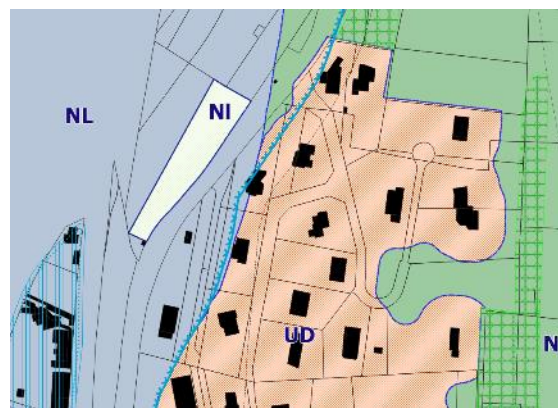
PLUi après modification

Changement de zonage : Belvédère Grande Mollière

Ce point porte sur la parcelle B 20, actuellement classée en zone NL, en tant que secteur naturel emblématique du lac du Bourget à préserver. La modification proposée vise à classer cette parcelle de 2 140 m² en secteur de sports et de loisirs en plein air (NI). Ce changement doit permettre la caractérisation de l'existant sur ce secteur qui accueille des aménagements dédiés à l'accueil de loisirs (belvédère).



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Changement de destination : identification

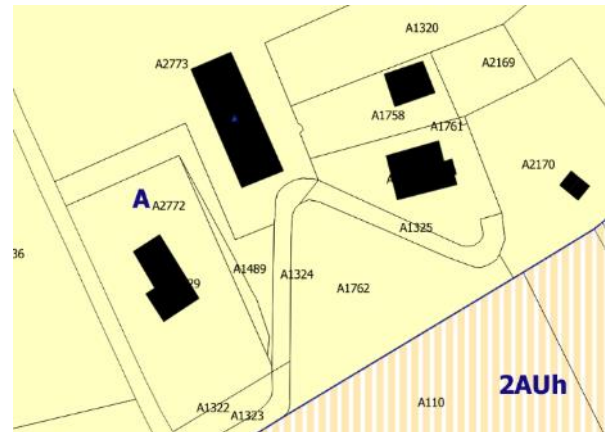
L'identification d'un bâtiment comme potentiel changement de destination est réalisée au titre de l'article L151-11 2°. Son identification en tant que tel, permettra sa réhabilitation et ainsi la revalorisation des éléments du patrimoine bâti de la commune. En effet, ces constructions identifiées bénéficient souvent de qualités urbaines ou architecturales spécifiques. Leur changement de destination permet ainsi la sauvegarde du patrimoine local. De plus, ces changements de destination constituent des potentiels de densification.

➔ Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle A 2773.

Concernant ce bâtiment, la proximité avec les parcelles agricoles notamment au Nord, sera examinée finement par la chambre d'agriculture et la CDPENAF, en particulier sur les éventuels projets générant une emprise et sur le traitement des lisières.



Bâti identifié

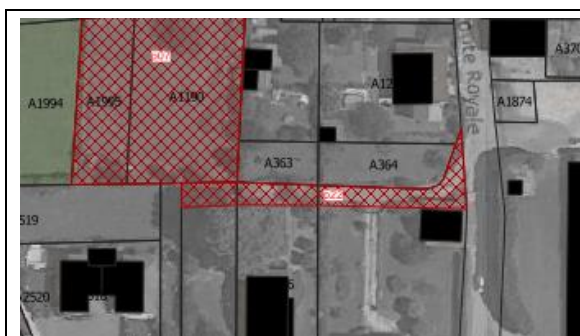


Identification du bâti

Evolutions des emplacements réservés

Créations d'emplacement réservé

➔ Création de l'emplacement réservé n° p22 destiné à la mise en place d'un cheminement piéton, perpendiculaire à la Route Royale, au droit des parcelles A 913, A 916 et A 3042. Il est situé en zone UD. Le bénéficiaire est la commune de Viviers-du-Lac.



Nom	p22
Bénéficiaire	Commune de Viviers-du-Lac
Parcelles	A 913, A 916 et A 3042
Surface	319 m ²
Destination	Cheminement piéton

2.2.17 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE VOGLANS

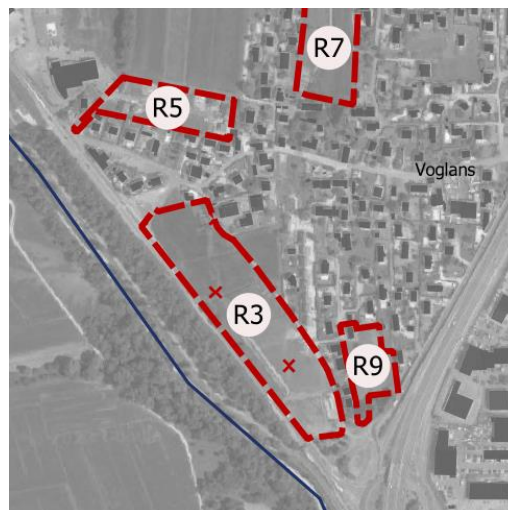
2.2.17.1 Evolutions projetées sur les OAP

R3 – Voglans / Patte d'Oie

L'OAP Patte d'Oie prévoit la réalisation de 35 logements sur un tènement de 2,74 ha au sud de la commune, à l'embranchement entre la D1201 et la D1504.

Actuellement, l'OAP est zonée en 2 phases : zone 1AUha au nord et 1AUhb au sud, afin qu'une partie de l'OAP soit réalisée avant l'autre, une fois les réseaux réalisés. En effet, lors de l'élaboration du PLUi, la commune prévoyait une arrivée de tous les réseaux au nord de la zone. Cependant, les travaux qui ont été menés par la collectivité font désormais arriver les réseaux au sud de la zone. Le phasage du PLUi (1AUha et 1AUhb) prévoyant une ouverture de la partie nord avec la partie sud n'est plus réalisable ni cohérent.

Il est donc proposé d'inverser les indices a et b, pour permettre l'urbanisation de la partie sud en priorité.

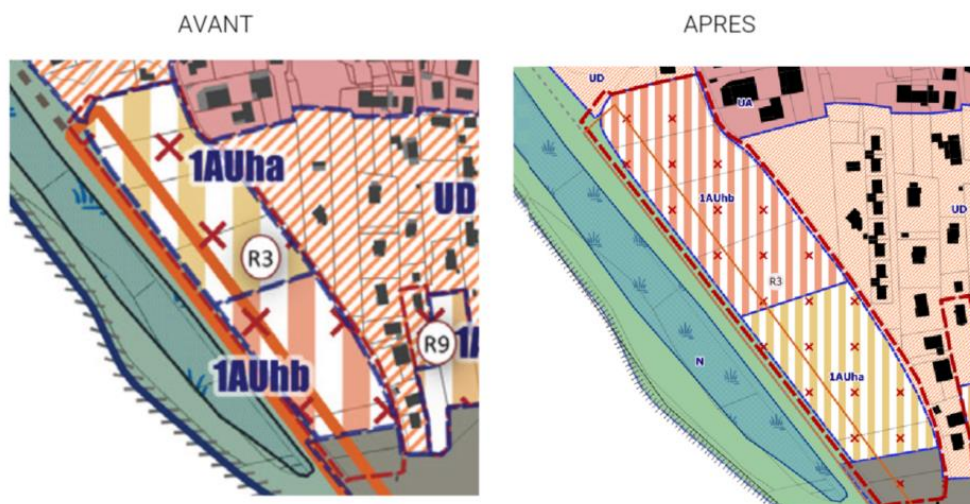


La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le règlement graphique du secteur

Modification du règlement graphique

Les zones 1AUha et 1AUhb interverties. La partie nord (1,37 ha) passe en 1AUhb et la partie sud (0,92 ha) passe en 1AUha.



R4 – Voglans / Chemin de la Combe

L'OAP Chemin de la Combe prévoit la réalisation de 7 à 9 logements sur un tènement de 0,7 ha au sud du centre-bourg.

Actuellement, l'OAP identifie un espace non constructible en vert au sud-ouest du site, celui-ci étant « dédié au talus » (légende du schéma). Cependant, il s'agit d'une erreur car le terrain en question est entièrement plat et constructible. Il s'agit donc dans cette modification de corriger cette erreur en passant l'espace en « constructible ».



La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le schéma de l'OAP

Schéma de l'OAP actuel

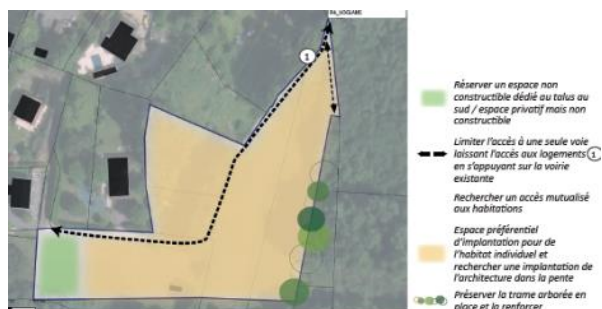
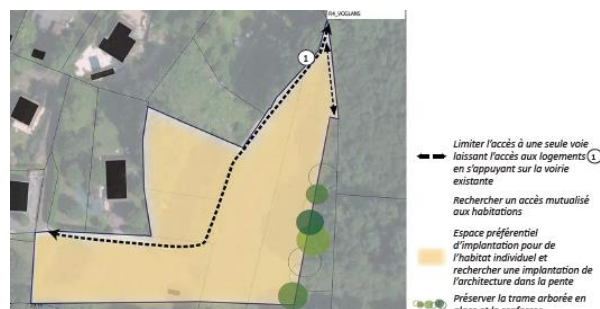


Schéma de l'OAP modifié



R10 – Voglans / Les Bouvards 2 (création d'une OAP)

Il est proposé de créer une OAP sur un terrain de 0,38 ha situé dans un tissu pavillonnaire au sud du hameau du Bouvard, accueillant actuellement plusieurs bâtiments dont une ancienne ferme. Ce site est actuellement en zone UD. Le terrain est constitué d'une végétation peu qualitative sur toute la moitié est, et présente ainsi une opportunité de densification du tissu. L'objectif de cette OAP est de permettre la réhabilitation ou la démolition de l'ancienne ferme et la réalisation de logements individuels et collectifs à travers un aménagement d'ensemble. L'accès principal se fera au nord du site, avec une possibilité de sortie de voirie également au sud afin de réaliser un bouclage.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

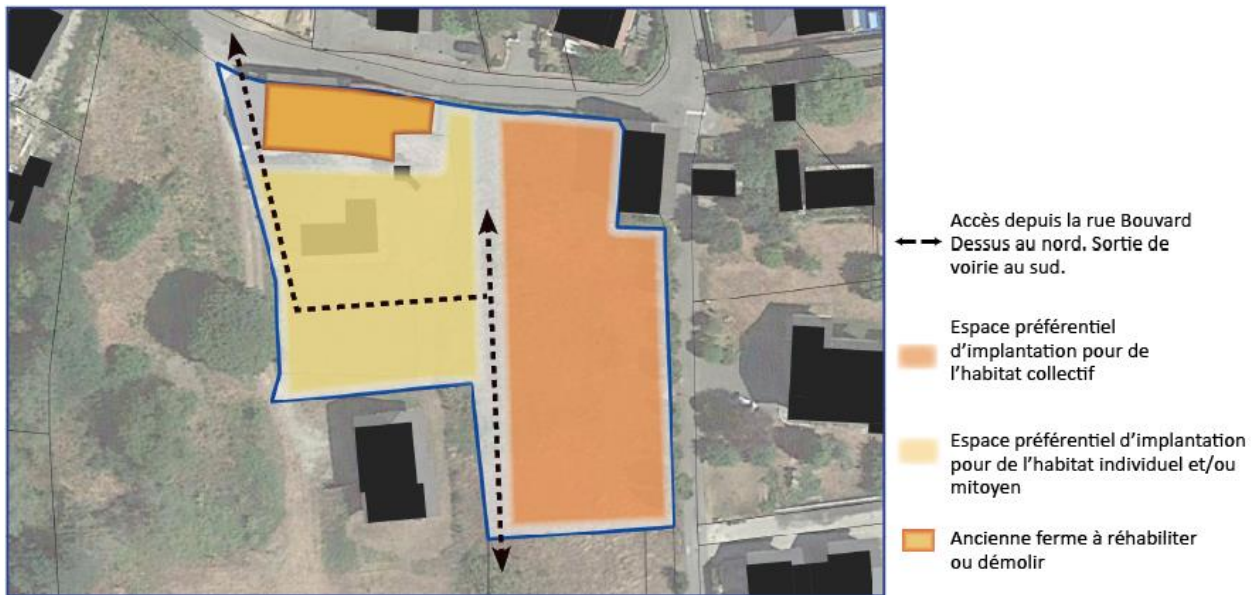
Nombre de logements envisagé : 15 à 17 logements (construction neuve + réhabilitation)

Indication de la part de logement social : 20%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen, collectif

ECHEANCE : long terme

Schéma de l'OAP :



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Il est recommandé d'utiliser la palette végétale proposée en annexe du règlement écrit.

2/ Un unique accès carrossable se fera depuis le nord de la zone pour l'ensemble du site. Une sortie de voirie depuis le sud du site d'OAP pourra être aménagée.

Le stationnement pour le(s) collectif(s) se fera en souterrain. Du stationnement en surface pourra être réalisé pour la réhabilitation de la ferme.

3/ Le programme de logements neufs devra être réalisé de la façon suivante :

- 8 à 12 logements collectifs seront réalisés sur la partie Est du site
- 2 logements individuels et/ou mitoyens seront réalisés sur la partie Ouest du site

Des logements seront également réalisés dans l'ancienne ferme, si celle-ci est réhabilitée.

4/ Les points de vue sur le paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

5/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

2.2.17.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage de A vers Ae : motoculture Claraz

Le site concerné par ce changement est d'une surface de 0,15 hectare et est composé de la parcelle AC 58, classée zone **agricole** dans le PLUi en vigueur. C'est sur cette parcelle qu'est implantée Claraz Motoculture. Compte tenu de l'activité existante, non compatible avec un zonage A, il est proposé de basculer ce site dans le zonage **Ae** (STECAL)

Demande est faite de créer un **STECAL Ae** (activité économique spécifique en zone agricole) sur cette unique parcelle pour permettre l'extension économique



de l'activité qui s'y trouve.

Selon le règlement en vigueur, le secteur **Ae** correspond à « une activité économique artisanale ou commerciale isolée en zone agricole afin de lui permettre une évolution lorsqu'elle est existante ». Dans notre cas, l'entreprise Claraz préexiste. Il s'agit d'une activité commerciale puisque l'entreprise est spécialisée dans la vente de matériel de motoculture.

Pour finir, cette activité est considérée comme « isolée en milieu agricole » : la construction se situe au cœur d'une zone A et le seul bâti situé à proximité est un centre équestre, recensé par la Chambre d'Agriculture en tant qu'exploitation agricole.

La création du STECAL et le passage de la parcelle en **Ae**, n'aura pas d'incidence sur le foncier agricole, ni sur l'activité du centre équestre voisin. En effet, l'activité économique préexistait, au même titre que la construction qui y est dédiée. Seule cette parcelle est concernée.



Claraz Motoculture, activité économique en zone A




Centre équestre accolé au commerce

Evolutions des emplacements réservés

- ➔ Création de l'emplacement réservé n° **r15** destiné à la valorisation de la zone humide au droit des parcelles AN 16, AN 17, AN 18, AN 19, AN 20, AN 21 et AN 111. Au total l'ER mesure 1,69 hectare. Le bénéficiaire est la commune de Voglans. **L'ER doit permettre de préserver et valoriser ce site en en assurant notamment la maîtrise foncière. L'objectif est de renaturer la totalité de la superficie couverte par l'emplacement réservé par ailleurs intégralement classé en zone N.**

	Nom	r15
	Bénéficiaire	Commune de Voglans
	Parcelles	AN 16, AN 17, AN 18, AN 19, AN 20, AN 21 et AN 111
	Surface	1,69 ha
	Destination	Valorisation de la zone humide.

- Création de l'emplacement réservé n° **r16** destiné à l'agrandissement du groupe scolaire, au droit de la parcelle AP 334. L'ER bénéficie d'une surface d'environ 692 m². Le bénéficiaire est la commune de Voglans.

	Nom	r16
	Bénéficiaire	Commune de Voglans
	Parcelles	AP 334
	Surface	692 m ²
	Destination	Agrandissement équipement

Emplacement réservé : suppression

- Suppression de l'emplacement réservé n° r05 au droit de la parcelle AN 69. L'aire de stationnement, au bénéfice de la commune est en cours de réalisation.

2.3 BILAN DU NOMBRE DE LOGEMENTS

2.3.1 BILAN QUANTITATIF : LOGEMENTS

La modification ne flèche aucune extension de zone U ou AU. En revanche, les modifications et créations d'OAP permettent de déterminer l'encadrement du nombre de logements sur ces secteurs, ce qui n'était pas le cas jusqu'ici et ainsi faire une analyse du différentiel. Il ne s'agit pas de logements supplémentaires à proprement parler mais d'un cadrage.

On peut déjà proposer l'évaluation globale suivante :

- Les principales évolutions tiennent aux modifications d'OAP habitat y compris touristiques
- L'analyse des logements attendus dans les OAP avant et après modification fait état d'un différentiel de +780 logements, dont 110 à destination de logements étudiants (Triangle du Crous).

OAP concernée	commune	nb logt 2019	nb logt 2023	écart entre le nb prévu dans le projet de modification et le nb initial
---------------	---------	--------------	--------------	---

OAP modifiées sur le nombre de logements

A25	Aix-les-Bains	177	200	23
A9	Aix-les-Bains	60	30	-30
B2	Bourdeau	18	12	-6
C10	Le Bourget du Lac	8	0	-8
C3	Le Bourget du Lac	70	75	5
C5	Le Bourget du Lac	35	45	10
C7	Le Bourget du Lac	145	110	-35
C8	Le Bourget du Lac	8	13	5
C8-bis	Le Bourget du Lac	9	11	2
E11	Drumettaz Clarafond	8	10	2
F1	Grésy-sur-Aix	90	300	210
F13a	Grésy-sur-Aix	12	0	-12
F18	Grésy-sur-Aix	36	37	1
G3	La Chapelle-du-Mont-du-Chat	12	7	-5
I1	Méry	20	12	-8
L1	Pugny-Chatenod	16	22	6
O8_b	Trevignin	0	21	21
P10	Viviers du Lac	95	100	5
				186

OAP supprimée

OAP passée de zone économique en zone mixte habitat et activités

OAP créées

C11	Le Bourget du Lac		35	35
C12	Le Bourget du Lac		35	35
C13	Le Bourget du Lac		40	40
C14	Le Bourget du Lac		45	45
C15	Le Bourget du Lac		25	25
C16	Le Bourget du Lac		10	10
C17	Le Bourget du Lac		12	12
D4	Brison St Innocent		12	12
F19	Grésy-sur-Aix		20	20
F20	Grésy-sur-Aix		12	12
F21	Grésy-sur-Aix		6	6
F22	Grésy-sur-Aix		70	70
L5	Pugny-Chatenod		8	8
L6	Pugny-Chatenod		10	10
L7	Pugny-Chatenod		5	5
L8	Pugny-Chatenod		3	3
P11	Viviers-du-Lac		5	5
R10	Voglans		17	17
				370

En réalité cette évolution est portée par 2 communes :

- Le Bourget du lac : + 406 logements, dont 225 sur le projet du Triangle du CROUS avec une proportion de 100 logements étudiants
- Grésy sur Aix : + 305 logements

Sur la commune du Bourget comme sur celle de Grésy sur Aix, cette évolution est en réalité à nuancer. Elle est en effet portée par de nouvelles OAP encadrant le développement du tissu urbain qui était jusqu'alors constructible sans autre restriction que les règles des zones du PLUi. En réalité, ces OAP viennent encadrer le potentiel attendu, soit pour le majorer dans une optique de densification (OAP F1 de la Sarraz à Grésy sur Aix) ou pour le minorer afin de mieux maîtriser l'insertion de la densité.

Le PLUi approuvé en 2019 avait identifié pour les communes « porte d'entrée » un potentiel en densification de l'ordre de 500 logements.

Rapporté au poids démographique de chacune des communes qui composent ce groupe (le Bourget du Lac, Grésy sur Aix, Viviers du Lac, Voglans), on peut évaluer de manière théorique un potentiel de près de 180 logements au Bourget et 160 à Grésy sur Aix.

C'est ce que proposent de flécher les OAP supplémentaires ou les OAP étendues comme celle de la Sarraz.

Enfin on peut noter le travail effectué sur la commune de **Grésy sur Aix qui propose un phasage global de l'ensemble de ces OAP de 2022 à 2028**. Ce phasage doit aussi permettre une meilleure adaptation des équipements (dont les réseaux) et de l'accueil des populations.

2.3.2 BILAN QUALITATIF : LOGEMENTS SOCIAUX

Les communes d'Aix-les-Bains, du Bourget du Lac et de Grésy-sur-Aix sont soumises à la loi SRU. Elles doivent donc produire un nombre de logements sociaux minimum imposé par l'Etat, afin d'atteindre à terme, 25% de logements sociaux sur leur territoire. Au 1^{er} janvier 2021, elles comptaient respectivement 20,8%, 17% et 15% de logements sociaux. Elles doivent ainsi être pro actives dans leur programmation afin de tenir le rythme des objectifs fixés par le préfet, sous peine notamment de pénalités financières annuelles.

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2025 de Grand Lac traduit les obligations réglementaires des communes soumises à la loi SRU en termes notamment de production de logements sociaux :

- Sur les six années du PLH, la commune d'Aix-les-Bains doit produire 532 logements sociaux publics. Entre 2020 et 2022, environ 260 logements sociaux ont fait l'objet d'une demande d'agrément auprès de la DDT, soit 49% de l'objectif à atteindre ;
- La commune du Bourget du Lac doit produire 135 logements sociaux publics. Entre 2020 et 2022, 12 logements sociaux ont fait l'objet d'une demande d'agrément auprès de la DDT, soit 9% de l'objectif à atteindre ;
- La commune de Grésy-sur-Aix doit produire 84 logements sociaux publics. Entre 2020 et 2022, environ 3 logements sociaux ont fait l'objet d'une demande d'agrément auprès de la DDT, soit 3% de l'objectif à atteindre.

Ce faible taux de réalisation s'explique notamment par le fait que le territoire de Grand Lac connaît depuis plusieurs années un ralentissement important de sa programmation en raison d'un foncier qui se fait extrêmement rare et des coûts qui en parallèle ne font qu'augmenter, freinant ainsi le potentiel de programmation des bailleurs sociaux. Les communes sont donc coincées entre des obligations réglementaires et une réalité foncière qui les ralentit. L'augmentation conséquente des objectifs du PLUi est donc essentielle afin d'encourager la production de logements sociaux.

De plus, dans le contexte foncier tendu et la pression immobilière que connaît Grand Lac depuis quelques années, le logement social est une bonne réponse. Il permet notamment d'apporter des solutions d'hébergements aux jeunes, contraints de s'éloigner du territoire pour devenir propriétaire. Il en est de même pour les jeunes locataires qui ont de plus en plus de mal à se loger dans le privé, du fait des prix en perpétuelle augmentation et se retournent ainsi vers le logement social.

En effet, depuis plusieurs années le ratio de la tension de Grand Lac ne fait qu'augmenter (rapport entre les demandes et les attributions hors mutations). Il était de 4,7 en 2021 sur Grand Lac, contre 3 à l'échelle de la Savoie. Cela signifie que pour plus de 4,7 ménages en attente d'un logement, il n'y a qu'une attribution. Il s'agit du ratio le plus haut du département, traduisant une demande largement supérieure aux capacités d'accueil de l'agglomération, en nombre de logements sociaux.

Il faut d'ailleurs rappeler qu'environ 70% de la population française est éligible au logement social.

C'est bien au regard de ce contexte que le projet de modification modifie ou crée de nouvelles OAP (notamment sur les communes du Bourget du Lac et de Grésy sur Aix) en y fléchant une part de logements locatifs sociaux qui vendront contribuer aux objectifs territoriaux.

2.4 BILAN DES SURFACES

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLUi. Conformément au champ d'application de la modification, il n'y a pas de réduction de zone A ou N au profit de zone U ou AU.

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

Zone	PLUi 2019 (ha)	M1 (ha)	Différence (ha)
1AUe	13,0	10,4	-2,6
1AUeb	4,3	4,3	-
1AUep	4,6	6,2	+1,6
1AUet	3,5	3,5	-
1AUh	62,1	58,9	-3,2
1AUha	13,8	13,8	-
1AUhb	11,2	8,8	-2,4
1AUt	1,4	1,4	-
2AUep	17,4	17,4	-
2AUh	24,0	24,4	+0,4
TOTAL AU	155,4	149,1	-6,3

Zone	PLUi 2019 (ha)	M1 (ha)	Différence (ha)
A	3296,6	3297,1	+0,5
Ae	2,7	2,7	-
Aeq	4,0	4,1	+0,1
Alp	140,1	140,1	-
Ap	883,4	880,63	-2,8
Ap*	5,0	5,0	-
Aps	0	0,5	+0,5
TOTAL A	4331,8	4330	-1,7

Zone	PLUi 2019 (ha)	M1 (ha)	Différence (ha)
N	6785,1	6781,1	-4
NL	3162,3	3161,8	-0,5
Na	126,3	125,8	-0,5
Nc	70,4	67,9	-2,5
Nce	222,9	222,9	-
Nd	75,5	76,0	+0,5
Nd1		0,4	+0,4
Ne	19,4	19,4	-

Nep	21,9	21,01	-0,89
NI	52,2	56,2	+4
NI*	2,8	2,8	-
NI1	156,1	151,7	-4,4
NI2	90,0	90,8	+0,08
NI3		4,4	+4,4
NIc	6,1	6,1	-
Nst	0,9	0,9	-
Nv	1,0	1,0	-
TOTAL N	10792,9	10790,21	-2,69

Zone	PLUi 2019 (ha)	M1 (ha)	Différence (ha)
UA	199,3	197,2	-2,1
UA1	0,6	0,6	-
UA2	2,4	2,4	-
UA3	0,9	0,9	-
UA4	2,8	2,5	-0,3
UA5	2,5	2,5	-
UAa	1,7	1,7	-
Uag		2,3	+2,3
UAs	8,7	8,7	-
UB	39,2	79,9	+40,7
UB1	39,4		-39,4
UBL	5,7	5,7	-
UBLe	0,4	0,4	-
UBLh	12,5	12,5	-
UBLp	5,5	5,5	-
UBLt	3,9	3,9	-
UC	135,1	139,3	+4,2
UCm	12,9	7,6	-5,3
UD	1485,2	1488,9	+3,7
UDL	33,9	38,8	+4,9
UDa	9,8	7,31	-2,49
Udg		15,36	+15,36
UE	142,3	114,04	-28,26
UE1	29,4	29,4	-
UE2	15,3	21,2	+5,9
UEa	3,1	3,1	-
UEar	2,3	2,3	-
UEb	54,7	54,7	-

UEco	51,1	50,7	-
UEh	30,8	51,7	+20,9
UEsh	45,6	45,6	-
UEth	62,5	60,6	-1,9
UF	23,0	23,0	-
UG	4,8	4,8	-
UH	76,8	68	-8,8
UM	2,3	2,3	-
UTh	14,9	14,9	-
Uep	54,5	56,5	+2
TOTAL U	2616,1	2627	+10,9

Evolution du tableau des surfaces

3 MODIFICATIONS DES REGLEMENTS ECRITS

Préambule

La formalisation des parties suivantes a imposé des choix de présentations au regard de :

- L'exhaustivité des points d'évolution
- De l'application multiple de bon nombre d'entre eux au sein de chaque zone
- De l'existence de deux règlements spécifiques sur le territoire, couvrant Aix les Bains pour l'un et l'ensemble des autres communes pour le second. Ces deux règlements partagent de nombreuses similitudes mais diffèrent également en plusieurs aspects propres à la ville d'Aix les Bains.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension des évolutions envisagées, il est proposé la grille de lecture suivante :

- Dans un premier temps est présenté l'ensemble des thèmes concernant la majorité des zones du règlement : il s'agit des principaux points d'évolutions qui ont motivé l'engagement de la modification. Ils concernent la plupart des zones mais également les deux règlements. Lorsque des différences existent, elles sont précisées dans cette partie.

Ex : thème annexes : l'esprit global de l'évolution y est présenté tout en précisant les variations constatées au sein des différents groupes de communes. Ce point n'est plus abordé dans la seconde partie.

- Dans un second temps sont présentées les évolutions spécifiques à chaque zone, souvent induites par des évolutions par groupe de commune ou commune et s'appuyant le plus souvent sur des retours d'instructions, sur la mise en pratique du PLUi...

Ex : ajout d'une condition spécifique en zone A ou N, exception communale sur une hauteur...

Enfin, il faut avoir en tête les ambitions portées par le Comité de Pilotage :

- Proposer des améliorations en réponse aux enjeux du quotidien,
- Favoriser si possible une harmonisation des règles sans dénaturer les spécificités de chaque commune,
- Respecter l'esprit général du règlement.

3.1 ÉVOLUTIONS COMMUNES A PLUSIEURS ZONES

3.1.1 THEME 1 : DISPOSITIONS GENERALES

3.1.1.1 Article visé : Eléments identifiés au titre des L151-19 et L151-23 / Abords des cours d'eau

Les règlements comportent dans leurs dispositions communes à toutes les zones des prescriptions relatives aux éléments identifiés et protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU.

L'évolution proposée vise à exclure du champ de l'interdiction les interventions nécessaires à l'entretien des cours d'eau et à la gestion du risque inondation.

Ainsi, indépendamment de leur protection au titre du L151-23 ou L151-19, sont autorisés **les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.**

De même, la bande d'inconstructibilité de 10 m généralisée autour de tous les cours d'eau ne doit pas faire obstacle à la réalisation des travaux liés à l'entretien de ces cours d'eau et donc à leur bon fonctionnement. Les règlements précisent donc que dans cette bande, **les travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.** Cette évolution a été partagée avec le CISALB au titre de sa compétence GEMAPI mais également celles relatives à la protection et la mise en valeur de l'environnement.

L'objectif est d'identifier ces secteurs comme étant les bandes de berge à l'instar de ce qu'a fait l'Etat dans le PPRI en désignant la bande des 10m depuis le sommet de berge pour identifier les zones non constructibles, non remblayables non urbanisables... Le Cisalb bénéficie d'une Déclaration d'Intérêt Général pour l'entretien des cours d'eau basée sur un plan de gestion. Cette DIG a fait l'objet d'un arrêté préfectoral.

Règlement 4.1.2 (évolution similaire sur le 4.1.1)

[I- Eléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme :](#)

[...]

Pour les éléments paysagers

Les éléments paysagers (haies, arbres, alignements d'arbres ou vergers) identifiés au plan de zonage doivent être maintenus ou reconstitués en cas de travaux.

Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

Pour les espaces verts à préserver

Les espaces verts identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Aucune construction n'est autorisée.

Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

Pour les éléments de continuités écologiques :

Toute occupation et utilisation du sol entravant la libre circulation de la faune ou de la flore est interdite.

Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

II – Construction aux abords des cours d'eau

Dans toutes les zones, la construction à moins de 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges cours d'eau est interdite sauf dispositions particulières du Plan de Prévention des risques d'inondation.

Les travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

3.1.1.2 Article visé : Loi Littoral / Secteur Déjà urbanisé en dehors des agglomérations

Les règlements proposaient au sein de leur disposition générale une identification des secteurs déjà urbanisés (SDU) autres que les agglomérations en application de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois cette identification doit également être reprise au SCOT. Le SCoT Métropole Savoie ayant été approuvé a posteriori du PLUi, une mise en cohérence des deux documents s'imposait.

L'évolution vise :

- La mise à jour des secteurs identifiés comme SDU
- La clarification des règles s'imposant pour les secteurs hors SDU et hors agglomération, par application des directives de l'état : sur ces secteurs l'aménagement de l'existant reste possible dès lors qu'il ne constitue pas une extension de l'urbanisation.

Ces évolutions n'induisent pas de changement de zonage.

Evolution du règlement 4.1.1	Evolution du règlement 4.1.2
<p>En application de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme (issu de la loi ELAN), le PLUi délimite, dans les communes soumises à la Loi Littoral, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages. Dans ces secteurs, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.</p> <p>Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.</p> <p>Le PLUi a délimité, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages suivants (cf. pages 188 et suivantes du rapport de présentation / 1.2 Justifications) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur la commune d'Aix-les-Bains : secteurs « les Massonnats » et « Corsuet » <p>Dans ces secteurs, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. De plus, elle est soumise à l'avis du Préfet dans l'attente d'une identification de ces secteurs par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Métropole Savoie. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.</p> <p>Pour les autres secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, situés dans la bande littorale de cent mètres ou dans les espaces proches du rivage, les constructions et installations sont interdites, l'aménagement des constructions existantes reste autorisé dès lors qu'il ne constitue pas une extension de l'urbanisation</p>	<p>IV - Les secteurs urbanisés autres que agglomérations et villages et identifiés au PLUi répondant à l'article L 121-8 du CU issu de la loi ELAN</p> <p>En application de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme (issu de la loi ELAN), le PLUi délimite, dans les communes soumises à la Loi Littoral, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages. Dans ces secteurs, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.</p> <p>Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.</p> <p>Le PLUi a délimité, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages suivants identifiés par le SCOT Métropole Savoie (cf pages 188 et suivantes du rapport de présentation / 1.2 Justifications) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur la commune de la Chapelle du Mont du Chat : secteurs « Gratteloup », « Communal », « Grand Villard » et « Petit Villard ». - Sur la commune du Bourget-du-Lac : secteurs « Tournelles », « Rafour », « Les Fourneaux », « Garachon » ; de « Grand Caton » à « Petit Caton », de « Garachon » aux « Ciseaux », et « Saint Alban ». - Sur la commune de Brison St Innocent : secteur « Vi Foirche / Les Combes » <p>Il délimite également au titre du SCoT un secteur déjà urbanisé ne pouvant pas être densifié car situé à l'intérieur des EPR :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur la commune de Viviers du Lac : secteur « La Grande Mollière » <p>Dans ces secteurs, l'autorisation d'urbanisme, en fonction de sa nature, est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. De plus, elle est soumise à l'avis du Préfet dans l'attente d'une identification de ces secteurs par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Métropole Savoie. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.</p> <p>Pour les autres secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, situés dans la bande littorale de cent mètres ou dans les espaces proches du rivage, les constructions et installations sont interdites, l'aménagement des constructions existantes reste autorisé dès lors qu'il ne constitue pas une extension de l'urbanisation.</p>

3.1.2 THEME 2 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS (ARTICLES 1 ET ANNEXES 5)

3.1.2.1 Contexte

L'écriture des articles 1 et 2 des règlements du PLUi s'appuient sur une méthodologie spécifique :

- Un tableau général présente pour chaque secteur et pour chaque sous-destination ou occupation si celle-ci est autorisée sans condition, sous conditions ou interdite.
- Une liste littérale détaillée précise la nature de la condition.

L'écriture des sous-destinations ou usage s'est fondée pour partie sur la liste réglementaire du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, le tableau présente également des autres occupations du sol assimilées dans le tableau à des destinations. Ces autres occupations sont également déclinées en plusieurs items assimilés à des sous-destinations.

Cette présentation et l'application qui pourrait en être faite n'est pas fondée sur une application stricte du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, certains items ne peuvent être réglementés en tant que tels.

L'article 1 de la zone N du règlement 4.1.2 illustre bien la problématique :

- La colonne destination regroupe une catégorie « Autres occupations et utilisations du sol » qui ne figure pas au titre des destinations fixées par le CU
- La colonne sous-destination comprend une liste d'items qui ne figurent pas au titre des sous-destinations du Code de l'Urbanisme
- Certains items ne peuvent être réglementés en tant que tels mais doivent être intégrés au sein d'une autre sous-destination existante : c'est notamment le cas des changements de destinations. Ces derniers doivent être associés à la sous-destination qu'ils autorisent : logement, artisanat, commerce etc...
- Certaines occupations ne peuvent être réglementées telles qu'elles sont présentées, par exemple « Services Publics ».

Enfin, les règlements disposent d'une annexe 5 (ou 4 dans le règlement 4.1.1) présentant les destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme. Or, celle-ci pose également les mêmes problématiques :

- Elles réglementent des occupations n'étant pas à proprement parler des destinations et sous-destinations telles que fixées par l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme
- Les définitions des sous-destinations ne sont pas toutes exactes (ex du logement qui intègre une notion de logement de gardiennage inexistante dans l'arrêté).
- Elles ajoutent à la liste des sous-destinations des items qui n'en sont pas : ex de l'habitat léger permanent.

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	NI	NI2	NI*	Nlc	NI1	Nep	Nst
Autres occupations et utilisations du sol	Services publics	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V* N°27	X	X	X	X
	Le camping, le caravanning et les aires naturelles de camping.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X
	Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	X	X	X	V* N° 25	X	V* N° 29	X	X	X
Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	NI	NI2	NI*	Nlc	NI1	Nep	Nst
Autres occupations et utilisations du sol	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (y compris services publics celles liées à l'hygiène et à la sécurité)	V* N°2/3	V* N°2/3	V* N° 2/3	V* N°2/3	V* N°2/3/8/24	V* N°2/3	V* N°2/3	V* N° 2/3	V* N° 2/3/22/24	V* N°2/3	V* N° 2/3	V* N°2/3	V* N°2/3/31/32	V* N°2/3
	Le changement de destination	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8 / N°36	V* N°22	X	X	V* N° 36	X	V* N° 22	X	X	X
	Petits volumes et piscines	V* N°7	V* N°7	X	X	X	V* N°7	X	X	V* N°7	V* N°7	X	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V* N°5	V* N°5	V* N° 12	V* N°14	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N° 5	V* N°5	V* N°5	V* N°15
	Aménagement et extension des constructions existantes	V* N°6	V* N°33/8	X	X	V* N° 9/10	V* N°18	V* N° 17	X	V* N°21	V* N° 26/28	V* N° 30	X	X	X
	Les installations, équipements et aménagements	V* 34	V* 39	V* N° 11	V* N°13	V* N°21	X	V* N°16	V* N°23	X	X	X	V* N°23	X	X
	Les cheminements piétonniers et cyclables	V* N°1	V* N°1	V* N° 1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N° 1	V* N°1	V* N°1	V* N°1
	Les aires de stationnement	V* N°4	V* N°4	X	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N° 4	V* N°4	V* N°4	V* N°4
	Déchets inertes	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V

Extrait de l'article 1 de la zone N du règlement 4.1.2

Les évolutions apportées sont donc de plusieurs ordres et visent l'ensemble des zones des deux règlements. Bien qu'importante en nombre, les modifications sont en réalité assez similaires entre les différentes zones.

Il est proposé ici d'en présenter les évolutions les plus fondamentales, le principe structurant étant de disposer d'un règlement juridiquement valide au regard du code de l'urbanisme en vigueur.

3.1.2.2 Modifications essentielles des occupations du sol

Annexe 5 (annexe 4 du règlement 4.1.1)

L'évolution de l'annexe 5 (ou 4) conformément au code de l'urbanisme permet d'explicitier bon nombre des évolutions apportées dans le règlement au sein de chacune des zones.

La modification vise à corriger le contenu de cette annexe de telle sorte qu'elle corresponde aux définitions des destinations et sous-destinations en vigueur au sein du Code de l'Urbanisme.

Il a également été tenu compte de la dernière évolution en date et qui vise la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique ». Par décret du 31 janvier 2020, cette sous-destination a été scindée en deux : « hôtel » et « autres hébergements touristiques ».

Enfin, toute la partie autres occupations et utilisation du sol a été supprimée car non inscrite aux articles R151-27 et R151-28 du CU.

Règlement 4.1.1 – Annexe 4 modifié (évolution identique pour l'annexe 5 du règlement 4.1.2)	
HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement » Le logement de fonction et de gardiennage est défini par cette présente sous-destination.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Habitat Léger Permanent	Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier Hôtel	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Camping et hôtellerie de plein-air	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
Aire naturelle de camping	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente, d'une caravane et/ou d'autocaravanes.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
NON MODIFIE	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
NON MODIFIE	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
NON MODIFIE	
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	Constructions et installations destinées aux activités de diversification de l'activité agricole. Sont notamment compris dans cette sous-destination, les locaux de transformation et de vente directe.
Le camping à la ferme	Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.
Le changement de destination	Changement de la destination de la construction
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².
Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Evolution des destinations / sous-destinations

Les tableaux des articles 1 et 2 ont été scindés en deux afin :

- D'identifier ce qui est du ressort des destinations et sous destinations telles qu'elles sont définies aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme
- D'identifier ce qui est du ressort des autres occupations et/ou usages du sol qui peuvent être réglementées au regard des articles R151-30 et R151-33.

Au sein du volet destination/sous-destination les deux évolutions communes à toutes les zones concernent :

- La mise à jour de la catégorie « hébergement hôtelier » : elle est scindée en deux, tel que précisé dans la partie précédente.
- La suppression de la sous-destination « *Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles* ». S'il s'agit d'une occupation autorisée par le Code de l'Urbanisme, elle ne constitue pas une sous-destination et ne peut être autorisée qu'en zone A ou N. Elle est donc supprimée de l'ensemble des zones autres que A et N. En A et N, elle est identifiée comme une autre occupation du sol et non comme sous-destination.

Extrait de l'article 1 du règlement de la zone UD (4.1.2)	
DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Habitat	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier Hôtel
	Camping et hôtellerie de plein air Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Destination	Sous-Destination
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie
	Entrepôts
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière

Evolution des autres occupations du sol

La dernière évolution vise les autres usages et occupations des sols qui sont désormais dissociés du tableau principal.

En dehors de cette évolution de forme, la modification propose également de clarifier les items inscrits actuellement au règlement : leur usage doit s'appuyer sur une disposition légale du code de l'urbanisme.

Pour autant, il faut rappeler ici que le Code de l'Urbanisme n'est pas aussi précis en ce qui concerne ces autres usages et occupations qu'il ne l'est pour les sous-destinations. Or, les occupations soumises à autorisation (Permis, déclaration préalable de travaux,...) peuvent être nombreuses.

Les évolutions proposées dans la modification s'appuient sur une lecture croisée de l'ensemble des parties prenantes de cette modification, dont le service instructeur.

Pour faciliter la compréhension des évolutions, on distinguera :

- Une partie dédiée aux évolutions ponctuelles des zones Urbaines ou A Urbaniser
- Une partie dédiée aux évolutions relatives aux usages règlementés qui doivent être associées à des sous-destinations existantes (changement de destination, annexes, etc.)
- Une partie dédiée aux évolutions des zones Naturelles

Evolution ponctuelle de l'occupation du sol en zones Urbaines ou A urbaniser

Les modifications proposées sont minimales et concernent des ajustements et une mise en cohérence :

- Sur **Aix-les-Bains** l'ajout des Installations classées soumises à autorisation et leur interdiction dans la zone UD en cohérence avec la vocation résidentielle de la zone et avec le règlement des autres zones Urbaines (notamment UA, UH, UB, UC) qui interdisent cette occupation.

Usages devant être assimilés à des sous-destinations existantes

Quatre évolutions principales concernent plusieurs zones ainsi que les règlements. Elles visent toutes les quatre des items qui ne peuvent être règlementés en tant que tels mais doivent être assimilés à des destinations ou sous-destinations existantes. Il s'agit :

- Du « changement de destination »
- Du logement de fonction
- Des petits volumes : ces derniers deviendront au terme de la modification « des annexes ».
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes

Ces quatre items bénéficient dans certaines zones d'une distinction au sein du tableau des autres occupations du sol. Or, elles visent spécifiquement des sous-destinations :

- les conditions associées au **changement de destination** sont à positionner dans la sous-destination vers laquelle le changement est autorisé : le logement, le commerce, l'artisanat etc.
- Le **logement de fonction** n'a pas de valeur en tant que logement mais en tant que local accessoire à l'activité à laquelle il est associé : les conditions relatives au logement de fonction sont à repositionner au sein de la sous-destination dédiée : industrie, artisanat,...
- Les **petits volumes/annexes** sont à assimiler à la vocation du bâtiment principal dont ils constituent l'annexe : le logement, le commerce etc. Ils ne peuvent faire l'objet d'une distinction en tant qu'autre occupation ou sous-destination spécifique.
- La logique est identique pour les extensions des constructions existantes (zone N du règlement 4.1.1).

Sont présentées ci-dessous quelques-unes des évolutions apportées aux différents règlements. Pour une vision exhaustive se reporter aux règlements écrits faisant état des rédactions avant/après.

Extrait de l'article 1 de la zone UD – Règlement 4.1.1			
Autres usages, affectations du sol et activités			
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V*	V*
		3	3
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*
		4	4
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*
	5	5	
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	
Les installations classées soumises à autorisation.	X	X	

Extrait de l'article 1 de la zone UD – Règlement 4.1.2				
Autres usages, affectations du sol et activités				
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V*	X	V*
		N°3		N°3
	Petits volumes et piscines	V*	V*	V*
		16	16	16
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*
		N°4	N°4	N°4
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*	V*
		N°5/ N°7	N°5/ N°7	N°5/ N°7

Extrait de l'article 1 de la zone A – Règlement 4.1.2							
Destination	Sous-Destination	A	Ap	Ae	Ap*	Alp	Aeq
Habitation	Logement	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°1/2/7/18	N°1/2/7/18	N°1/2/18	N°1/2/7/18	N°1/18	N°1/18/19
	Hébergement	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	V*	X	X	X
				N°11			
	Restauration	V*	V*	V*	X	X	X
		N°7	N°7	N°7			
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V*	V*	X	X
		N°7	N°7	N°7	N°7		
Hébergement hôtelier et touristique	V*	V*	V*	V*	X	X	
	N°7	N°7	N°7	N°7			
Autres hébergements touristiques	V*	V*	V*	V*	X	X	
	N°7	N°7	N°7	N°7			
	Cinéma	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	A	Ap	Ae	Ap*	Alp	Aeq
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*	X	V*
		N°7	N°7	N°7	N°7		N°7
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*	V*	V*	V*	X	V*
	N°7	N°7	N°7	N°7		N°7	
	Salles d'art et de spectacles	V*	V*	V*	V*	X	V*
	N°7	N°7	N°7	N°7		N°7	
Autres usages, affectations du sol et activités							
Les installations classées soumises à autorisation		V*	X	V*	X	X	X
		N°3/6		N°6			
Camping et aire naturelle de camping		V*	X	X	X	X	X
		N°12/5					
Les locaux et installations de diversification agricole		V*	X	V*	X	V*	X
		N°4		N°4		N°4	
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (y compris celles liées à la production d'énergie renouvelable)		V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°5/6/16	N°5/6	N°5/6	N°5/6	N°5/6	N°5/6
Le changement de destination		V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°7	N°7	N°7	N°7	N°7	N°7
Petits volumes et piscines		V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°18	N°18	N°18	N°18	N°18	N°18/19
Les affouillements et exhaussements de sol		V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°8	N°8	N°8	N°8	N°8	N°8
Les dépôts de matériaux inertes		V*	X	V*	X	X	X
		N°8/6		N°8/6			
Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestre et hippique		V*	V*	X	V*	X	V*
		N°6	N°6		N°6		N°15
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles		V*	V*	V*	X	V*	V*
		N°4/5	N°4/5	N°4/5		N°4/5	N°4/5

Dans le cas ci-dessus, la condition 7 a été reportée dans les sous-destinations vers laquelle le changement était autorisé.

Focus sur les zones Naturelles

Les deux zones naturelles (4.1.1 et 4.1.2) présentent de nombreux usages et autres occupations du sol.

Les évolutions s'inscrivent dans la logique précédemment déclinée : clarifier les items employés au regard de leur légalité juridique. Dès lors :

- certains items sont supprimés et les conditions qui leur étaient associées sont redéployées vers une sous-destination existante ou un autre usage plus légal. C'est le cas :
 - de l'item « cheminement cyclable (4.1.1) » redéployée vers les « constructions Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et de services »
 - de l'item « service public » qui règlementait en réalité l'évolution du site de Notre Dame de l'Unité : la condition a donc été rebasculée dans la sous-destination « autres ERP » qui englobe notamment les lieux de culte.
- certains items sont créés : c'est le cas des carrières qui n'étaient règlementées que par l'item « affouillement / exhaussement ».

Extrait de l'article 1 de la zone N – Règlement 4.1.1								
Autres usages, affectations du sol et activités								
		N	Nd	Na	NL	NI	NI2	Nv
Autres occupations et utilisations du sol	Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	X	X
	Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et de services publics (y compris services publics celles liées à l'hygiène et à la sécurité)	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3/6/13	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3/13
	Le changement de destination	X	V* N°9/10	X	X	X	X	X
	Petits volumes et piscines	V* N°8	V* N°12	X	V* N°8	X	V* N°8	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V* N°5	V* N°5	V* N°6	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5
	Aménagement et extension des constructions existantes		V* N°11/10	V* N°6/13	X	X	V* 16	V* N°13/14
	Les installations, équipements et aménagements	X	X	V* N°6	X	X	X	V* N°14
	Les cheminements piétonniers et cyclables	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1
	Les aires de stationnement	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X	X	X

Extrait de l'article 1 de la zone N – Règlement 4.1.2																
Autres usages, affectations du sol et activités																
Autres occupations et utilisations du sol		N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	NI	NI2	NI*	Nlc	NI1	Nep	Nst	
	Services publics	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V* N°27	X	X	X	X
	Le camping, le caravanning, et les aires naturelles de camping.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X	
	Camping et hôtellerie de plein air	X	X	X	X	X	X	X	X	V* N°25	X	V* N°29	X	X	X	
	Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et de services publics (y compris services publics celles liées à l'hygiène et à la sécurité)	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°1/2/3	N°1/2/3	N°1/2/3/11	N°1/2/3	N°1/2/3/8/24/10	N°1/2/3	N°1/2/3/16	N°1/2/3/23	N°1/2/3/2/24	N°1/2/3	N°1/2/3	N°1/2/3/23	N°1/2/3/31/32	N°1/2/3	
	Le changement de destination	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/ N°36	V* N°2	X	X	V* N°36	X	V* N°22	X	X	X	
	Petits volumes et piscines	V* N°7	V* N°7	X	X	X	V* N°7	X	X	V* N°7	V* N°7	X	X	X	X	
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°5	N°5	N°12	N°14	N°5/10	N°5	N°5	N°5	N°5	N°5	N°5	N°5	N°5	N°5	N°15
	Aménagement et extension des constructions existantes	V* N°6	V* N°3/8	X	X	V* N°9/10	V* N°18	V* N°17	X	V* N°21	V* N°26/27/28	V* N°30	X	X	X	
	Les installations, équipements et aménagements	V* 34	V* 39	V* N°11	V* N°13	V* N°21	X	V* N°16	V* N°23	X	X	X	V* N°23	X	X	
	Les cheminements piétonniers et cyclables	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1
	Les aires de stationnement	V*	V*	X	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°4	N°4		N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	
	Déchets inertes	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V
Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	V* N°13/14	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

3.1.2.3 Correction des erreurs matérielles relatives aux conditions d'occupations de sols

Plusieurs zones des règlements présentent des listes de condition non associées au tableau.

Exemple de la zone UA du règlement 4.1.1 : les conditions du tableau vont de 1 à 7 alors que les conditions littérales comportent une 8^{ème} condition

Destination	Sous-Destination	UA
Habitation	Logement	V*
	Hébergement	1; 2; 3; 4
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*
	Restauration	1; 2; 3; 4
	Commerce de gros	V*
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1; 2; 3; 4
	Hébergement hôtelier et touristique	V*
	Hôtel	1; 2; 3; 4
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	V*
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1; 2; 3; 4
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1; 2; 3; 4
	Salles d'art et de spectacles	V*
	Équipements sportifs	1; 2; 3; 4
	Autres équipements recevant du public	V*
	Industrie	1; 2; 3; 4
	Centre de congrès et d'exposition	V*
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôts	7
	Bureau	V*
		1; 2; 3; 4
		V*
Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / BML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	5 / 6

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Dans les îlots de type D1 et D2, les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement de leur quartier respectif.
 - Dans les îlots de type B et D, sur l'emprise de l'entité représentée sur les documents graphiques, seules sont autorisées les opérations compatibles avec les orientations d'aménagement du quartier (cf. pièce 3 du PLU) et portant sur une surface représentant 80% au minimum de la surface de l'entité.
 - Dans les îlots de type C, sur l'emprise de l'entité représentée sur les documents graphiques, seules sont autorisées les opérations portant sur une surface représentant 80% au minimum de la surface de l'entité.
 - Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLU en vigueur, sont autorisés **sous réserve du respect des règles de stationnement après évolution** :
 - la création de surface de plancher dans le volume existant ;
 - l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher.
 - Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.
- Cette disposition ne concerne pas :

Secteur UA

20

- les travaux de protection ;
 - les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.
- A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - A condition d'être expressément liés à une activité autorisée dans la zone.

~~8- Les travaux de ravalement des façades sont soumis à autorisation.~~

Dans toutes les zones des deux règlements il est proposé la suppression des conditions littérales non associées à une numérotation effective dans le tableau et qui ne sont par conséquent pas applicable dans cette zone.

Il s'agit ici de corriger des erreurs matérielles, de clarifier et simplifier la lecture : les conditions avaient été dupliquées d'une zone à l'autre.

3.1.2.4 Ajustement réglementaire des conditions

Plusieurs zones ont fait l'objet d'évolution de leurs conditions afin de les adapter aux projets ou à l'évolution des réglementations en vigueur.

Ces évolutions sont présentées dans la seconde partie relative à chaque zone.

3.1.3 THEME 3 : PETITS VOLUMES OU ANNEXES

Le PLUi proposait une traduction spécifique pour les annexes dites isolées et de petite surface :

- Elles bénéficient d'une appellation distincte en tant que « petit volume isolé »
- Elles bénéficient d'un encadrement réglementaire distinct du reste des annexes.

De manière simple, l'enjeu du PLUi était à l'élaboration du PLUi, d'encadrer le développement des petites annexes (<12m²) isolées (donc non accolées à la construction principale) par des règles différentes des règles communes aux constructions principales.

En revanche, les annexes > 12m² bénéficient du régime commun encadrant la constructibilité des constructions principales. Elles étaient déjà autorisées.

Ainsi, par exemple, une annexe inférieure à 12m² devait être isolée et avoir une hauteur maximale de 3,5 m tandis qu'une annexe de 20m² pouvait avoir une hauteur similaire à la construction principale.

Le tableau suivant permet d'illustrer 2 cas d'application de ces règles :

Cas pratiques	Règle spécifique imposé	Gabarit
Abri de jardins de 10m ²	Isolé Nombre limité par tènement	3,5 m max
Carport accolé à la maison de 12m ²	NON REALISABLE CAR NON ISOLE	
Garages de 25 m ²	/	Hauteur max = hauteur max de la zone Retrait : règles communes de la zone

L'application du PLUi a mis en évidence plusieurs difficultés à cette règle spécifique :

- **Une difficulté juridique** en définissant une « catégorie » en dehors des champs réglementaires du code de l'urbanisme
- **Une difficulté d'application quotidienne** notamment au sein des zones urbaines (ex d'un carport de 12m² accolé à la maison)

La modification porte donc sur :

- La suppression de la terminologie employée : le « petit volume isolé » devenant une « annexe ».
- Une évolution des règles en vigueur notamment en termes de surface. En effet, les élus ont souhaité maintenir des règles différenciées pour les petites annexes et pour les autres annexes. Un seuil de 20m² a été proposé en lieu et place de celui existant de 12m². Celui-ci doit notamment permettre de faciliter la réalisation de petites annexes pour gérer le stationnement couvert imposé dans la plupart des zones urbaines.

L'évolution concerne toutes les zones. Si les rédactions peuvent varier d'une zone à l'autre, l'esprit de la règle reste assez similaire.

Il est proposé ici de présenter sur la base de la zone **UA** (4.1.2), l'une des principales zones urbaines du règlement, les modifications de fond apportées à cette règle.

Extrait de la zone UA	Justifications des évolutions
<p>2.1.3 Règles d'implantation d'annexes petits volumes isolés et piscines</p> <p>La hauteur maximum de l'annexe du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faitage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, le Plz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.</p> <p>Pour les communes « Portes d'entrées »</p> <p>Les petits volumes annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi. - s'implantent librement sauf sur la commune de Grésy-sur-Aix où elles doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives ; - ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faitage. - ont une emprise au sol maximale de 20m² 12m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 5 m 6 m hors débord de toit <p>Sur la commune de Voglans, les annexes petits volumes ont une couleur de toiture identique à celle du bâtiment principal.</p> <p>Pour les communes « Sentinelles Jardins »</p> <p>Les petits volumes annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi. Pour la commune de Pugny-Châtenod, ce nombre peut être porté à 1 avec une emprise au sol maximale de 20 m². - s'implantent librement sauf sur la commune de Drumettaz-Clarafond où ils doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives - ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faitage. - ont une emprise au sol maximale de 20m² 12m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 5 m 6 m. <p>Pour les communes « Villages Greniers »</p> <p>Les petits volumes isolés annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont limités au nombre de 2 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi. - s'implantent librement sauf sur la commune de Saint-Offenge où ils doivent respecter un recul de 2 à 5 m par rapport à la voirie. - ont une hauteur limitée à 3.00m à l'acrotère et au faitage. - ont une emprise au sol maximale de 20m² 12m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 5 m 6 m. <p>Pour les communes « Villages Balcons »</p> <p>Les petits volumes isolés annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi. - S'implantent librement sauf sur la commune de Tresserve où elles doivent respecter un recul minimum de 5m de la limite de l'emprise du domaine public projeté et sont limités au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi. - ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faitage. - ont une emprise au sol maximale de 20m² 12m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 5 m 6 m. 	<p>La principale évolution est de l'ordre de la terminologie : le petit volume est remplacé par la notion d'annexe. Celle-ci peut s'appuyer sur une définition légale, inscrite au lexique de l'urbanisme et reprise en annexe du règlement.</p> <p>La suppression de la notion « de référence » est une évolution issue de l'instruction. La côte figurant dans les PPR ou Plz n'étant pas toujours associée à la terminologie « de référence ».</p> <p>La superficie évolue de 12 m² à 20 m² : il s'agit de mieux réguler la gestion du stationnement couvert, une surface de 12m² n'autorisant pas la création d'un stationnement (12,5 m² minimum).</p> <p>La largeur de façade évolue également en cohérence passant de 5 m à 6 m plus adaptée au gabarit des véhicules.</p> <p>Enfin, à l'échelle de toutes les zones et règlements, il est proposé de limiter le nombre d'annexes à 2 par unité foncière. Cette limitation était existante mais variait de 1 à 2 selon les zones et communes. Les élus se sont entendus pour harmoniser cette règle et ainsi faciliter la compréhension et l'instruction du règlement.</p> <p>Rappelons que ces dispositions concernent les zones urbaines et proposent donc un encadrement spécifique des annexes sans qu'il n'y ait d'obligation spécifique à ce sujet.</p> <p>Les règles relatives aux piscines n'ont pas évolué (elles ne sont pas reprises ci-contre).</p> <p>Quelques dispositions spécifiques ont été introduites, s'inscrivant le plus souvent dans l'esprit de règles déjà en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'une hauteur maximale (3,5 m) sur les communes Sentinelles jardins. Cette typologie de commune était la seule à ne pas réglementer la hauteur. - Règles de recul spécifique des annexes sur les communes de Drumettaz ou Saint-Offenge qui rencontrent quelques cas spécifiques de tissus historiques aux voies de faible largeur et aux parcelles étroites. Cette règle s'appuie sur la disposition déjà existante pour Grésy sur Aix en tant que Porte d'entrée.

3.1.3.1 Cas des zones agricoles et naturelles

Les zones naturelles et agricoles sont soumises à des conditions bien spécifiques en ce qui concerne l'implantation des annexes. Il est donc proposé de faire un zoom ici sur ce volet. Ce dernier ne sera pas repris dans la partie dédiée à chaque zone.

Le règlement proposait selon la nature de la zone des prescriptions de nature et de forme différente.

En zone A (4.1.2)

Au sein de la zone A, les annexes bénéficiaient des règles suivantes :

- Elles étaient citées comme « petits volumes » dans le tableau des destinations et sous-destinations et associées à une condition n°18 :

18. Sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante et sous réserve de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 15m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.

- Elles étaient également encadrées par les mêmes règles que celles des zones Urbaines et présentées ci-dessus : 12m², hauteur comprise entre 3,5 et 4,5 m, nombre compris en 1 et 2 par unité foncière.

Les évolutions suivantes ont été proposées :

- Suppression de la catégorie « petit volume » dans le tableau (cf. Thème 2) et bascule de la condition 18 dans la destination logement, seule catégorie habilitée à recevoir une annexe en dehors des STECAL.
- Réécriture de la condition 18 en cohérence avec la doctrine de la CDPENAF :

18. Les annexes sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante et sous réserve :

- *de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.*
- *De ne pas excéder 40m² d'emprise au sol totale*
- *D'être limitée à 2*

La distance passe de 15 à 20 m : les élus ont souhaité autoriser une plus grande flexibilité pour ces zones agricoles et naturelles accueillant du logement, tout en restant dans les limites posées par la doctrine.

D'harmoniser à 2 le nombre d'annexes autorisées et donc de passer la surface à 40m² d'emprise au sol total cumulé. Seule variable fonction de la commune de la typologie de commune, la surface maximale par annexe. Certaines communes ont opté pour une limite à 20m² tandis que d'autres ont privilégié les seules règles de 40m² et du nombre maximum.

Les largeurs de façade maximum passent de 5 m à 8 m puisque la surface maximale est désormais de 40m².

En zone N (4.1.2)

En zone N, la condition 7 renvoyait la possibilité de réaliser des annexes aux règles des articles relatives aux volumétries.

Les évolutions ont donc porté :

- Sur le repositionnement de la condition dans la sous-estimation logement

- Les évolutions des règles de volumétrie, en cohérence avec celles de la zone A : implantation à 20 m maximum, 2 par tènement foncier, une limite de 40m² cumulé.

A l'image de la zone A, la surface maximale par annexe varie selon les communes ou typologie de commune. Certaines communes ont opté pour une limite à 20m² tandis que d'autres ont privilégié les seules règles de 40m² et du nombre maximum.

3.1.4 THEME 4 : PERFORMANCES ENERGETIQUES

3.1.4.1 Contexte

Le PLUi de Grand Lac contient depuis son approbation en 2019 des prescriptions relatives aux performances énergétiques. Regroupées au sein d'un article « 2.2.4 Performances Energétiques » elles portent essentiellement sur l'obligation faite aux constructions neuves de couvrir 32% de leur besoin en énergie par les ENR (Energie Renouvelable).

Les zones UE et 1AUE imposent de leur côté une valorisation des toitures terrasses soit par recours aux ENR soit par végétalisation.

Or, depuis l'approbation de 2019, plusieurs facteurs incitent à renforcer ces prescriptions :

- Le SCoT révisé et approuvé en 2020 fixe de nouveaux objectifs : stationnement et énergie, toiture et énergie, part des ENR...
- Le corpus réglementaire renforce également les obligations ou introduit de nouveaux dispositifs favorables à leur recours : loi ELAN, Loi Climat & Résilience
- Grand Lac a adopté son PCAET en 2020 : il fixe plusieurs actions qui peuvent prendre corps dans le PLUi.
- Le contexte actuel met en évidence la nécessité d'une action en faveur du recours aux ENR mais également vers l'économie d'énergie et donc vers la rénovation.

La modification propose des évolutions portées par deux documents :

- Le règlement qui accueille de nouvelles prescriptions relatives aux performances énergétiques, à l'isolation ou la rénovation. Les dispositions générales sont notamment complétées par le référentiel thermique.
- Une nouvelle OAP Thématique qui vient accompagner ces prescriptions, les illustrer et proposer en complément des recommandations relatives au bio climatisme ou la performance énergétique.

Afin de faciliter la lecture de ce thème transversal, le règlement et l'OAP thématique sont présentés dans cette partie.

3.1.4.2 Évolutions du règlement écrit : volet énergie

Les dispositions générales sont complétées par le référentiel repris dans l'OAP Thématique.


Evolutions proposées du règlement écrit	Justifications
<p>2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques</p> <p>Les constructions neuves neuves soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires; L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.</p> <p>[...]</p> <p>Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.</p> <p>Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère. Cette dernière condition ne s'applique pas aux communes de Bourdeau et du Bourget du Lac.</p> <p>[...]</p> <p>4. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel, - La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres - Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics. <p>➤ Ravalement de façade et rénovation</p> <p>En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.</p> <p>Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.</p>	<p>Dans l'ensemble des zones (exception des zones A et N pour la production d'énergie primaire), les prescriptions existantes ont été complétées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La qualification des 32% de consommation en énergie primaire permettant de mieux refléter la réalité des besoins énergétiques et d'assurer que les 32% couvrent la part la plus large possible de la consommation du logement. - Des recommandations en faveur de l'usage du solaire thermique ou photovoltaïque en accord avec l'ambition portée par le PCAET et le potentiel avéré du territoire. Ce faisant il s'inscrit également dans la démarche de cadastre solaire déjà mise en place. - Une précision sur la date effective du passage à l'exigence de 50% déjà inscrit au PLUi. <p>Un volet directement induit par le SCoT révisé et débattu par les élus a également été ajouté : il vient transcrire l'obligation faite aux bâtis disposant de toiture importante (le seuil choisi est de 200m²) de disposer de process ENR. Toutefois, il a été privilégié d'inscrire dans le texte un phasage de cette déclinaison, à la fois pour permettre son appropriation par chacun dans le contexte déjà marqué par la RE2020 et afin d'en mesurer les effets, en particulier sur des secteurs d'équipement publics.</p> <p>Débatu initialement, le taux de couverture de la surface de toiture par une installation solaire a été ramené à 30% et porté à 50% en 2024. Il s'applique en revanche à un vaste panel de sous-destination y compris agricole (toutefois soumis à dérogation pour impossibilité technique). Ce volet est à considérer avec l'exigence nouvelle portée sur les stationnements d'ampleur (cf. ci-dessous).</p> <p>Enfin, le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT et d'une manière générale l'enjeu de production de logement dans la trame urbaine existante par rénovation/réhabilitation. Le référentiel est ajouté aux dispositions générales du règlement.</p>
<p>2.3.3 Stationnement et énergie</p> <p>En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en</p>	<p>Cette prescription est relative à la mise en compatibilité avec le SCoT.</p> <p>La formulation ou encore les seuils définis sont à mettre en perspective avec l'ambition également inscrite pour les bâtis</p>

<p>ouvrage (silo...), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.</p>	<p>de plus de 200m² de toiture. La combinaison des deux règles initialement envisagées semblait conduire à des situations complexes en termes de mises en œuvre ou de capacité de réalisation en particulier en matière d'équipement publics.</p> <p>Une alternative à la production d'ENR, tel que proposé également par le SCoT, a été introduite sous la forme d'une végétalisation. En parallèle, la règle, pour des raisons pratiques n'est applicable qu'au stationnement de masse (non linéaire et sans ouvrage type silo).</p> <p>La règle est applicable dans toutes les zones.</p>
<p>Isolations et règles de volumétrie Exemple de la zone UD (4.1.2) 2.1.1 – Implantation des constructions Par rapport aux voies et emprises publiques Dispositions particulières</p> <p>2. Ces règles [recul par rapport aux voies et emprises] ne s'appliquent pas à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol et l'occupation du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives Dispositions particulières</p> <p>2. Ces règles [par rapport aux limites séparatives] ne s'appliquent pas à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite.</p> <p>2.1.2 - Volumétrie des constructions Hauteurs Dispositions particulières :</p> <p>2. Ces règles [de hauteur] ne s'appliquent pas pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.</p>	<p>Après échanges entre service instructeur, habitat et énergie il a été proposé d'inclure dans le règlement les dérogations en matière d'isolation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite de voies et séparatives le dépassement peut atteindre 30 cm - En hauteur il peut atteindre 40 cm. <p>Il s'agit clairement de faciliter la rénovation dans des secteurs parfois fortement contraintes par la configuration urbaines des lieux, en particulier les secteurs historiques tels qu'Aix-les-Bains ou les cœurs de villages (zones UA et UH).</p> <p>L'évolution s'inscrit dans la démarche de rénovation portée à l'échelle de Grand Lac (Je Renov Grand Lac et orientations du PCAET).</p>
<p>Zones UE / 1AUE uniquement 2.2.2 – Toitures</p> <p>1. Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.</p> <p>2. Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat et de teinte noire, grise ou gris-beige.</p> <p>3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.</p> <p>4. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable doit être réalisée sur au moins 50% de la surface : soit pour la production d'énergie renouvelable, soit en toitures végétalisées, soit en terrasse d'agrément. Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures.</p>	<p>Les zones économiques proposaient déjà une valorisation des surfaces de toitures terrasses, fréquentes en zone économique.</p> <p>En accord avec CGLE, la modification renforce l'exigence en imposant qu'au moins 50% de cette surface soit valorisée.</p> <p>L'évolution des couleurs de toitures a également été actée dans l'objectif d'une réduction des îlots de chaleurs urbains auxquels les zones économiques contribuent largement.</p>

3.1.4.3 La création d'une OAP thématique énergie

L'OAP Thématique réalisée a clairement une vocation pédagogique. Elle se compose de différentes parties, mêlant éléments de cadrage, explication sur l'application des règles écrites et enfin un volet sur la rénovation

et le bio climatisme. Le référentiel thermique est ajouté aux dispositions générales du règlement.. A noter qu'une étude est en cours à l'échelle de Métropole Savoie pour renforcer et préciser cette thématique. Cette OAP est donc un premier pas. Elle sera amenée à évoluer en fonction des conclusions de l'étude.

Pages	Illustrations (extraits)	Justifications
Page 2 et 3 : éléments de contexte	<p>LES AXES D'ACTION DE L'OAP ENERGIE</p> <p>L'OAP Énergie du PLUI fixe les 3 grandes orientations thématiques suivantes :</p> <p>Construction neuve Taux de production d'énergie renouvelable obligatoire de 32% puis 50% le 25 octobre 2024 des besoins énergétiques réglementaires de la construction.</p> <p>Rénovation des bâtiments anciens Encouragement et facilitation des rénovations thermiques par l'extérieur. Application du référentiel « Je Réнове Grand Lac » pour les rénovations.</p> <p>Approche bioclimatique des projets de construction et d'aménagement Recommandations bioclimatiques. Potential solaire des toitures.</p>	Rappel des enjeux en matière d'énergie et du contexte réglementaire (SCOT, PLUI, PCAET, TEPOS,...)
Page 4 – principales prescriptions du règlement – focus sur les ITE	<p>LES PROJETS D'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR ENCOURAGES ET FACILITES</p> <p>La transition énergétique sur le territoire de Grand Lac passe, au-delà des constructions neuves, par la rénovation thermique des bâtiments existants pour les porter à un niveau de performance BBC rénovation (Bâtiment Basse Consommation). Le parc de logement de l'intercommunalité est en grande partie composé de logements anciens, souvent mal isolés et consommateurs d'énergie.</p> <p>La performance énergétique des logements est classée selon le barème DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) entre les lettres A et G, pour noter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Il y a un enjeu particulier à rénover en priorité les logements classés F et G, les plus consommateurs et souvent qualifiés de « passoires thermiques ».</p> <p>Pour rénover de manière performante, une solution efficace et encore trop peu utilisée consiste à isoler les murs et le toit par l'extérieur avec un double avantage : réduire fortement les ponts thermiques et ne pas diminuer la surface ou le volume habitable (contrairement à une isolation des murs par l'intérieur par exemple).</p> <p>Grand Lac cherche à faciliter les projets d'isolation thermique par l'extérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en autorisant le survol et l'occupation du domaine public dans le cas de réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE). On peut ainsi élargir son mur vers l'extérieur jusqu'à 30 cm. - en permettant les ITE y compris par dérogation aux règles de gabarit, d'alignements et de distance aux limites (30 cm pour les murs et 40 cm pour les toitures). <p>en préconisant une étude de faisabilité d'une ITE en cas de ravalement de façade.</p>  <p>Principales sources de déperdition énergétique</p>	L'OAP vient synthétiser les principales ambitions exposées précédemment. Un focus sur l'enjeu de la rénovation est également inclus en lien avec les dérogations offertes en matière d'isolation (dépassement de 30 et 40 cm).
Page 5 – explication de la règle relative à la consommation d'énergie primaire	<p>UN TAUX D'ENERGIE RENOUVELABLE OBLIGATOIRE DE 32%, PUIS 50% LE 25 OCTOBRE 2024, POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LES EXTENSIONS</p> <p>Un potentiel en énergie renouvelables et de récupération (EnR&R) à valoriser D'après le PCAET Grand Lac, > la production d'énergie renouvelable représentait 200 Gwh en 2015, soit 11 % de la consommation énergétique du territoire. > La moitié de cette production est apportée par le bois-énergie, et près du tiers par les deux installations hydro-électriques de plus de 5 MW présentes sur le territoire.</p> <p>L'ambition forte de Grand Lac en énergies renouvelables et de récupération inscrite dans le PLUI Les constructions neuves ou extensions soumises à la réglementation thermique en vigueur dans les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. (Pour la RT2012 : besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires ; pour la RE2020 : besoins de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage, de mobilité des occupants interne au bâtiment, des auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation). L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUI soit à partir du 25 octobre 2024.</p> <p>La règle générale de calcul du taux d'EnR Les calculs se basent sur la réglementation thermique des bâtiments neufs en vigueur.</p> <p>Pour la RT2012 Le taux d'énergie renouvelable est le rapport entre la production d'énergie renouvelable et la consommation du bâtiment.</p> $\frac{Aepnr}{Cep} \times 100 = \text{Taux d'énergie renouvelable (en \%)}$ <p>avec :</p> <p>Aepnr : la production annuelle d'énergie renouvelable comptabilisée en énergie primaire (en kWhep/m²SHONRT) Cep : la consommation annuelle du bâtiment en énergie primaire (en kWhep/m²SHONRT)</p> <p>Pour la RE2020 $(CEP - CEPnr) / CEP = \text{Taux d'énergie renouvelable}$</p> <p>avec :</p> <p>CEP : Consommation d'énergie primaire du bâtiment selon les usages conventionnels de la RE2020 en kWhep/m² CEPnr : Consommation d'énergie primaire du bâtiment pour la part non renouvelable de consommation en kWhep/m²</p> <p>Les énergies renouvelables mobilisables</p> <p>GEOOTHERMIE Exploitation de la chaleur stockée dans le sous-sol ou la nappe phréatique pour produire de la chaleur ou du froid.</p> <p>SOLAIRE Exploitation de l'énergie thermique des capteurs solaires ou photovoltaïque des rayons du soleil.</p> <p>RECUPERATION DE CHALEUR Récupération de l'énergie thermique existante dans les équipements collectifs ou industriels.</p> <p>BOIS-ENERGIES Chauffage avec les combustibles bois (bûches, bois déchiqueté ou bois granulés) et un appareil performant.</p>	Ce volet apporte des définitions à la thématique de la consommation d'énergie et vient préciser le calcul permettant d'aboutir aux 32% d'énergie primaire.

P6 et 7 : focus sur « Je Rénov Grand Lac »

L'APPLICATION DU REFERENTIEL « Je rénove Grand Lac »

Le contexte du référentiel

Deux documents d'orientation et de cadrage, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le PCAET, orientent la politique communautaire de l'habitat, en particulier sur les aspects sociaux et environnementaux.

Au titre du PCAET 2020-2025, Grand Lac s'est engagé à réduire la consommation énergétique des bâtiments d'habitation à travers la rénovation thermique de 570 logements par an.

Le PLH 2019-2025 maintient les axes traditionnels de la politique de l'habitat, mais renforce le volet environnemental, avec une volonté de renforcer l'efficacité énergétique des logements du parc existant, de produire des logements soucieux de l'environnement.

de rénovation globale, en intégrant l'ensemble des contraintes techniques dès le début du projet. Cette manière de procéder est à même de garantir une rénovation performante et de qualité.

Le niveau de performance de la rénovation thermique est en particulier lié à l'épaisseur et à la nature des isolants mis en œuvre. La réglementation thermique dite « élément par élément » est insuffisante pour obtenir le niveau d'ambition exigé par le PCAET. Grand Lac a donc créé son propre référentiel thermique, plus ambitieux, et auquel sont conditionnées les aides financières qu'il délivre.

Un parc de logements ancien et éneergivore

Les logements représentent 36% de la consommation d'énergie du territoire. Le principal poste de dépenses pour les bâtiments est le chauffage qui représente 70% du total.

Le parc de logements sur Grand Lac est constitué de 45% de maisons individuelles et de 55% de logements collectifs. Les logements les plus éneergivores ont été construits avant 1974, date de la première réglementation thermique et représentent 45% de l'ensemble du parc. Ces logements anciens exigent un programme de rénovation important pour réduire les consommations et les porter vers un standard BBC rénovation.



Une politique de rénovation ambitieuse de rénovation des logements

Pour s'inscrire dans une trajectoire de rénovation sur le moyen terme, Grand Lac a fait le choix de mettre en place une politique structurée dotée d'une méthodologie et d'aides financières.

Depuis début 2022, cela se traduit par la mise en place d'un outil d'accompagnement des habitants dans leur projet de rénovation, nommé « Je Rénov Gand Lac » qui intègre les aspects techniques, réglementaires et financiers.

Les aides Grand Lac sont conçues pour soutenir les projets qui favorisent une rénovation thermique ambitieuse, en privilégiant la rénovation globale par étapes. L'enjeu, en particulier pour les maisons individuelles, est de réaliser une rénovation globale en 2 voire 3 étapes maximum, sur une durée de plusieurs années, pour s'adapter aux ressources financières. L'accompagnement de « Je Rénov Grand Lac » consiste en particulier à fournir l'assistance pour bâtir ce plan

Le règlement ne contenait pas de réelles dispositions relatives à la rénovation. Les évolutions présentées dans la partie précédente flèche une ambition forte du territoire d'agir sur ce segment. L'OAP s'en fait donc l'écho et met l'accent sur la démarche existante « Je rénove grand Lac ».

Son ambition n'est pas de viser l'exhaustivité des postes de rénovation mais de faire en sorte de privilégier le fait que le/les postes choisis soient poussés le plus possible dans l'objectif de rénovation thermique.

Il semble plus pertinent de faire des travaux qualitatifs sur un poste plutôt que des travaux peu qualitatifs sur plusieurs postes. Etant entendu qu'une fois les travaux faits, ils ne sont pas repris avant un long délai.

P8 référentiel thermique

Référentiel thermique "Je Rénov Grand Lac"

Poste de travaux	Niveau de performance minimum exigé
Isolation murs	R _e ≥ 4 m².K/W
Isolation toiture terrasse	R _e ≥ 5 m².K/W
Isolation combles perdus	R _e ≥ 7,5m².K/W
Isolation toiture en pente (sarking ou sous rampants)	R _e ≥ 7,5m².K/W
Isolation plancher bas (vide sanitaire, sous-sol)	R _e ≥ 3,5 m².K/W
Menuiseries extérieures	Bois ou PVC : Uw < 1,3 W/m².K + Sw > 0,3 Aluminium : Uw < 1,7 W/m².K + Sw > 0,36
Ventilation	Ventilation simple flux type hygro A ou B ou ventilation double-flux

Ajout du référentiel thermique en lien avec l'ajout dans les dispositions générales du règlement

3.1.5 THEME 5 : MIXITE

Grand Lac est confronté à des forts enjeux de productions de logements sociaux (10,5% en 2019).

Le PLUi proposait déjà au travers le règlement et les OAP des prescriptions multiples fondées sur des seuils de déclenchement.

Ces taux étaient différenciés par typologie de commune.

Dans le cadre de la modification, les élus ont souhaité renforcer leur niveau d'exigence à la fois en abaissant les seuils de déclenchement, en imposant des parts plus importantes et en prescrivant des règles moins différentes selon les typologies. **Cette première étape est pour le moment prescrite :**

- Pour toutes les communes au sein des zones UD, principales zones urbaines du PLUi.
- Pour les communes Sentinelles Jardins, également en zone UA et UH.

Les évolutions sont d'abord de l'ordre des **OAP** qui renforcent leur prescription, en particulier sur la commune du Bourget du Lac et notamment avec le projet de requalification de la friche urbaine du Triangle Sud du CROUS qui comptabilise à elle seule 200 logements.

	nb de LLS des OAP du PLUi actuel	nb de LLS du projet de modification du PLUi	différentiel du nb de LLS
Aix-les-Bains	515	541	26
Bourdeau	4	4	0
Brison St Innocent	26	26	0
Drumettaz Clarafond	33	36	3
Grésy-sur-Aix	91	177	86
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	0	0	0
Le Bourget du Lac	173	516	343
Le Montcel	1	1	0
Méry	7	7	0
Mouxy	22	22	0
Ontex	0	0	0
Pugny-Chatenod	13	13	0
St Offenge	5	5	0
Tresserve	0	0	0
Trevignin	5	5	0
Viviers-du-Lac	77	77	0
Voglans	67	67	0
			458

L'ensemble des évolutions du **règlement écrit** sont résumées dans le tableau ci-dessous. Celui-ci se trouve retranscrit dans les articles 3 des règlements (mixité).

Règlement écrit zone UD	Secteurs	Avant	Proposition
Portes d'entrée	Grésy-sur-Aix / Le Bourget-du-Lac	>2000m ² de SP ou >10 lgt : 30% LLS (dont PLAI >30% et PLS <30%)	>800 m ² de SP ou >8 lgt : 30% LLS (dont PLAI >30% et PLS <30%)
	Autres	>2000m ² de SP ou >10 lgt : 20% LLS	>800 m ² de SP ou >8 lgt : 20% LLS
Sentinelles jardin	Brison-Saint-Innocent	>1500 m ² de SP ou >10 lgt : 20% LLS	1 LLS minimum pour 8 lgt et >10 lgt : 20% LLS
	Drumettaz-Clarafond	>10 lgt : 20% de LLS	
	Autres	>20 lgt : 20% de LLS	
Villages greniers/ Villages balcons	>10 lgt : 20% de LLS		
Aix les Bains		<2000m ² et >10 lgt : 10%. >2000m ² : 25% (dont PLAI >30% et PLS <30%)	<1000m ² de SP à partir de 8 lgt : 10% >1000m ² de SP : 25% Applicable aux changements de destination

Les communes « Porte d'entrée » voient leurs seuils de déclenchement largement abaissés de 2000 à 800 m² et de 10 à 8 logements. Les taux exigés, y compris en matière de typologie ne changent pas.

Toutes les autres communes sont désormais régies par la même règle : le déclenchement s'effectue dès 8 logements, contre 10 auparavant.

Enfin sur Aix les Bains, les seuils sont également abaissés et sont applicables aux changements de destination ce qui n'était pas le cas auparavant.

Pour les communes **Sentinelles Jardins**, un renforcement des exigences a également été prescrit dans les zones UA et UH suivant les mêmes principes :

- Exigence de 1 logement locatif social dès 8 logements
- Uniformisation de la notion d'opération significative : alors qu'elle était jusqu'à présent défini pour 20 logements sur les communes Sentinelles Jardins, elle est abaissée à 10 logements comme pour le reste du territoire

UA – Article 3	UH – Article 3
<p>1.3 Mixité sociale</p> <p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux opérations de logements, hors logements spécifiques (personnes âgées, étudiants...).</p> <p>Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP, les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toute opération supérieure à 5000 m² de surface de plancher projetée doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Il est exigé au minimum 1 logement locatif social par tranche de 8 logements. 2. Toute opération significative, à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Ce pourcentage est porté à 30 % pour les communes du Bourget-du-Lac et de Grésy Sur Aix. <p>Pour toute nouvelle opération significative sur les communes de Grésy-sur-Aix et Le Bourget du Lac, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAI (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. En zone UAs, toute opération supérieure à 1500 m² de surface de plancher projetée et toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. 4. Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements sauf pour les communes « Sentinelles jardins » où le nombre de logements doit être supérieur à 20, à l'exception de Drumettaz-Clarafond. <p>Sur la commune de Drumettaz-Clarafond, par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements.</p>	<p>1.3 Mixité sociale</p> <p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux opérations de logements, hors logements spécifiques (personnes âgées, étudiants...).</p> <p>Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP, les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas.</p> <p>Sur la commune de Grésy-sur-Aix uniquement :</p> <p>Toute opération significative (> 10 logements), à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.</p> <p>Pour toute nouvelle opération significative sur les communes de Grésy-sur-Aix et Le Bourget du Lac, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAI (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.</p> <p>Sur la commune de Drumettaz-Clarafond les communes sentinelles jardins uniquement :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toute opération supérieure à 5000 m² de surface de plancher projetée doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Il est exigé au minimum 1 logement locatif social par tranche de 8 logements. 2. Toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. 3. Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements.

3.1.6 THEME 6 : CLOTURES

Initialement envisagé comme un thème ponctuel à l'image de fréquentes évolutions qu'il peut susciter, le thème des clôtures a finalement donné lieu à d'importants échanges conduisant notamment à une harmonisation des règles.

L'évolution vise exclusivement l'harmonisation des hauteurs des clôtures à 1,7 m sauf rares exceptions.

Cette modification repose sur les constats suivants :

- les règles en vigueur bien que différentes restent toutefois relativement proches
- les demandes d'évolutions initiales n'aggravaient pas les écarts

Rapidement, une proposition d'homogénéisation à 1,7 m a été faite aux élus et débattue sur la base des éléments ci-dessous.

Règles en vigueur



COMITÉ DE PILOTAGE DU 28/02/2022
PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUIR EX CALB

L'état des lieux des hauteurs et souhaits d'évolution

Les communes « portes d'entrée/entrées du territoire » :

- Gréy-sur-Aix
- Le Bourget-du-Lac
- Voglans
- Viviers-du-Lac

Les communes « sentinelles jardins » :

- Brison-St-Innocent
- Pugny-Châtenod
- Moux
- Drumettaz-Clarafond
- Méry

Les communes « villages greniers » :

- Le Montcel
- St-Offenge
- Trévignin

Les communes « villages balcons » :

- Ontex
- La Chapelle du Mt du Chat
- Bourdeau
- Tresserve

Règles actuelles :

	UA	UH	UB	UC (+UF, Uth Aix)	UD	1AUh**	N
Porte d'entrée*	2, 1,8	2, 1,8	1,5	2, 1,8	2, 1,8	2, 1,7, 1,5	1,8
Sentinelles	1,5	1,5	NC	1,5	1,5	2, 1,7, 1,5	1,8
Grenier	1,7	1,7	NC	NC	1,7	2, 1,7, 1,5	1,8
Balcon	1,7	1,7	NC	1,7	1,7	2, 1,7, 1,5	1,8
Aix-les-Bains	1,6, 1,8	1,6	1,6, 1,8	1,6, 1,8	1,6	1,6	1,5

* en zones U, règles en limite séparative (2) et de voies (1,8)

** en 1AUh, règles communes (2), pour Tresserve (1,7) et pour Drumettaz (1,5)

Ecarts aux demandes avec une hypothèse à 1,7 m

Hypothèse : une seule hauteur à 1,7 m

Différentiel de hauteur entre la hauteur souhaitée et 1,7 m :

	UA	UH	UB	UC	UD	1AUh**	N
Porte d'entrée*	0,3, 0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,3, 0, 0,2	0,1
Sentinelles	0	0	NC	0	0	0,3, 0, 0,2	0,1
						Méry : 0,2	
Grenier	0	0	NC	NC	0	0,3, 0, 0,2	0,1
Balcon	0	0	NC	0	0	0,3, 0, 0,2	0,1
							Tress. 0
Aix-les-Bains	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2

L'analyse mettait en évidence que l'écart restait faible et parfois difficilement justifiable.

Le consensus a permis de proposer les évolutions suivantes aux règlements :

- harmonisation à 1,7 m sauf sur Viviers du Lac (1,8 m) sur certaines zones (ex UA, UH,...).

3.1.7 THEME 7 : STATIONNEMENT

On peut distinguer deux principales évolutions :

- Celles relatives aux zones économiques qui seront traitées dans le détail par zone (UE, 1AUE)
- Celles relatives aux autres zones présentées ci-dessous.

Les évolutions sont de plusieurs ordres et touchent à la fois les enjeux de mobilité en transport en commun, l'évolution à la marge des règles ou encore les normes en matière de mobilité douce.

Sans prétendre à la similitude avec l'ensemble des zones, il est proposé ici de s'appuyer sur la zone UA (4.1.2) pour illustrer et expliciter les principales évolutions apportées.

3.1.7.1 Principales évolutions du règlement écrit

<p>2.3 Stationnement</p> <p>2.3.1 Stationnement des véhicules</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).</p> <p>> La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m.</p> <p>> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.</p> <p>> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.</p> <p>> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	<p>L'évolution est de l'ordre de la reformulation et vient simplement clarifier les dimensions requises pour un espace de stationnement. Elle est fondée par les retours de l'instruction.</p>
---	--

Typologie	Stationnement		JUSTIFICATIONS
	Dispositions générales	Dispositions particulières	
Habitat	<p>1. 1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées ci-dessus doivent être couvertes sauf dans les communes « Sentinelles Jardins », pour les opérations de plus de 10 logements où 50% des places exigées doivent être enterrées. De plus, dans les communes "Sentinelles Jardins", ces 50% minimum de places couvertes exigées doivent être situées en sous-sol pour les opérations de plus de 10 logements.</p> <p>2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.</p>	<p>1. 1 place minimum par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat</p> <p>2. Sur la commune de Voglans 1.5 places par logement et 2 places par logement si le logement a une surface de plancher supérieure à 70m².</p> <p>Dans les communes de Grésy sur Aix et du Bourget du Lac, pour les secteurs identifiés comme étant à moins de 10 min à pied d'un arrêt d'une ligne chrono-cadencée, il est exigé un minimum de 1,7 place par logement au lieu de 2. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage sous l'intitulé « Stationnement règles alternatives ». En cas de rénovation, sur les communes du Bourget du Lac, de la Chapelle-du-Mont-du-Chat du Montcel, de Pugny-Chatenod, Voglans et Trévignin, il n'est pas exigé de place couverte.</p>	<p>Plusieurs évolutions notables concernant les normes de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ajustement lorsque c'était nécessaire des typologies afin de les aligner avec les sous-destinations du CU. C'est en particulier le cas sur le règlement 4.1.1 - Des évolutions de l'ordre de la reformulation : c'est le cas pour l'exigence des places couvertes et son application aux communes « Sentinelles Jardins ». - Des précisions sur les logements sociaux : s'il ne peut être réglementairement exigé plus d'une place il ne peut également pas être refusé à un aménageur le souhait d'en faire davantage. Les élus ont donc souhaité inclure le terme « 1 place minimum ». - La mise en place d'un secteur où les exigences de stationnement sont revues à la baisse compte tenu du niveau de desserte. Ce volet est détaillé ci-après et concerne uniquement les communes de Grésy sur Aix et du Bourget du Lac. - Enfin, l'introduction sur certaines communes d'une dérogation aux exigences de stationnement couvert en cas de rénovation : cette disposition vise à faciliter la sortie de projet de rénovation dans des villages marqués par des potentiels bâtis à rénover mais également par des configurations urbaines complexes (petite parcelle, espace publics limités). - Une évolution relative aux bureaux et services : la dérogation existante pour la seule commune de Voglans a été supprimée car jugée peu différente de la règle en vigueur (1/20m² contre 1/25m²).
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 25m ² de surface de plancher	Sur la commune de Voglans, 1 place par tranche de 20m² de surface de plancher.	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m ² de surface de plancher affectée à la vente		
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul	
Artisanat	1 place minimum par tranche entière de 60m ² de surface de plancher		
Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche entière de 6m ² de surface de plancher de salle	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul	
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 6 places assises		
Équipement public	Le nombre de places est à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.		

Le nombre de place de stationnement est arrondi à l'entier le plus proche (ex : 1,3 → 1 ; 1,5 → 2 ; 1,8 → 2).

En cas de création de logement par changement de destination, extension ou division dans le volume existant, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.

Sur les communes du Bourget-du-Lac et de Voglans, le calcul s'effectuera pour toute évolution, avec ou sans création de logement.

~~En ce qui concerne la réalisation d'extension sans changement de destination ni création de nouveau logement, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.~~

En cas de changement de destination, les places de stationnement existantes sont prises en compte.

Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement.

Pour les communes « Portes d'entrées » :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain propre à l'opération ou dans un rayon de 100 m, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu de justifier :

> soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300m),

> soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300m),

Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement.

Sur la commune de Grésy sur Aix et de Drumettaz-Clarafond :

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

- Une clarification de la règle de calcul afin de faciliter l'instruction (exemple donné pour les 0,5, 1,5 : l'entier le plus proche est communément l'entier supérieur).

Deux évolutions concernent le calcul des places dans les cas d'évolution du bâti (extension, changement de destination...). Jusqu'à présent les exigences de stationnement imposaient qu'en cas d'extension ne créant pas de logement, la surface totale soit prise en compte pour le calcul des places permettant une forme de rattrapage lorsque la construction originelle ne respecte pas les normes.

Ex : maison de 200m² disposant de 2 places au lieu de 4 exigées par le PLUi : en cas de création d'une véranda de 15m², nécessité de recréer 2 places supplémentaires.

Cette règle si elle permet la création de places et la non-dégradation des conditions de stationnement contraint également la capacité de chacun à améliorer son logement ou le rénover.

L'évolution proposée est de deux ordres :

- Limiter l'application de cette règle aux seules évolutions induisant la réalisation de logement, y compris par changement de destination ou division : l'objectif est de faciliter la rénovation, l'amélioration tout en tenant compte des réalités induites par la création des logements. C'est d'autant plus vrai sur des secteurs de forte pression telle qu'Aix-les-Bains.
- Maintien de la règle sur les communes du Bourget du Lac et de Voglans.

Une dernière évolution est apportée pour les communes de Grésy sur Aix et Drumettaz-Clarafond fondée sur les retours d'instructions. Il s'agit de limiter :

- le recours aux places commandées qui induisent finalement un faible usage de ces places au détriment d'un stationnement sur l'espace public.
- Pour les logements collectifs, les espaces de stationnement type boîte qui dans de nombreux cas sont dévoyés de leur fonction première (atelier, stockages,...) et conduisent aux mêmes problématiques de stationnement sur l'espace public.

2.3.2 Stationnement des cycles

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Pour les constructions à usage d'habitation :

A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1.5m² ~~1m²~~ par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.

Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers.

Pour les constructions à usage de bureaux ~~et services~~ :

Au moins 1.5m² de surface minimum de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Pour les constructions à usage de commerces ~~et d'activités de services~~ :

Au moins 1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente.

2.3.3 Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo...), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

La demande d'évolution initiale portait sur l'exigence d'un local à vélo selon les sous-destinations et en particulier le commerce. Les élus en ont profité pour préciser les conditions d'application de ces règles.

Pour les **logements** :

- Augmentation de la taille du local déjà exigé
- Introduction d'une dérogation notamment lorsque des caves, celliers non étiquetés « local à vélo » existent déjà ou sont prévus.

Pour les **bureaux** :

- Obligation d'un local au-delà de 200m² de surface de plancher

Pour les **activités de service** :

- Application des règles existantes pour les commerces (pas de local mais une surface de stationnement)

Enfin, pour simple rappel, le volet stationnement introduit des dispositions prescriptives pour le recours aux ENR ou à la végétalisation dans le cas d'espaces conséquents.

Ces dispositions vont également dans le sens d'un usage privilégié du vélo et possiblement moindre de la voiture.

Enfin, il est rappelé les dernières évolutions réglementaires inscrites notamment au sein du code de l'habitat et de la construction.

3.1.7.3 La prise en compte de la ligne chrono-cadencée

L'ambition initiale était d'adapter les objectifs de stationnement résidentiels à la qualité de la desserte en transports en commun.

Les étapes de la réflexion ont été les suivantes :

- Prise en compte des lignes chrono-cadencées de Grand Lac comme étant les lignes de desserte efficace (desserte toutes les 15-20 min)
- Prise en compte d'un périmètre global de 300 m autour des arrêts

Ce premier travail a rapidement été prolongé par une définition plus précise de l'accessibilité aux arrêts en s'appuyant non pas sur une zone théorique de 300 m mais sur des isochrones de 10 min, valeur couramment retenue. Au-delà de 10 min, l'attrait de la ligne et l'arrêt desservi diminue nettement.

Les échanges en comité de pilotage ont fléché dans un premier temps une action sur les seules communes de Grésy-sur-Aix et du Bourget-du-Lac. La commune d'Aix-les-Bains, compte tenu des enjeux de stationnement qu'elle rencontre et des évolutions introduites dans le règlement (notamment sur la rénovation ou le calcul en cas d'extension) souhaite dans un premier temps apprécier l'incidence concrète de ces points avant d'engager une évolution supplémentaire qui concernerait par ailleurs la quasi-totalité de sa trame résidentielle.

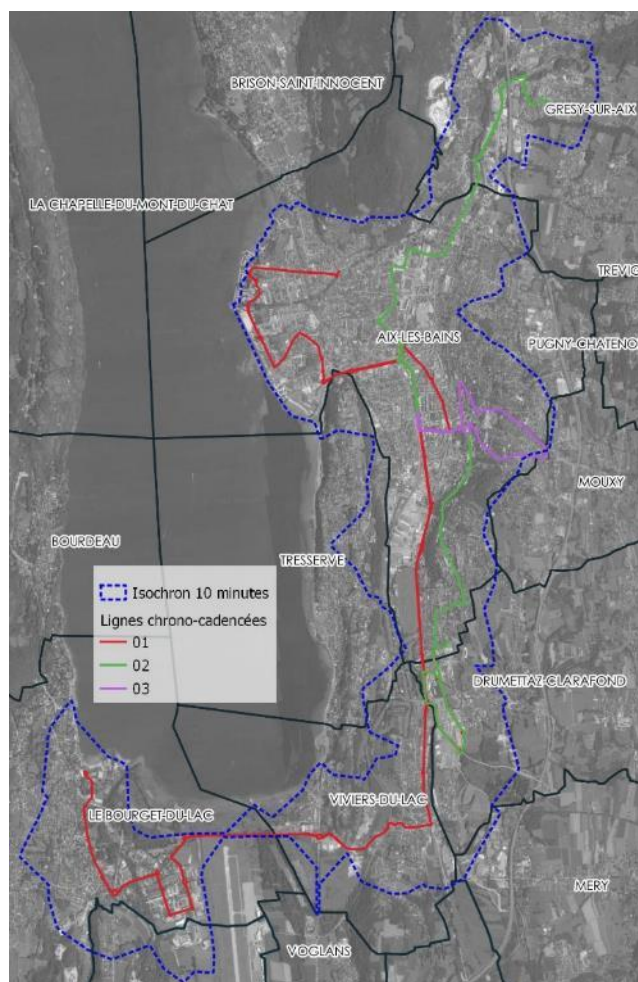
Enfin, dans un dernier temps, les secteurs d'isochrone ont été retravaillés par les deux communes afin de mieux intégrer les contraintes géographiques ponctuelles, notamment une forte topographie qui rend le trajet à pied plus difficile : ce sont ces tracés qui sont désormais reportés au plan de zonage en tant que règles alternatives (R151-13).

L'évolution du règlement écrit a questionné deux modes d'application :

- Une minoration des obligations de stationnement
- Une suppression des règles de stationnement visiteur

Il a été retenu l'abaissement des exigences de stationnement en matière de logement qui passent à **1,7 place par logement au lieu de 2**.

Ce choix se fonde sur l'ambition globale qui est bien de faire évoluer les comportements des résidents du territoire.



3.1.8 THEME 8 : COEFFICIENT DE BIOTOPE (DONT ANNEXE 3)

Le PLUi applique sur certaines zones du règlement 4.1.2 un coefficient de biotope. La concertation menée durant la démarche a soulevé plusieurs interrogations :

- Le coefficient devait-il être maintenu ?
- Devait-il s'appliquer aux seuls tènements non bâtis (exclusion des extensions) ?
- Les piscines devaient-elles être comptées comme surface « biotope » ?

Les évolutions présentées ci-dessous s'appuient sur la zone UD, zone la plus représentative des évolutions apportées.

3.1.8.1 Principales évolutions du règlement écrit

Zone UD (4.1.2)	Justifications
<p>3.1.2 Coefficient de biotope par surface Dispositions générales : Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) différencié selon la taille de l'unité foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour une unité foncière jusqu'à à 500 m² : CBS supérieur ou = ≥ 0,5 sauf sur la commune de Tresserve où il est supérieur ou = 0,6 - Pour une unité foncière entre 501 m² et 1000 m² : CBS supérieur ou = ≥ 0,6 sauf sur la commune de St-Offenge où il est supérieur ou = 0,6 à partir d'une unité foncière de 501 m². - Pour une unité foncière entre 1001 et 2000 m² : CBS supérieur ou = ≥ 0,7 - Pour une unité foncière supérieure à 2001 m² : CBS supérieur ou = ≥ 0,8 <p>Le coefficient de biotope par surface est une proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :</p> <p>CBS = surface éco-aménageable / surface totale de l'unité foncière en zone UD</p>	<p>Il s'agit d'évolutions de formes favorisant une meilleure compréhension des règles, sans évolution de celles-ci.</p>
<p>Dispositions particulières Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> — aux tènements déjà bâtis - aux annexes et piscines d'une superficie inférieure ou égale à 20m². Dans le cas d'une piscine supérieure à 20m², toute la surface intègre le calcul. - et aux reconstructions à l'identique. - aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques. <p>Sur la commune de Tresserve cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> — aux reconstructions à l'identique. - aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques. 	<p>L'évolution principale vise à faire appliquer le CBS sur l'ensemble des tènements, y compris ceux déjà bâtis. L'objectif est de maximiser son usage au bénéfice de la perméabilité des sols ou de dispositifs favorables à la biodiversité, en particulier dans un contexte de forte pression foncière entraînant de nombreuses divisions sur des tènements déjà bâtis.</p> <p>En revanche, sont exclus de l'application du CBS les projets ne portant que sur la réalisation d'annexes ou piscines inférieures à 20m². Au-delà, le CBS doit être appliquée et les piscines se voient attribuer un coefficient (cf. ci-dessous).</p> <p>La dérogation sur la commune de Tresserve est supprimée, simplifiant l'application du CBS.</p>

3.1.8.2 Focus sur l'évolution des coefficients et la cohérence avec l'annexe

Le règlement du PLUi proposait à la fois dans le corps du règlement un tableau précisant pour chaque type de surface le coefficient qui lui était affecté.

Il renvoyait par ailleurs à l'annexe relative à l'application du CBS.

Or l'annexe, issue d'un ancien modèle d'application faisait état d'un CBS = 1 pour les piscines, ces dernières n'étant pas citées dans le tableau du règlement.

Outre la nécessité d'une mise en cohérence, les débats ont porté sur l'intégration des piscines comme élément de biotope.

L'évolution proposée vise le compromis :

- Les piscines inférieures à 20 m² sont exclues du calcul
- Au-delà de 20m² il leur est attribué un coefficient de 0,8 excepté sur la commune du Bourget du Lac et de Bourdeau où le coefficient sera désormais de 0,5.

Il s'agissait d'être moins « permissif » que le coefficient de 1 présent en annexe, tout en reconnaissant un potentiel rôle aux surfaces en eau. Il s'agissait également d'accompagner la montée en puissance du CBS notamment par l'évolution de son application sur les tènements déjà bâtis.

ANNEXE 3— GUIDE METHODOLOGIQUE POUR L'APPLICATION DU CBS (EXEMPLES)

Cette annexe permet d'illustrer et prendre un exemple d'application du Coefficient de biotope par Surface. Il s'agit d'un modèle explicatif d'application et en aucun cas du règlement écrit.

Le Coefficient de Biotope par surface

La Commune impose pour les constructions nouvelles un coefficient de biotope par surface (CBS), afin de garantir la préservation d'espaces naturels sur chaque unité foncière. Le CBS se définit comme la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet (A) et la surface totale de l'unité foncière (B). L'absence du CBS dans un dossier d'instruction entraîne une demande de pièce manquante. Lors de la constitution de vos dossiers il faut impérativement compléter le tableau ci-dessous et nous le restituer.

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé dans le tableau ci-dessous. Une fois votre surface éco-aménageable (A) déterminée, il faut la diviser par la surface totale du terrain (B) pour obtenir le CBS, qui devra être conforme (i.e au minimum de) au niveau retenu selon la superficie du terrain.

Le CBS imposé est différencié selon la taille de l'unité foncière : les règles applicables figurent dans le corps du règlement au sein de chacune des zones concernées.

Merci de remplir précisément ce tableau et de le restituer avec votre dossier.

Types de surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
Imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (ex : béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...) x 0	=
Semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie avec végétalisation (ex : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, ...) x 0,5	=
Espaces verts sur dalles	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale < 80 cm x 0,7	=
Piscines	Piscines > 20m ² x 0,8 /sur la seule commune du Bourget du Lac : X 0.5	=
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle x 1	=
Toitures végétalisées	Toitures végétalisées conforme aux règles de l'art x 0,2	=
		Total surface éco-aménageable (A)	=
		Surface du terrain (B)	=
		CBS (A/B)	=

Type de surface	Description	Valeur écologique (coeff)
Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	x 0.0
Surface semi-ouverte	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	x 0.5
Espace vert sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale d'au moins 30cm.	x 0.7
Piscine	Piscine > 20 m ²	X 0.8 Sur la seule commune du Bourget du Lac : X 0.5
Espace vert de pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	x1
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée	x 0.2

Pour le calcul du CBS, une note méthodologique figure en annexe 3 du présent règlement

Cette évolution fera l'objet d'un suivi dans le temps pour en définir l'incidence en vue d'une éventuelle ré-interrogation dans le cadre d'une prochaine modification.

3.1.9 THEME 9 : ACCES ET VOIRIE

Dans la même logique que les évolutions de clôtures, celles concernant les accès et voiries sont passées de demandes ponctuelles à des logiques d'harmonisation concernant toutes les zones des règlements.

Evolution proposée (toutes zones)	Justifications
<p>4.1 Accès et voirie</p> <p>1. La pente maximale autorisée sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m. - 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies. <p>Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Sur la commune de Tresserve et de Mouxy :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Largeur des voies privées (chaussée et accotement) : Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer de 4m minimum de plateforme (chaussée + accotement). A partir de 5 logements la plateforme doit être de 6.00 m minimum. - Pour les voies existantes, lorsque le projet ne concerne qu'un nouveau logement, sur un terrain entouré au minimum de 2 parcelles bâties, la largeur de la plateforme de la voie doit être de 4m 5m minimum sur Mouxy et de 5m sur Tresserve. 	<p>Les évolutions sont de l'ordre de la précision dans la compréhension des règles en vigueur.</p> <p>Deux adaptations spécifiques sont portées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'obligation d'un pourcentage de pente pour les voies d'accès aux constructions : ce pourcentage n'existait que pour les accès aux routes départementales. Or les contraintes topographiques qui caractérisent le territoire rendent judicieux son usage dans tous les autres cas, notamment afin d'éviter des accès aux forts dénivelés, non adaptés aux morphologies des terrains, présentant un risque accru d'accident en sortie. Une valeur de 5% est retenu, moins exigeante que celle imposée par le département pour le raccord aux RD. - L'abaissement pour la commune de Mouxy de la largeur minimale de voie dès lors que le projet ne concerne qu'un logement. Il s'agit de rendre compte d'une réalité territoriale : la commune dispose de nombreuses voiries de largeur limitée et autorisant quelques constructibilités en densification.

3.1.10 THEME 10 : DEFINITIONS

Les deux règlements incluent un lexique s'appuyant sur tout ou partie sur le lexique national de l'urbanisme.

L'évolution porte sur les points suivants.

<p>_CONSTRUCTION _CONSTRUCTION EXISTANTE _ENCORBELLEMENT _EXTENSION _SURFACE BOISÉE _VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Ajout de définition</p> <p>Sur la base du lexique national ou d'interrogation forte de la part des élus (ex : encorbellement, surface boisée, voies ou emprises publiques).</p>
<p>_PETIT VOLUME : _PETIT VOLUME : Élément isolé de toute construction, créé dans l'espace qui est défini dans les trois directions : hauteur du volume, emprise au sol. Il est réglementé dans aux conditions définies à l'article 2, Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines.</p>	<p>Suppression de définition</p> <p>Le petit volume ne se réfère à aucune définition tangible au sens de l'urbanisme. La définition est supprimée en cohérence avec l'évolution majeure du règlement sur ce sujet.</p>
<p>_MARGE D'ISOLEMENT La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Partie du tènement comprise dans les reculs aux limites séparatives et aux voiries.</p>	<p>Modification de définition</p> <p>Clarification de terminologie couramment employée dans le règlement et lors de l'instruction.</p>

3.1.11 THEME 11 : LOI LITTORAL

Le travail de modification a été l'occasion de clarifier les dispositions d'application de la Loi Littoral au sein des différentes zones et conditions du règlement. En s'appuyant notamment sur un travail des services de l'état, plusieurs conditions ont été complétées. D'une manière générale, il s'agit d'assurer le respect de la Loi et en particulier :

- Au sein de la zone **NL**, correspondant au lac du Bourget et ses abords encadrés par la loi dite Littoral, compris dans une bande de 100m et au-delà lorsque les enjeux de préservation des milieux présents le justifient.
- Au sein de **la bande des 100 mètres** qui conditionne la plupart des autorisations à la nécessité de la proximité de l'eau
- Au sein de **l'espace proche du rivage** et en particulier dans les espaces non urbanisés de ce dernier où le principe de continuité doit être respecté
- Dans l'ensemble des zones soumises à la Loi Littoral où le principe de continuité de l'urbanisation prévaut.
- De clarifier les enjeux d'urbanisation au sein des nouveaux Secteurs Déjà Urbanisés tels qu'ils sont identifiés au SCoT et repris dans le règlement du PLUi. Sur ces derniers, la Loi fixe les conditions de leur urbanisation, qui exclut par exemple le développement économique.

Les évolutions apportées sont précisées dans les pages suivantes.

3.2 ÉVOLUTIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE – REGLEMENT 4.1.2

3.2.1 ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES, HORS ÉCONOMIQUES

3.2.1.1 Applications de règles

Deux communes du territoire ont souhaité voir s'appliquer les règles d'urbanisme à l'échelle du lot et non de la parcelle comme l'autorise l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi pour les communes de Drumettaz-Clarafond et de Brison-Saint-Innocent, le préambule des zones UA, UH, UB, UC et UD est complété de la manière suivante :

Exemple d'évolution du préambule de la zone UA

Sur les communes de Brison-Saint-Innocent et Drumettaz-Clarafond, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UA s'appliquent lot par lot et non à l'ensemble de l'opération, par dérogation autorisée à l'article R. 151-21 du CU. L'objectif de cette évolution est de mieux encadrer le phénomène de division parcellaire.

La même disposition est reprise au sein des zones Uep, 1AUh, 1AUt et AUep.

3.2.1.2 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Zones UA et UD

Les articles 1 et 2 évoluent sur les conditions relatives aux logements afin d'introduire trois dispositions spécifiques :

- La création d'un secteur différencié de densité sur Grésy sur Aix dénommé **UAg** (cf. partie relative au zonage)
- La création d'un secteur différencié de densité sur Grésy sur Aix dénommé **UDg** (cf. partie relative au zonage)
- L'encadrement de la constructibilité en zone **UAs** secteur des noyaux historiques de Brison-Saint-Innocent

Article 1.1 et 1.2 – UA				Justifications
Destination	Sous-Destination	UA, UAg	Uas	Grésy sur-Aix : l'objectif de la ville est de flécher ses objectifs de densification au regard de la configuration des tissus bâtis existants (secteur dense, proximité à la gare, topographie ou perception paysagère, etc.). Ce travail s'est appuyé sur l'observation par la ville des densités atteintes sur les projets de densification les plus récents. Pour la zone UA , deux secteurs ont été distingués (cf. zonage et OAP) : un secteur où la densité maximale est de 70 Igt/ha et un second de l'ordre de 90 Igt/ha.
Habitat	Logement	V*	V*	
	Hébergement	8	N°6/6.1/6.2	
		V	V*	
			N°6	
N°6. Seules les réhabilitations dans le volume des bâtiments existants, et la démolition-reconstruction sont autorisées, avec ou sans changement de destination. Sont autorisés les aménagements ou les adaptations dans le volume des bâtiments et installations agricoles préexistants, sans changement de destination.				

N°6.1. Les extensions avec ou sans création de logements, dans le respect de la forme architecturale et sous réserve de ne pas excéder 30% de l'emprise existante.

N°6.2. Les annexes nécessaires aux constructions existantes, dans le respect des règles formulées au paragraphe 2.1.3

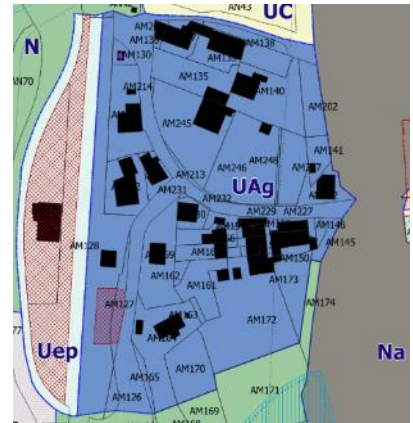
N°7. Les pylônes à condition d'être inférieurs à 15 m de hauteur

N°8. Sur Grésy sur Aix uniquement, les constructions, opérations à usage de logement sont autorisées sous réserve de densité inférieure à :

- 90 logements à l'hectare en UAg
- 70 logements à l'hectare dans le reste de la zone UA

L'assiette pour le calcul de la densité est l'unité foncière déclarée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le souhait de la commune était à la fois de disposer d'outils précis pour flécher cette densité (OAP) mais également de l'encadrer dans le diffus non couvert par les OAP. Le recours au zonage et au règlement écrit est donc devenu incontournable. Le règlement précise également les modalités d'application (unité foncière).



Le volet relatif au zonage présente également ce point.

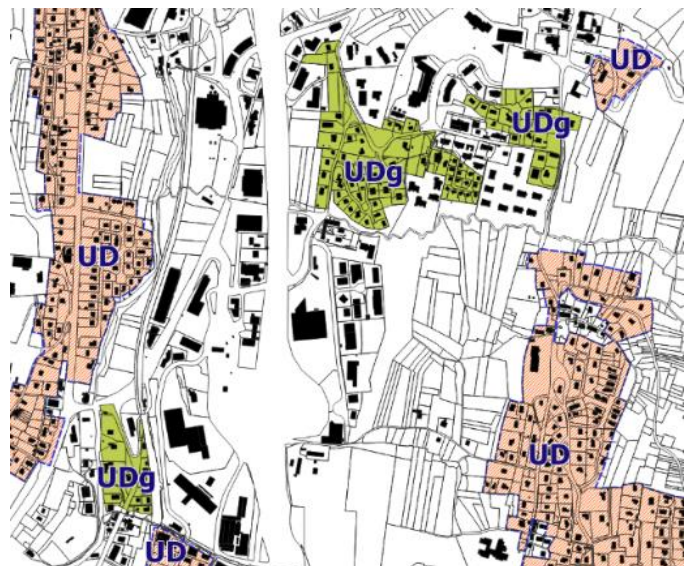
Brison-Saint-Innocent : Seule cette commune dispose d'une zone **UAs**. Cette particularité définit des noyaux anciens d'habitation dont les possibilités de constructions sont quasi nulles. Aujourd'hui les règles empêchent toute évolution même de mise aux normes ou d'adaptations mineures de type extension/annexe. Il est donc proposé de compléter les conditions relatives aux logements en y autorisant des extensions limitées et les annexes. L'interdiction de nouvelles constructions reste maintenue dans la logique du classement initial.

Secteur UD

N°17. Sur Grésy sur Aix uniquement, les constructions, opérations à usage de logement sont autorisées sous réserve de densité inférieure à :

- 60 logements à l'hectare en UDg
- 25 logements à l'hectare dans le reste de la zone UD

En zone UD, suivant la même logique qu'en zone UA, les logements sont autorisés sur Grésy sur Aix suivant des règles de densités. Ces dernières sont directement issues de l'analyse des dernières opérations réalisées sur la commune. Le volet relatif au zonage présente également ce point.



Zone UD

En complément de l'évolution relative au secteur UDg, la zone UD est également complétée au regard des dispositions de la Loi Littoral. **Par application de la Loi Littoral, le règlement est complété concernant les sous-destinations** : restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma et bureau. Ces sous-destinations étaient en effet autorisées sans conditions alors que dans les secteurs déjà urbanisés et bénéficiant d'un zonage UD, leur développement n'est pas autorisé. Dès lors, une nouvelle condition (n°18) est ajoutée :

N°18. Sous réserve d'être situés en dehors des secteurs identifiés comme Secteur Déjà Urbanisés au SCoT et précisés dans les dispositions générales du présent règlement.

Destination	Sous-Destination	UD, UDg	UDa	UDL
Habitation	Logement	V* 17	V	V* 14/15
	Hébergement	V	V	V* 14/15
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* N°9	V	V* 14/15
	Restauration	V* 18	V	V* 14/15
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* 18	V	V* 14/15
	Hébergement hôtelier Hôtel	V* N°10	V	V* 14/15
	Camping et hôtellerie de plein air Autres hébergements touristiques	X	X	X
	Cinéma	V* 18	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V* 14/15
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V* 14/15
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V* 14/15
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V* 14/15
	Équipements sportifs	V	V	V* 14/15
	Autres équipements recevant du public	V	V	V* 14/15
Destination	Sous-Destination	UD UDg	UDa	UDL
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X
	Bureau	V* 18	V	V* 14/15
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X

Zone UH

Par application de la Loi Littoral, le règlement est complété concernant les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma et bureau. Ces sous-destinations étaient en effet autorisés sans conditions alors que dans les secteurs déjà urbanisés et bénéficiant d'un zonage UH, leur développement n'est pas autorisé. Dès lors, une nouvelle condition (n°14) est ajoutée.

Destination	Sous-Destination	UH
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 14
	Restauration	V* 14
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* 14
	Hébergement hôtelier Hôtel	V
	Camping et hôtellerie de plein air Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	V* 14
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Destination	Sous-Destination	UH
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	V* N°2
	Bureau	V* 14
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* N°1
	Exploitation forestière	V* N°1
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V* N°1

Il est proposé la rédaction suivante pour la nouvelle condition 14 :

N°14. Sous réserve d'être situés en dehors des secteurs identifiés comme Secteur Déjà Urbanisés au SCoT et précisés dans les dispositions générales du présent règlement.

3.2.1.3 Evolutions des règles de mixité (Art1.3)

Les évolutions apportées sont présentées dans la partie 1.1 « Thème 5 : Mixité ».

3.2.1.4 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Implantations des constructions (reculs) – 2.1.1

Thème visée : implantation des constructions en zones UA et UH par rapport aux voies publiques

Les zones **UA** et **UH** constituent des secteurs d'urbanisation historique marqués par un parcellaire hétérogène. L'implantation des constructions y est davantage à l'alignement ou avec un recul modéré.

Les règles en vigueur à l'article 2.1.1 imposent sur ces zones une constructibilité dans une bande de recul de 2 à 5 m, voire de 0 à 5 m sur certaines communes. L'objectif visé est la préservation d'une trame bâtie historique tout en tenant compte des capacités de voies parfois réduites dans ces secteurs.

La demande initiale était de proposer une évolution de la règle qui empêche de fait toute urbanisation en arrière de parcelle (en cas d'absence de division). Or, plusieurs communes disposent aujourd'hui de potentiels en densification dans ces zones, bien que ces derniers restent quantitativement limités.

UH – 2.1.1	Justifications
<p>2.1.1 – Implantation des constructions</p> <p><u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Dispositions générales</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.</p> <p>La façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.</p> <p>Cette bande est comprise entre 2 et 5 m sur les communes de Grésy-sur-Aix et de Saint-Offenge.</p> <p>Cette disposition concerne exclusivement les tènements bordés par une voie et/ou une emprise publique.</p> <p>Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies/emprises publiques, les règles d'implantation ne s'appliquent que par rapport à une seule voie ou emprise publique. Le choix de la voie retenue pour appliquer les règles d'implantation devra permettre une cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins.</p> <p>Sauf en cas de reculs portés au document graphique, et sauf en cas d'impossibilité technique (largeur, configuration de la parcelle), la façade sur rue des constructions en premier rideau doit s'implanter dans une bande comprise entre :</p> <ul style="list-style-type: none">- 0 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté- 2 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté pour les communes, Grésy-sur-Aix, Le Montcel et Saint-Offenge <p>Les constructions en second rideau peuvent s'implanter librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.</p> <p>- [...]</p>	<p>La modification a conduit à envisager de multiples cas d'applications qui se trouvent aujourd'hui retranscrits dans le règlement.</p> <p>La règle de l'alignement à 0-5 m / 2-5 m reste la norme.</p> <p>Néanmoins le règlement introduit une possibilité de construction en second rideau. La notion de « second » imposant de fait qu'une première construction ait été réalisée.</p> <p>La configuration de ces parcelles historiques parfois étroites au débouché de la voie et empêchant l'application de la règle a également conduit à l'introduction d'une dérogation.</p> <p>Enfin, pour la seule commune de Drumettaz-Clarafond, une réglementation spécifique a été mise en place, la commune souhaitant étendre les cas de dérogation au regard de ses propres cas rencontrés (présence de cours d'eau en bordure de la parcelle, topographie marquée).</p>

<p>Dispositions particulières</p> <p>1. Pour la seule commune de Drumettaz-Clarafond :</p> <p>Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 2m par rapport à l'alignement. Une implantation différente peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie - Afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec le bâtiment existant et/ou avec les bâtiments voisins - Ouvrages techniques et constructions des services publics ou d'intérêt collectif - Pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, à condition de poursuivre l'alignement de la façade sur rue 	
--	--

Autres évolutions générales de l'article 2.1.1

Zone UD – Implantation par rapport aux voies	Justifications
<p>2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> -des motifs de sécurité et salubrité publique - Pour poursuivre l'alignement constitué par une construction principale existante sur la même parcelle ou sur les parcelles attenantes -les extensions d'une construction existante ayant une implantation hors bande imposée, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant. -les portails qui doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Cette disposition ne s'applique pas à la commune de Mouxy et Drumettaz-Clarafond pour les voies à très faible circulation ainsi que les voies en impasse. - les annexes d'une emprise inférieure à 20m² petits volumes isolés et les piscines 	<p>Indépendamment des règles dites des 2-5 m, des ajustements mineurs ont été apportés au règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ajouter la salubrité publique comme motif de dérogation aux implantations notamment afin de faciliter le déploiement des containers semi-enterrés (CSE) dans les secteurs où l'alignement ne le permet pas - l'ajout de la commune de Drumettaz-Clarafond aux communes dérogeant aux règles de positionnement des portails : en cas de faible largeur de voie, le portail peut être implanté à l'alignement du fait de la faible circulation. - La mise en cohérence des terminologies relatives aux annexes (ex petit volumes).

Zone UC – Implantation par rapport aux voies	Justifications
<p>2.1.1 – Implantation des constructions</p> <p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.</p> <p>Sauf en cas de reculs portés au document graphique,</p> <p>1. En agglomération, la façade sur rue des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté sauf à Tresserve et Brison-Saint-Innocent où ce recul minimum est de 5 m.</p>	<p>Un ajustement est proposé pour la commune de Brison Saint Innocent dans un souci de cohérence architecturale avec la trame bâtie de la zone UC communale.</p>

Implantations des constructions (reculs aux limites) – 2.1.1

Les évolutions ci-dessous sont transposables dans la plupart des zones urbaines et à urbaniser. En cas d'évolution notable celle-ci est présentée en complément. Le cas échéant, il 'agira d'une évolution de forme ne modifiant par la règle.

Exemple de la zone UH	Justifications
<p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p>Dispositions générales</p> <p>1. Les constructions doivent observer un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et 4 m par rapport aux autres limites.</p> <p>Sur la commune de Méry, les constructions doivent observer un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>2. Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives :</p> <p>--- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante. <p>Dispositions particulières</p> <p>1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des motifs de sécurité publique - les annexes d'une emprise inférieure à 20m² petits volumes isolés et les piscines <p>2. Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite - pour l'édification de clôtures ; <p>3. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement sont autorisés dans la limite de 1m. pour les communes « Villages greniers » et « Portes d'entrée ».</p>	<p>Les évolutions apportées aux règles d'implantations par rapport aux limites séparatives sont uniquement de l'ordre de l'ajustement notamment au regard des retours des services instructeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la suppression de la disposition autorisant une construction en limite si elle est réalisée de manière simultanée : le principe d'indépendance des autorisations d'urbanisme ne permettant pas une telle formulation. Il existe déjà ou non une autre construction. Il n'est pas possible de garantir que le PC du voisin voie bien la construction réalisée. - la mise en cohérence du changement de terminologie relative aux annexes. - Des ajustements de forme sur la compréhension (notion d'emprise publique). - Une mise en cohérence entre les différentes zones (débords de toitures).

Zone UD – Art 2.1.1	Justifications
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Pour les communes « Portes d'Entrées », Villages Grenier » et « Villages Balcons » :</p> <p>Non réglementé à l'exception de la commune de St-Offenge.</p> <p>Pour les communes « Sentinelles Jardins » et la commune de St Offenge :</p> <p>La distance minimum entre deux constructions principales (hors annexes) bâtiments non contiguës sur un même îlot de propriété est de 8m sur la totalité du volume projeté.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes isolés et piscines.</p>	<p>Seule zone urbaine résidentielle où l'article est réglementé, il a fait l'objet d'une évolution importante.</p> <p>En secteur « Sentinelles jardins » son application se faisait pour tous bâtiments sans distinction, imposant de fait un recul de 8 m entre une annexe (hors petit volume) et la construction principale. Le sens de l'article étant davantage de régir l'implantation entre des constructions d'importance (pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement notamment), l'article a été reformulé en précisant que les 8 m étaient applicables aux seules constructions principales hors annexe. La disposition qui permettait aux petits volumes (<12m²) de déroger a été supprimée.</p>

Volumétrie des constructions : emprises – 2.1.2

Actuellement aucune emprise au sol n'était règlementée.

La commune de Brison-Saint-Innocent a souhaité qu'en complément du CBS déjà utilisé, soit mis en place au sein des zones **UB, UC et UD** un coefficient d'emprise au sol.

Cette mise en place se fonde sur une pression foncière importante qui amène à penser que les objectifs de production de logements seront rapidement dépassés (20 lgt/an au lieu des 13 initialement projetés).

La mise en place du CES a pour objet de répondre aux objectifs de création de logement et non de contraindre la réalisation d'annexe ou les aménagements mineurs pour les habitations existantes. Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) permet dans le même temps de favoriser une perméabilité et une végétalisation pour tout nouveau projet (habitation, annexes, etc...).

2.1.2.1 Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas règlementée sauf pour la commune de Brison Saint Innocent.

Il est appliqué un coefficient d'emprise au sol différencié selon la taille de l'unité foncière :

Surface terrain	CES
1 m ² à 500 m ²	0,18
501 m ² à 1000 m ²	0,17
1001 m ² à 1500 m ²	0,16
1501 m ² à plus	0,15

Les valeurs seront toujours arrondies à l'unité supérieure

Pour les constructions existantes ayant d'ores et déjà dépassé le CES à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les annexes pourront être autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher non renouvelable.

Emprise au sol règlementée en UB, UC et UD

Volumétrie des constructions : hauteurs – 2.1.2

Les évolutions sur les hauteurs sont limitées à des ajustements de formes et quelques évolutions mineurs.

2.1.2 / Hauteur – évolutions globales	Justifications
<p>2.1.2.2 Hauteur</p> <p>La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faitage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.</p> <p>Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.</p> <p>Dans les secteurs concernés par le PPRi, le Plz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.</p> <p>Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel avant travaux ne pourra pas excéder une hauteur de -2 1,3 m.</p>	<p>Il s'agit d'un ajustement apporté à l'ensemble des zones et issus des retours de l'instruction.</p> <p>La non prise en compte des superstructures dans la hauteur permet la pose de dispositif ENR tels que les panneaux solaires.</p> <p>Concernant la hauteur de la façade visible sous le niveau du TN, il s'agit d'une mise en cohérence avec la partie mouvement de terrain : les déblais/remblais autorisés ne pouvant excéder 1,3 m il n'est pas possible que la façade soit enterrée de plus de 2 m.</p>

En complément quelques évolutions ponctuelles de hauteurs ont été apportées :

2.1.2 / Hauteur évolution spécifique	Justifications
<p>ZONES UH</p> <p>Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale autorisée est :</p>	<p>Le passage de 6 à 6,5 m vise à répondre à une réalité observée par le service instructeur : pour la réalisation de 2 niveaux tel que l'autorise</p>

Pour les communes « Portes d'entrées » : 6,5m ~~6m~~ à l'acrotère et 9 m au faîtage.

[...]

ZONES UD

Dispositions générales

La hauteur maximale autorisée est :

Pour les communes « Portes d'Entrées », « Villages greniers », « Villages Balcons » :

6 m à l'acrotère et 9 m au faîtage

Sauf sur la commune de Tresserve : 6.50 m à l'acrotère et 9 m au faîtage

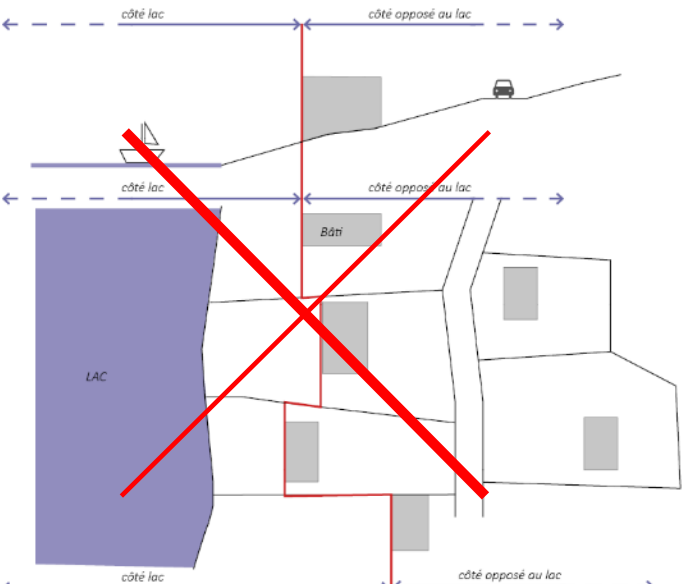
Sur Bourdeau, les constructions sont limitées à R+2 en tout point de la construction.

théoriquement les 6 m, il est en réalité nécessaire de prévoir 6,5 m.

En zone **UD**, sur la commune de **Bourdeau** la disposition ajoutée vise à s'assurer que les projets réalisés s'inscrivent dans un volume de type R+2 c'est-à-dire tel que la hauteur fléchée le proposait. En effet, par l'usage de la topographie, certaines constructions de très grande importance ont été conçues en proposant plusieurs séries d'étages le long de la pente, sans jamais excéder les 6 m. In fine, ce sont parfois plusieurs centaines de m².

Le volet dédié aux annexes (ex petits volumes) est largement commenté dans la partie 1.

Néanmoins, des évolutions complémentaires et propres à la zone UD ont également été apportées.

Zones UD – Implantations des petits volumes	Justifications
<p>Les piscines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi - doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives, - ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. - en secteur UDL, les piscines sont autorisées également côté lac défini par le schéma ci-après mais les locaux techniques associés doivent être enterrés. 	<p>Dans la zone UDL, l'implantation des piscines est conditionnée à leur positionnement.</p> <p>Elles sont autorisées côté Lac selon le schéma existant.</p> <p>Celui-ci distingue un côté Lac et un côté opposé.</p> <p>Or ce dernier recouvre aussi des constructions en « 2nd rideau », par exemple après une voirie. Si le devant de ces constructions constitue un espace côté Lac, le schéma les identifie comme côté opposé.</p> <p>Afin d'éviter toute confusion, il est proposé pour les piscines de supprimer le schéma et de limiter la règle à l'autorisation des piscines « également côté Lac ».</p> <p>L'incidence de la règle reste inchangée, mais celle-ci est clarifiée.</p>

3.2.1.5 Évolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

UA – Article 2.2.1 Mouvement de sols	Justifications
<p>2.2.1 – Mouvements de sols</p> <p>Dispositions générales</p> <p>1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais ou et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel avant travaux</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.</p> <p>2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 0.50m par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRi, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.</p> <p>Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.</p> <p>3. L'élimination de l'ambroisie toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>Sur la commune de Drumettaz-Clarafond, les mouvements de terre dans les marges d'isolement peuvent atteindre au maximum +/- 1.00m par rapport au TN avant travaux, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.</p> <p>Sur la commune de Bourdeau, et de Voglans les mouvements de terre dans les marges d'isolement peuvent atteindre au maximum de +/- 0.80m par rapport au TN avant travaux, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.</p>	<p>Les évolutions proposées pour les mouvements de sol sont de l'ordre de la précision littérale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Précision quant à la hauteur maximale des déblais et remblais : la hauteur de 1,3 m constitue un cumul des mouvements de sols - Des précisions sur les mouvements de sols en limites séparatives sur les communes déjà visées par une exception (Bourdeau, Drumettaz-Clarafond et Voglans) : en limite, les mouvements doivent arriver au TN <p>Enfin, il est proposé d'étendre l'élimination à toutes les essences invasives en cas de mouvement de sols et non à la seule ambroisie.</p>

UD – Article 2.2.2 Toitures	Justifications
<p>2.2.2 – Toitures</p> <p>Dispositions générales :</p> <p>Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les toitures à pentes, <ul style="list-style-type: none"> Il pourra s'agir : <ul style="list-style-type: none"> - soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes. - soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches. - sur les communes de Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix, Mouxy, St-Offenge et Pugny-Chatenod, les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches sont interdites. - [...] <p>Le bac acier est interdit sur les communes de St-Offenge, Mouxy.</p> <p>Sur Drumettaz Clarafond. Il n'est autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'en cas de réhabilitation d'une toiture existante d'une pente inférieure à 20% ; - qu'avec des teintes grises ou zinc <p>➤ Les toitures terrasses :</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p>Lorsqu'elles sont situées au dernier niveau de la construction, elles doivent être végétalisées ou servir de support à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Pour les communes « Villages Greniers », « Sentinelles jardins », « Portes d'entrées » :</p> <p>Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toiture accessibles et des annexes petits volumes.</p> <p>Pour les « Villages balcons » :</p> <p>Elles doivent être principalement (+ de 50%) végétalisées sauf pour les parties accessibles et les petits volumes annexes d'une emprise inférieure à 20 m². si elles sont accessibles.</p> <p>Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune.</p> <p>L'étanchéité ne doit pas être apparente.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale. - Les éléments architecturaux de toiture de faible importance - Les vérandas - Les abris piscine, serres - Les annexes d'une emprise inférieure à 20m² petits volumes isolés (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit sauf pour la commune de Le Montcel). <p>Il est néanmoins recommandé de veiller à ce que les annexes respectent une harmonie en matière de matériaux employés et d'aspect extérieur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif <p>Sur la commune de Voglans, les annexes ont une couleur de toiture identique à celle du bâtiment principal.</p>	<p>Les évolutions sont de l'ordre de la précision ou adaptation mineure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extension de l'interdiction des toitures dômes à la commune de Grésy sur Aix, peu concernée par ce type d'architecture davantage rencontré sur Aix les Bains. - Sur l'usage du bac acier : <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation à Mouxy - Précisions sur la commune de Drumettaz-Clarafond : interdit de base, il s'agit de l'autoriser dans des cas bien précis de réfection, notamment lorsque les pentes de toiture contraignent voire rendent impossible l'usage de la tuile. <p>Concernant les toitures terrasses, la modification principale vise à limiter leur usage à des dispositifs d'ENR ou de rétention des eaux pluviales. Il s'agit également de mieux encadrer un usage en tant que lieu de vie dans des secteurs déjà denses ou les co-visibilités depuis les toitures terrasses situées en dernier niveau induisent des difficultés de voisinage.</p> <p>Enfin, la modification propose d'ajouter pour les villages balcons la même exception que celle existante pour toutes les autres communes : la végétalisation est obligatoire sauf si la toiture terrasse contient des parties accessibles, la règle actuelle conduisant à des contradictions dans l'application.</p> <p>Enfin, outre l'évolution de petit volume à annexe, les élus ont souhaité profiter de cette modification pour recommander que les annexes respectent à minima une harmonie d'aspect avec les constructions principales. Actuellement, elles dérogent sans exception. La commune de Voglans impose quant à elle désormais une cohérence de couleur.</p> <p>L'objectif est de tendre vers une meilleure prise en compte paysagère et architecturale.</p>

UH – 2.2.3 Enduits et couleurs des façades	Justifications
<p>2.2.3 – Enduits et couleurs des façades</p> <p>Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.</p> <p>La couleur blanc pur est interdite à l'exception des huisseries et des volets.</p> <p>Les couleurs vives sont interdites pour les communes « Sentinelles Jardins », « Villages Greniers » et sur les communes de Grésy-sur-Aix et Tresserve.</p> <p>Les façades végétales sont admises.</p> <p>Sur la commune de St-Offenge la couleur blanc pur est interdite, y compris pour les huisseries et les volets et le noir est interdit pour les façades.</p>	<p>La seule évolution concerne la commune de Tresserve qui souhaite interdire les couleurs vives sur sa commune au même titre que plusieurs autres communes du territoire.</p>

UH – 2.2.5 Clôtures	Justifications
<p>2.2.5 – Clôtures</p> <p>[...]</p> <p>Pour les communes « Sentinelles Jardins »</p> <p>Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine, et prolongés sur 5m cumulés maximum avec l'existant.</p> <p>Les clôtures sont limitées à 1,50m 1,70m.</p> <p>Elles doivent être composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par des grillages ou barreaudages, lames, ou des clôtures ajourées d'aspects bois comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant. - soit par des clôtures ajourées d'aspects bois, - soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux. <p>Toutes zones U :</p> <p>Sur les communes du Bourget du Lac, Voglans et Grésy sur Aix, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie.</p> <p>Sur la commune de Bourdeau, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie</p>	<p>En complément des évolutions de hauteur et pour les seules communes Sentinelles Jardins, il est également proposé de simplifier la rédaction relative à l'aspect des clôtures. Il s'agit entre autres de clarifier la possibilité pour les communes ajouré d'aspect bois de comporter un mur-bahut.</p> <p>A noter que plusieurs communes (le Bourget du lac, Bourdeau et Drumettaz-Clarafond) ont également souhaité bénéficier d'une dérogation à l'œuvre en matière d'aspect des clôtures : les toiles et canisses ainsi que palissades en bois y sont désormais interdites en bordure de voie. Outre le motif esthétique il s'agit de prévenir des enjeux de sécurité et de visibilité.</p>

3.2.1.7 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Un ajustement spécifique à la zone UD et à la commune de Drumettaz-Clarafond est proposé.

En complément de la dérogation introduite pour la ville de Grésy-sur-Aix et reporté en zone UA, il s'agit dans le cadre de la zone UD d'indiquer qu'elle est applicable que sur des opérations de logements groupées ou intermédiaires.

Sur la commune de Grésy-sur-Aix :

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Cette disposition s'applique également à la commune de Drumettaz-Clarafond uniquement dans le cas d'opération groupée ou intermédiaire.

3.2.1.8 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.1.9 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.2 ÉVOLUTIONS DES ZONES ECONOMIQUES

Un important travail d'évolution des règles propres aux zones économiques a été entrepris. Il a associé les services de Grand Lac, les membres du COPIL, les communes concernées par ces zones, Chambéry Grand-Lac Economie (CGLE), ainsi que le SCoT.

L'objectif global de ces évolutions est de favoriser l'optimisation et la densification des zones dans un contexte de raréfaction du foncier. En parallèle, quelques évolutions liées à des projets en cours ou à venir ont été effectuées ainsi qu'un toilettage général du règlement.

La plupart des évolutions sont également proposées sur le règlement d'Aix-les-Bains.

3.2.2.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Tableau des destinations – Extrait des catégories modifiées

Destination	Sous-Destination	UE/UE1/UE2	UEh	UEco	UEsh	UEth	UEar	UEb
Habitation	Logement	V* 3/14	V* 3/14	V* 3/14	V* 3/14	V* 3/14	V* 3/14	V* 3/14
	Hébergement	X	X	X	X	V* 4	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 16/17/20/14	X	V* 15/18/14	X	X	X	X
	Restauration	V V*14	V V*14	V V*14	X V*14	V V*14	X V*N°14	X V*14
		Commerce de gros	V	V	V	V	V	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V	V	V* N°12
	Hébergement hôtelier-Hôtel	V V* N°14	V V*N°14	V V*N°14	V V*N°14	V V*N°14	X V*N°14	X V* N°14
	Camping et hôtellerie de plein air Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	V* N°19	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	UE/UE1/UE2	UEh	UEco	UEsh	UEth	UEar	UEb
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V	V	X	V	V	V	V* N°12
	Entrepôts	V	V	V	V	V	V	V* N°12
	Bureau	V	V	V* N°21	V	V	V* N°21	V* N°12
		Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X	X	X

Commentaires des évolutions :

- La condition 14 renvoi à la création de logements de gardiennage / fonction : elle a donc été redistribuée dans les activités à laquelle elle est associée conformément à l'usage en matière d'urbanisme et aux éléments présentés en partie 1.
- Les zones UE1 et UE2 ont été ajoutées au tableau car identifiées au zonage et dans les conditions 16 et 17. Cette dernière n'était pas citée au tableau, elle est ajoutée
- La condition 20 existait mais était mal numérotée (16 « bis »). Elle a été renumérotée et inscrite pour la zone concernée (UE).
- Enfin, la condition 21 vise à autoriser une part de bureaux dans les zones UEco et UEar sous conditions.

Détails de l'évolution des conditions	Justifications
<p>1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations [...]</p> <p>2. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>3. Seul l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation sans création de nouveaux logements y compris dans le volume actuel est autorisé, dans la limite de 10% de surface de plancher supplémentaire.</p> <p>Au sein du secteur UE2, sur la commune de Viviers-du-Lac les logements sont autorisés à condition d'être situés à l'étage et de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur (Pièce 3 du PLUi). [...]</p> <p>5. Les constructions destinées aux commerces sont autorisées si la surface de vente de détail est inférieure à 500m². [...]</p> <p>9. À condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique. Dans la bande des 100m, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>10. À condition qu'ils soient liés à l'activité industrielle et dans la limite de 1/3 de la surface du volume principal destiné à l'industrie.</p> <p>11. Dans le respect des dispositions de la pièce 3 du PLUi (OAP).</p> <p>12. Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être liées aux activités aéroportuaires. Dans la bande des 100m, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). [...]</p> <p>14. Un seul logement de fonction est autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration, et à condition d'être intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 90m² 30m² de surface de plancher.</p> <p>Un seul logement de gardiennage par bâtiment est autorisé, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité de la zone de l'entreprise, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 40m² 30m² de surface de plancher.</p> <p>15. A condition que la surface de vente plancher du commerce autorisé soit comprise entre 300 et 5000 m² 400 et 7000m².</p> <p>16. Uniquement au sein du sous-secteur UE1, (Voglans les Landiers Nord) : le commerce de détail est autorisé à condition que la surface de vente soit supérieure à 400 300m² ou que la surface de plancher soit supérieure à 400m².</p> <p>17. UE2 (Bourget du Lac) + (Viviers-du Lac) + (Grésy sur Aix) : le commerce de détail est autorisé à condition que la surface de vente soit inférieure à 300m² 400m².</p>	<p>L'évolution des conditions 2, 9 et 12 visent à mieux prendre en compte les exigences de la Loi Littoral. Seule une infime partie du zonage UEb est concerné et compris dans la bande des 100m, dès lors il convient de rappeler que seules les activités ou services nécessitant la proximité de l'eau pourront y être autorisés.</p> <p>L'évolution des conditions 3 et 14 visent un même objectif : limiter l'occupation résidentielle au sein des zones économiques. Il s'agit de réserver autant que possible le foncier aux activités présentes. Outre l'enjeu de raréfaction du foncier, c'est également celui des risques et nuisances : le potentiel développement résidentiel sur certains secteurs peut induire des règles de réciprocité pénalisant par la suite l'extension ou la création de nouvelles activités économiques sur un espace qui leur est normalement dédié.</p> <p>A noter que si la règle concerne aussi les éventuels logements saisonniers, il a été évalué que cet enjeu n'est pas prédominant sur le territoire au contraire des cas de locaux d'activités qui se transforment en logement dans les zones d'activités, sans cohérence urbaine.</p> <p>L'évolution des conditions 15, 16 et 17 vise la compatibilité avec le SCoT Métropole Savoie qui a redéfini les seuils commerciaux. La philosophie globale des secteurs visés reste inchangée.</p>

~~18. L'aménagement et l'extension du commerce de détail inférieur au seuil défini aux points 15 ;~~

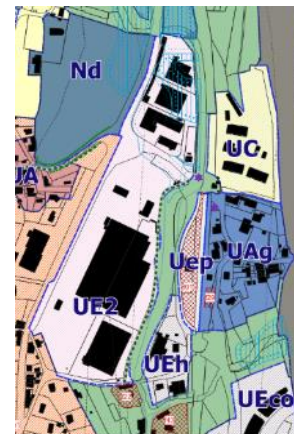
18 L'aménagement et l'extension du commerce existant inférieur à 300m² de surface de plancher dans la limite de 10% d'extension de la surface de plancher.

[...]

~~16.~~ 20. Les extensions sont autorisés dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

21. Les bureaux sous réserve d'être associés à une autre sous-destination autorisée dans la zone.

En revanche, un secteur est ajouté à la **condition 17** autorisant le commerce de faible superficie. Il s'agit du secteur Cellier à Grésy sur Aix : cette ancienne friche industrielle située à proximité de la gare a fait l'objet d'un important travail de renouvellement urbain et accueille plusieurs commerces autorisés avant la mise en œuvre du PLUi. Le classement actuel en **Ueh** n'autorise pas l'activité ou la création de nouvelles cellules. Afin de caractériser la réalité de l'occupation tout en limitant le développement aux seuils prescrits par le SCoT, il est proposé de réglementer cette zone par la **condition 17**. Le secteur Cellier passant de **UEh** à **UE2**.



La **condition 18** est également clarifiée : elle vise à encadrer le développement des commerces existants < 300m² dans un secteur où la condition 15 impose normalement les commerces compris entre 300 et 4000m². Il est ajouté une extension limitée à 10% de manière à ce que le foncier du secteur **UEco** soit véritablement dédié aux commerces les plus importants tels que la règle avait été définie dans le PLUi.

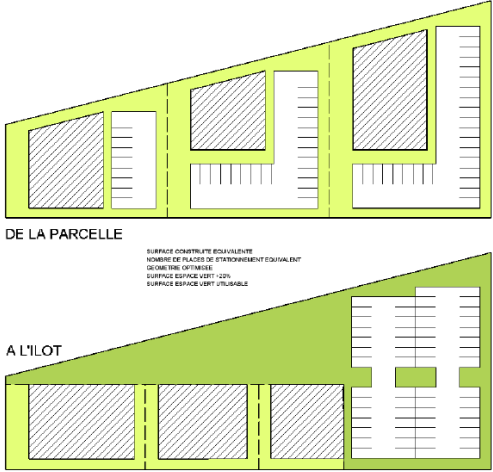
Enfin, la règle **21** vient conditionner en **UEco** et **UEar** (carrière) la réalisation des bureaux jusqu' alors autorisés sans condition, à un programme mixte : les zones n'ont pas vocation à devenir des zones tertiaires 100% bureaux.

Ces derniers doivent accompagner les activités principales visées par les zones : industrie des carrières et commerces.

3.2.2.2 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Implantations des constructions (reculs) – 2.1.1

Evolutions proposées	Justification
<p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Dispositions générales</p> <p>2. Sauf en cas de reculs portés au document graphique, la façade sur rue des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 5m par rapport à la limite de l'emprise du des autres domaine public actuel ou projeté sauf sur la commune de Viviers-du-Lac où le bâti doit s'implanter avec un recul de 12 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public. <p>2. Sur la commune de Méry, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40m minimum par rapport à l'axe la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 15m minimum par rapport à l'axe la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales 211 et 51 ▪ 10m minimum par rapport à l'axe la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté de la départementale 16 et des voies communales. 	<p>Les règles de recul ont fait l'objet d'une évolution importante qui vise en réalité à corriger une erreur de retranscription lors de l'élaboration du PLUi.</p> <p>Sur la commune de Méry les règles sont exprimées par rapport à la limite de l'emprise du domaine routier ou autoroutier. Or les secteurs économiques, le plus souvent par application de l'amendement Dupont sont régis par rapport aux axes des voies.</p> <p>Les secteurs concernés sur Méry sont des zones urbaines désormais largement constituées auxquels l'amendement Dupont n'est plus applicable. Néanmoins, leur urbanisation initiale s'est faite en tenant compte d'une règle de recul exprimée par rapport à l'axe. Le report lors de l'élaboration du PLUi par rapport à l'emprise (et non à l'axe) élargit fortement la bande d'inconstructibilité empêchant à la fois la mobilisation de foncier libre ou simplement le développement d'entreprises présentes au sein des différentes zones.</p> <p>L'évolution proposée est donc de rester sur les valeurs en vigueur mais d'imposer leur application depuis l'axe des voies et non depuis les limites d'emprise.</p> <p>Enfin, le recul général de 10 mètres est diminué à 5 mètres. L'objectif est ici aussi de permettre une optimisation du foncier économique et une densification dans le contexte de forte raréfaction du foncier.</p>
<p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p>Dispositions générales</p> <p>1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 3m. Pour la commune de Tresserve Brison Saint Innoncent et celle de Drumettaz-Clarafond, ce retrait ne peut être inférieur à 4m.</p>	<p>L'évolution concerne l'ajout d'une exception aux règles de recul par rapport aux limites séparatives. Les communes de Drumettaz-Clarafond et Brison souhaitent bénéficier de l'exception existante pour Tresserve et imposant un recul minimum de 4 m au lieu de 3. Cette évolution se justifie par la proximité forte entre la zone UEco de la commune et le tissu résidentiel.</p>
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>En secteur UEsh et sur la commune de Viviers-du-Lac :</p> <p>La distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété à destination d'habitation ou de bureau est au moins égal à la hauteur en tout point de la construction la plus proche. Cette distance peut être réduite de moitié sans pouvoir être inférieure à 5m pour les parties de la construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de pièces habitables.</p> <p>Pour tous les autres secteurs :</p> <p>Non règlementée</p>	<p>La règle existante qui imposait en zone UEsh (Savoie Hexapôle) sur la seule commune de Viviers du Lac un recul minimum de 5 mètres entre les constructions ne semble pas proposer de justification spécifique. Au contraire, elle limite ici aussi une mobilisation de parcelles déjà bâties mais susceptibles d'être densifiées.</p> <p>L'ensemble des zones UE n'étant pas soumises à cette règle, il est proposé de supprimer l'exception existante.</p>

Evolutions proposées	Justifications
<p>L'emprise au sol</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle ne peut excéder 70% de la surface du terrain en zone UE - Elle est non règlementée en UEsh, UEh et UEth 	<p>L'emprise au sol est un levier essentiel de la densification. Néanmoins, son évolution doit tenir compte d'enjeu de perméabilité des sols ou de qualité paysagère.</p> <p>La demande initiale visait la suppression totale de la règle à l'échelle des zones UE.</p> <p>Si certaines peuvent autoriser une densification accrue par leur positionnement excentré par exemple, d'autres zones davantage au contact du tissu résidentiel ne permettent pas une évolution trop importante.</p> <p>En l'état d'avancement des réflexions, la modification projetée vise donc des secteurs spécifiques et en particulier Technolac sur lequel des études prospectives relatives au développement économique du secteur flèchent son évolution par une optimisation des fonciers. L'évolution de l'emprise ne signifie pas forcément une réduction des espaces libres mais doit surtout permettre davantage de flexibilité dans la recomposition du secteur comme l'illustre le schéma ci-dessous : la surface d'espace vert y augmente au total de l'ilot, mais à l'échelle de la parcelle, l'emprise est plus élevée.</p> 
<p>La hauteur</p> <p>Dispositions générales</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En l'absence d'indications graphiques au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée est de 12 m à l'acrotère ou au faîtage. 2. En secteur UE2 de Grésy sur Aix, la hauteur maximale autorisée est de 15 m à l'acrotère ou au faîtage 3. En secteurs UEsh, la hauteur des volumes bâtis ne peut excéder 15 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux, dans la bande de 0 à 50 mètres par rapport à l'axe de la RD51. La hauteur des volumes bâtis ne 	<p>Outres les évolutions globales effectuées dans toutes les zones urbaines (ex : déblais / remblais à 1,3m), la zone économique a également été modifiée soit pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caractériser l'existant : c'est le cas de la zone Cellier. Le classement en UE2 pour y autoriser le commerce a également réduit la hauteur autorisée (12 m dans les UE dont UE2). Or la zone est constituée d'anciens bâtis industriels de près de 15 m de hauteur. Une règle spécifique a donc été instaurée pour ce secteur. <p>Sur les autres zones, le débat a été le même que pour l'emprise au sol. La conclusion est donc identique : les hauteurs évoluent</p>

<p>peut excéder 20 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux, au-delà de la bande de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD51.</p> <p>4. En secteur UEh, UEh, la hauteur maximale autorisée est de 15m 20m à l'acrotère ou au faîtage.</p> <p>5. En secteur UEco « le Verney » délimité par la RD911, le chemin du Moulin et le Sierroz, la hauteur maximale peut être portée à 15m maximum pour le plot le plus proche de l'autoroute.</p>	<p>sur les deux secteurs où des réflexions prospectives (Technolac) ou des aménagements récents (Combaruches) ont déjà fléché une évolution par la hauteur. Sur Technolac, il s'agit par exemple d'anticiper le projet COBRA dont les premiers scénarios flèchent des hauteurs à 20 m en cœur du parc. Celle-ci y est donc portée à 20 m au lieu de 15 actuellement.</p> <p>Enfin, le secteur du Verney n'a plus vocation à disposer d'une règle spécifique, le site ayant été réalisé.</p>
--	---

3.2.2.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

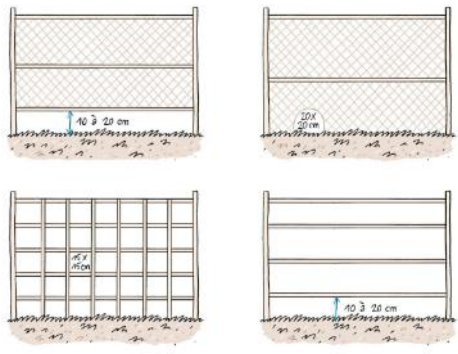
Mouvements de sol – 2.2.1

Evolution proposée	Justifications
<p>Dispositions générales</p> <p>Excepté sur la commune de Brison-Saint-Innocent :</p> <p>1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.50m par rapport au terrain naturel avant travaux</p> <p>2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 1 m par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRi, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.</p> <p>L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.</p> <p>Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.</p> <p>La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.</p> <p>L'implantation de nouveaux bâtiments devra s'inspirer de la disposition et des proportions des bâtiments environnant</p> <p>3. L'élimination de fambroisie toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas :</p> <p>> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>> sur le PAE des Sources et des Combaruches</p> <p>Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent :</p>	<p>Les mouvements de sols sont actuellement régis par deux règles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 m de déblais ou remblai maximum - 1 m maximum dans les marges d'isolement <p>La mise en œuvre des derniers projets économiques, en particulier sur des terrains topographiquement contraints (Combaruches) a mis en lumière les restrictions fortes qu'imposaient ces règles en particulier au sein de zones déjà largement constituées et où les terrains restant sont parfois les plus difficiles à mobiliser. C'est notamment le cas dans la zone de la Peisse à Drumettaz-Clarafond où l'un des projets ne peut être autorisé sans adaptations supplémentaires des déblais/remblais en particulier dans les marges de prospect.</p> <p>Le COPIL sur proposition de CGLE propose donc l'évolution des règles et fait reposer sur les pétitionnaires et l'instruction la nécessaire adaptation des bâtiments à la topographie.</p> <p>Seule la commune de Brison-Saint-Innocent a souhaité maintenir la réglementation en vigueur compte tenue de l'existence de petites zones UE sur son territoire, davantage inscrite dans la trame urbaine et résidentielle et donc davantage susceptibles de générer des incidences paysagères plus fortes.</p>

<p>1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.50m –par rapport au terrain naturel avant travaux</p> <p>2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 1 m par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.</p> <p>Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.</p> <p>La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.</p> <p>L'implantation de nouveaux bâtiments devra s'inspirer de la disposition et des proportions des bâtiments environnant</p> <p>3. L'élimination de l'ambroisie toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.</p> <p>Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>L'article est également complété pour étendre à toutes les plantes invasives la nécessité de leur élimination lors des mouvements de sols.</p>
---	---

Toitures – 2.2.2

Evolutions proposées	Justifications
<p>2.2.2 – Toitures</p> <p>1. Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.</p> <p>2. Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat et de teinte noire, grise ou gris-beige.</p> <p>3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.</p> <p>4. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable doit être réalisée sur au moins 50% de la surface : soit pour la production d'énergie renouvelable, soit en toitures végétalisées, soit pour les seules zones Ueh, Uesh et UEth en terrasse d'agrément. Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures, et s'applique sauf en cas d'impossibilité technique aux toitures existantes.</p>	<p>En matière de toitures, et en accord avec le volet énergie présenté précédemment, la prescription relative aux teintes noires, grise ou gris beige a été supprimée. L'objectif était de limiter le recours à des teintes favorisant les îlots de chaleur.</p> <p>L'ambition relative à la valorisation éco-aménageable des toitures terrasses a été portée à au moins 50% de la superficie afin d'éviter les dérives consistant à ne faire que quelques mètres carrés pour répondre à la règle (cf. partie 1).</p> <p>Enfin, la valorisation en tant que toitures d'agrément ne peut être réalisée que dans les zones économiques importantes afin d'éviter les enjeux de covisibilité avec les zones résidentielles</p> <p>Ces dispositions sont applicables à toute toiture, sauf impossibilité technique.</p>

Evolutions proposées	Justifications
<p>2.2.5 – Clôtures</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Il n'est pas obligatoire de clôturer.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux et à partir de la voie ou de l'emprise publique.</p> <p>1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparate est interdit. Les clôtures doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions. Elles doivent être constituées par des grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne peut dépasser 0,5m maximum de hauteur.</p> <p>2. Les clôtures sont limitées à 2m.</p> <p>3. Les clôtures au contact de zone agricole ou naturelle doivent permettre la circulation de la petite faune et des insectes marcheurs, en créant des ouvertures ponctuelles de 10cm de haut à la base des clôtures ou en favorisant des haies végétalisées uniquement.</p> <p>Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (cf. palette des végétaux indicative en annexe).</p> <p>Toutes les clôtures doivent être perméables hydrauliquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures de 10 cm de haut minimal devront être aménagées à la base des clôtures.</p> <p>Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,7 m.</p> <p>Les murs pleins en clôture sont interdits mais la remise en état des murs existants peut être autorisée. La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée. En cas de construction de nouveau mur bahut, la hauteur maximale est de 0,6 m.</p> <p>La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.</p>	<p>L'évolution des règles de clôture vise à limiter leur usage et à faciliter la perméabilité des espaces à la fois d'un point de vue hydraulique mais également écologique.</p> <p>La modification supprime l'ensemble des règles classiques pour introduire des dispositions plus responsables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recommandation des haies vives - Perméabilité hydraulique et écologique imposée - Ouverture pour la petite faune obligatoire - Limitation de la hauteur à 1,7 au lieu de 2 (harmonisation avec les autres zones) - Interdiction des murs plein. <div style="text-align: center;">  <p>Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement</p> </div>

3.2.2.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat	1 place de stationnement minimum par logement	
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 60m² 30m² de surface de plancher	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : > 1 place minimum par tranche entière de 30m ² de surface de plancher > 1 place minimum par tranche entière de 40m ² pour les opérations de plus de 1000m ² de surface de plancher. > En secteur UEsh : 1 place minimum par tranche entière 25m ² de SP > En secteur UEt : 1 place minimum par tranche entière 40m ² de SP > En secteur UEth : 1 place minimum par tranche entière 50m ² de SP
Commerce	1 place pour 40m² 20m² de surface de plancher affectée à la vente	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : > 1 place pour 20m ² de surface de plancher affectée à la vente > 1 place par tranche entière de 25m ² de surface de plancher affectée à la vente pour les centres commerciaux de plus de 1000m ² . > En secteur UEt : 1 place minimum par tranche entière 25m ² de surface de vente > En secteur UEth : 1 place minimum par tranche entière 30m ² de surface de vente
Artisanat et industrie Entrepôt	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher 1 place minimum par tranche entière de 50m² d'entrepôt Le nombre de place est à adapter au besoin.	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : 1 place minimum par tranche entière de 25m ² de surface de plancher 1 place minimum par tranche entière de 50m ² d'entrepôt > En secteur UEsh, 1 place minimum par tranche entière de 40m ² de SP et 1 place par tranche entière 100m ² de SP pour les entrepôts. > En secteur UEt et UEth : 1 place minimum par tranche entière 70m ² de SP
Salle de réunion et salle de spectacle	1 place minimum pour 6 places assises	
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres Le nombre de place est à adapter au besoin.	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : 2 places minimum pour 3 chambres > En secteur UEsh, 9 places pour 10 chambres > En secteur UEth, 9 places pour 60m ² de surface de plancher En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Restaurant et bar	1 place minimum par tranche de 6m² de surface de plancher de salle Le nombre de place est à adapter au besoin.	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : 1 place minimum par tranche de 6m ² de surface de plancher de salle En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul. > En secteur UEsh, 1.5 places pour 10 m ² de surface de plancher de salle
Équipement public	Le nombre de places est à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Les évolutions proposées peuvent être résumées ainsi :

- Une simplification des règles en appliquant les mêmes exigences remaniées quelles que soit les zones. Des différences sont présentées ensuite sur les principales zones : Technolac, Savoie Hexapole, PAE des Sources et Combaruches.
- Une simplification globale des seuils exigés pour la plupart des catégories. Une exigence quantitative précise est souvent contre-productive : dans le cas de petites structures les seuils peuvent s'avérer insuffisant tandis qu'en cas de grosses industries, l'exigence de stationnement devient trop importante. C'est notamment vrai dans le cas de l'industrie où des surfaces de plancher importantes peuvent être mobilisées pour de la machinerie sans forcément induire un effectif important.
Par ailleurs ces évolutions doivent également permettre de réduire la place des espaces de stationnement, toujours dans une optique d'optimisation du foncier. Cette règle est déjà applicable depuis plusieurs années sur Grand Chambéry et ne semble pas aujourd'hui poser de problème particulier.
- Les destinations bureaux et commerces davantage concernées par les exigences actuelles de stationnement voient leur seuil évoluer à la hausse ici aussi afin de limiter le nombre de place de stationnement. En matière de bureaux cette mesure fait écho aux mesures complémentaires prises sur Technolac et présentées ci-dessous.
- Enfin, la commune de Brison St innocent compte tenu du caractère spécifique de ces zones (petite zones, proximité du résidentiel) a souhaité maintenir pour le moment ces dispositions.

Evolutions proposées	Justifications
<p>Dispositions particulières : En secteur UEt, 5. l'ensemble des parkings doit être équipé de bornes de recharge double connexion pour véhicules et/ou électriques à hauteur de 5% -10% du nombre de place exigée du besoin réglementaire.</p> <p>6. Pour atteindre le nombre de place de stationnement exigé, il sera possible de prendre en compte les places existantes : - des parcelles attenantes dépassant les exigences actuelles dans toutes les zones UE à l'exception de celles présentes sur la commune de Brison-Saint-Innocent - des parcelles situées dans un rayon de 400m dans la zone UEth, UEsh et UEh Une attestation sera faite par le pétitionnaire avec le calcul des places.</p>	<p>En complément de la simplification des exigences les élus et CGLE ont souhaité travailler à un objectif de mutualisation des places de stationnement. En effet, les sites économiques se caractérisent souvent par de grands espaces de stationnement, souvent peu perméables et au taux d'occupation parfois faible. L'ambition est de proposer dans le cadre de l'instruction, une possibilité pour un pétitionnaire de s'appuyer sur des places existantes mais inutiles et pour lesquelles il est démontré qu'elles permettent de répondre aux besoins des deux entreprises.</p> <p>Afin que cette règle soit la plus efficace possible il a été tenu compte de la configuration des espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En UE il s'agit d'interroger les places sur les parcelles attenantes au projet, sauf exception pour la commune de Brison sujette à un fort enjeu de stationnement - Dans les secteurs de grande envergure (Technolac, Savoie Hexapole, Combaruches et les Sources) la mutualisation peut être effectuée dans un périmètre de 400 m. <p>Enfin, le travail sur le stationnement est aussi l'occasion d'introduire une disposition en faveur des bornes de recharge qui doivent représentées 10% des places exigées.</p>

3.2.2.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.2.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.3 ÉVOLUTIONS DES ZONES A URBANISER : 1AUH, 1AUT ET 1AUep

3.2.3.1 Applications de règles

Deux communes du territoire ont souhaité voir s'appliquer les règles d'urbanisme à l'échelle du lot et non de la parcelle comme l'autorise l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi pour les communes de Drumettaz-Clarafond et de Brison-Saint-Innocent, le préambule des zones 1AUh, 1AUt, 1AUep.

Exemple d'évolution du préambule de la zone 1AUh

Sur les communes de Brison-Saint-Innocent et Drumettaz-Clarafond, les dispositions contenues dans le règlement de la zone 1AUh s'appliquent lot par lot et non à l'ensemble de l'opération, par dérogation autorisée à l'article R. 151-21 du CU. L'objectif de cette évolution est de mieux encadrer le phénomène de division parcellaire.

3.2.3.2 Autres évolutions

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, ou des évolutions ponctuelles présentées dans les zones urbaines (pente de voirie, toitures terrasses etc,...), les zones à urbaniser 1AUh et 1AUt ne font l'objet d'aucune évolution susceptible de remettre en cause leur contenu ou qui n'aurait été présentée dans les pages précédentes.

3.2.4 ÉVOLUTIONS DES ZONES A URBANISER ECONOMIQUES

Beaucoup d'évolutions effectuées dans la zone 1AUe le sont en cohérence avec les évolutions de la zone UE ou avec les zones urbaines. Elles sont précisées rapidement ci-dessous.

Les principaux points sont en revanche détaillés.

3.2.4.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Les évolutions concernent uniquement :

- Le report dans la sous-destination hôtel de la condition 1 autorisant les logements de gardiennage pour l'hôtellerie
- L'évolution de cette même condition en cohérence avec la zone UE : 30m² de SP au lieu de 90m².

1. Un seul logement de fonction peut être autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment d'activité et limiter à 20% de la surface d'activité sans pouvoir dépasser ~~90~~ 30m² de surface de plancher.

Un seul logement de gardiennage par bâtiment est autorisé, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité ~~de l'entreprise de la zone~~, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser ~~40m²~~ 30m² de surface de plancher.

Evolution de la condition 1 en zone 1AUe

3.2.4.2 Évolutions des règles d’implantation et volumétrie (Art 2.1)

Propositions d'évolutions	Justifications
<p>2.1.1 – Implantation des constructions</p> <p><u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Dispositions générales</p> <p>Sauf règles spécifiques inscrites dans les OAP, ou inscription au règlement graphique :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions doivent s’implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l’emprise du domaine public actuel ou projeté. 2. Hors agglomération, le recul est fixé à : <ul style="list-style-type: none"> 40m minimum par rapport à la limite de l’emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes 10m minimum par rapport à la limite de l’emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales 7m minimum par rapport à la limite de l’emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales <p>3. Sur la commune de Méry, la façade sur rue des constructions doit s’implanter en respectant un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> 40m minimum par rapport à la limite de l’emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes 15m minimum par rapport à la limite de l’emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales 211 et 51 10m minimum par rapport à la limite de l’emprise du domaine public actuel ou projeté de la départementale 16 et des voies communales. 	<p>L’évolution apportée concerne la commune de Méry: les dispositions en vigueur ne peuvent s’appliquer, la commune n’étant concernée que pour une infime partie par une zone 1AUe, et sur des espaces non concernés par l’autoroute ou les RD citées. En cas de voie, c’est le recul général de 5 m qui s’y appliquera en cohérence avec la règle qui sera désormais appliquée en UE.</p>
<p><u>Par rapport aux limites séparatives</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les extensions et constructions nouvelles doivent observer un recul d’au moins 5m par rapport aux limites séparatives. 2. Les constructions nouvelles peuvent s’implanter sur au moins une des limites aboutissant aux voies en cas de construction simultanée de part et d’autre de la limite en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l’emprise de la façade existante 3. Les équipements d’intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas. 	<p>Modification de la formulation en application de l’indépendance des autorisations d’urbanisme déjà évoquée.</p>

3.2.4.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Propositions d'évolutions	Justifications
<p>2.1.2 – Volumétrie des constructions</p> <p>Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf en sous-secteur 1AUea, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% de l'unité foncière.</p> <p>La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.</p> <p>Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.</p> <p>Dans les secteurs concernés par le PPRi, le Plz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.</p> <p>Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel avant travaux ne pourra pas excéder une hauteur de 2 1,3 m.</p> <p>Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale autorisée est de :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En zone 1AUe, 9m. 2. En sous-secteur 1AUet, 20 m 12m. 	<p>Le sous-secteur 1AUe n'existe pas : il est supprimé du règlement.</p> <p>Les évolutions de hauteur sont formulées au regard du positionnement des zones et des projets déjà engagés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En zone 1AUet (Pont-Pierre et Pré Murier à Grésy aux Aix) la hauteur est fléchée à 20 m. Il s'agit de l'un des derniers potentiels fonciers du territoire que les élus souhaitent pouvoir optimiser. En revanche, le site s'accompagne également d'une OAP où la hauteur est modulée.

3.2.4.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Les évolutions apportées en zone UE sont reportées en zone 1AUe, y compris la disposition « Stationnement et Energie ».

3.2.4.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.4.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.5 ÉVOLUTIONS DES ZONES AGRICOLES

3.2.5.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Destination	Sous-Destination	A	Ap	Ae	Ap*	Alp	Aeq	Aps
Habitation	Logement	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°1/2/7/18	N°1/2/7/18	N°1/2/18	N°1/2/7/18	N°1/18	N°1/18/19	22
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	V*	X	X	X	X
				N°11				
	Restauration	V* N°7	V* N°7	V* N°7/21	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique Hôtels	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	
Destination	Sous-Destination	A	Ap	Ae	Ap*	Alp	Aeq	Aps
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7	X
	Salles d'art et de spectacles	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* N°9/10	V* N°17	V* N°9/10	X	V	V* N°9/10	V* N°17
		X	X	X			X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	V* N°20	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole ou aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi	Les installations classées soumises à autorisation	V*	X	V*	X	X	X	
		N°3/6		N°6				
	Camping et aire naturelle de camping	V*	X	X	X	X	X	
		N°12/5						
Les locaux et installations de diversification agricole		V*	X	V*	X	V*	X	
		N°4		N°4		N°4		

Les évolutions au sein du tableau des conditions ne répondent qu'aux enjeux déjà présentés dans la partie thématique :

- Réattribution dans les sous-destinations (ex des annexes et des changements de destination),
- Identification de la catégorie « conditionnement et commercialisation agricole » en tant qu'autres occupations et non comme une sous-destination.

En revanche les conditions littérales ont évolué sur plusieurs points.

Evolutions proposées	Justifications
<p>1. Les logements de fonction uniquement sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents, d'une surface de plancher maximale de 30m² et doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public.</p> <p>Les logements de fonction uniquement sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents, d'une surface de plancher maximale de 80m² pour la commune de La Chapelle du Mont du Chat et 30m² pour les autres communes. Ils doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public et sont limités à un logement par exploitation.</p> <p>2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Pour les communes de Méry, Drumettaz-Clarafond, Voglans, Brison-st-Innocent et Moux, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à hauteur de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>3. À condition d'être de nature agricole.</p> <p>4. Aux conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de constituer le prolongement de l'acte de production et d'être complémentaires à l'activité agricole ; - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>- dans la limite de 200m² de surface de plancher totale</p> <p>- et que, dans le cadre de locaux de transformation, les produits soient issus de l'exploitation et d'être implantés à moins de 50m des bâtiments agricoles existants (sauf en cas de retrait réglementaire lié aux ICPE).</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas être dans le périmètre de l'EPR - en dehors de l'EPR et sur les communes Loi Littoral, d'être implantée en continuité des villages et agglomérations ou de faire l'objet d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS. <p>5. Elles doivent être en lien avec la présence et exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées. Elles sont prosrites dans les EPR sauf constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>6. A condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et/ou des paysages. Ils sont interdits sur les communes de Moux, Brison-St-Innocent et Voglans. Elles sont prosrites dans les EPR. Pour les communes concernées par la loi dite « Littoral », et en dehors des EPR, elles peuvent être implantées en discontinuité des villages et agglomérations sous réserve d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS.</p>	<p>Plusieurs conditions évoluent spécifiquement au regard des exigences de la Loi Littoral et en particulier de la prise en compte de la bande des 100m, de l'EPR ou encore du principe de continuité de l'urbanisation. A ce titre, les conditions 4, 5, 6, 10 et 16 sont complétées.</p> <p>La condition 1 relative au logement de fonction en zone agricole a été remaniée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle limite le logement à un seul par exploitation - Introduit une exception de surface sur la commune de la Chapelle du mont du chat afin de permettre l'habitation de l'exploitant et non le seul gardiennage. Cette évolution doit permettre de répondre à un enjeu de pérennisation de l'agriculture et donc de l'entretien de l'espace sur la commune. Or la trame bâtie actuelle en hameau limite fortement la possibilité pour un exploitant de créer son exploitation tout en trouvant un logement dans l'un des hameaux à proximité. <p>La condition 2, vient simplement clarifier un enjeu d'instruction : l'extension déjà autorisée dans le PLUi peut conduire à la création de logements par division du nouveau volume par exemple.</p> <p>Les conditions 4 et 5 encadrent les constructions et installations liées au conditionnement et à la commercialisation. La condition 4 a été renforcée sur la base de l'article en vigueur au code de de l'urbanisme et en particulier sur l'enjeu de protection des espaces naturels et paysagers. Les règles de surface et distance sont inchangées.</p> <p>La condition 7 relative au changement de destination a fait l'objet d'un travail spécifique présenté après.</p> <p>Plusieurs conditions (8,9,...) relatives à l'application de la Loi Littoral sont inchangées. Il est simplement</p>

7. À condition d'être identifié au document graphique, de répondre aux exigences citées à l'annexe 4 du présent règlement et d'un avis conforme de la CDPENAF.

Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition

- d'être identifiées au plan de zonage
- de répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 4 du présent règlement.
- Et sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF

10. Pour les communes concernées par la loi dite « Littoral », et en dehors des EPR, l'exploitation agricole peut être implantée en discontinuité des villages et agglomérations sous réserve d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS.

doit être implantée en continuité des villages et agglomérations, sauf si l'activité agricole est incompatible avec le voisinage ou sous réserve d'un accord de la CDPENAF

En dehors des communes littorales, ces conditions d'implantations ne s'appliquent pas.

[...]

15. Les constructions et extensions sont autorisées dans la limite de 1200m² d'emprise au sol totale toutes destinations confondues. Sur la commune de Tresserve, cette limite est portée à ~~1800m²~~ 2000m² et à 3600m² sur la commune de Voglans.

16. Dans le cas d'une installation d'unité de méthanisation pour la production et la commercialisation de bio-gaz, d'électricité et de chaleur, les constructions et installations nécessaires à cette activité sont autorisées à condition d'être exploitées par un exploitant ou une structure majoritairement détenue par des exploitants agricoles et d'être situées en dehors du périmètre EPR.

[...]

18. Sont autorisés à condition d'être liés à une habitation existante et sous réserve de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 15m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.

Les annexes sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante et sous réserve :

- de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.
- De ne pas excéder 40m² d'emprise au sol totale
- D'être limitée à 2

19. Seules sont autorisées les annexes petits volumes aux conditions 18.

20. Les extensions de 20% du bâti existant à vocation industrielle à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 100m².

Sur la seule zone Ae de Saint-Offenge sont autorisés les constructions nouvelles sous réserve que leur surface de plancher cumulée n'excède pas 1000 m² supplémentaire à la date d'approbation du PLUi.

21. Dans le seul secteur Ae d'Ontex, l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% des emprises bâties existantes.

22. Sous réserve d'une emprise au sol cumulée maximale de 700m²

rappelé en condition 10 l'accord de la CDNPS pour les nouvelles activités agricoles qui ne sont autorisées qu'en dehors des EPR.

La condition 15 vise les secteurs équestres. Les seuils autorisés des extensions sont rehaussés au regard de la réalité des surfaces existantes sur ces secteurs :

- Le site de Tresserve occupe déjà 1250m² d'emprise au sol
- Celui de Voglans 3033m².



Les deux sites sont dynamiques et font l'objet d'aménagements réguliers pour améliorer les capacités d'accueil des chevaux et pratiquant ou améliorer les locaux existants. Les deux sites proposent par ailleurs une réserve foncière permettant à la fois l'évolution du bâti dans les proportions définies et le maintien des activités extérieures nécessaires à l'activité. Il est proposé pour le site de Tresserve de rehausser la limite à 2000m² et à 3600m² pour Voglans.

Les conditions 18 et 19 relatives aux annexes ont été présentées en partie thématique : elles clarifient le contenu tout en s'appuyant sur la doctrine CDPENAF. Seule évolution notable, le passage de 15 à 20 m de la distance maximale d'implantation de l'annexe.

La condition 20 concernant le STECAL Ae évolue pour la seule zone de Saint-Offenge. Elle est présentée dans la partie STECAL.

La condition 21 concerne le belvédère d'Ontex qui accueille une activité économique réduite. L'objectif est d'autoriser un aménagement confortatif (l'emprise actuelle étant de 85 m²) : il est présenté dans la partie STECAL.

	La condition 22 régit le secteur Aps présenté après (STECAL de la Serraz dédié à de l'habitat léger).
--	--

Focus sur le changement de destination

La condition relative au changement de destination a fait l'objet d'un travail plus important veillant : au respect des arbitrages définis au PLUi, à la cohérence entre zone A et N et au respect du cadre réglementaire.

En zone A, le changement de destination n'est actuellement régi que par :

- La condition 7 qui l'autorise sans précision des destinations / sous destinations visées
- L'annexe 4 qui précise certains enjeux du changement, évoque l'habitat et l'hébergement hôtelier de manière non exhaustive. Cette même annexe s'applique également à la zone N pour laquelle le changement de destination est fléché en termes de sous-destination autorisée. Les justifications du PLUi ne semblent pas orienter le changement de destination en zone A à la seule catégorie du logement. Il rappelle bien en revanche l'enjeu d'encadrement et notamment d'un changement en phase avec l'activité encore existante aux alentours et l'environnement paysager. C'est à ce titre que l'annexe 4 ou encore l'OAP thématique ont été mises en place.

Dans le cadre de la modification, l'évolution vise à la fois à clarifier juridiquement cet aspect du règlement tout en rappelant les exigences du PLUi.

La condition 7 est donc basculée dans chacune des sous-destinations qui sont citées en zone N pour le changement de destination, à savoir :

- Logement
- Hôtel
- Restauration
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Autres hébergements touristiques
- Équipement d'intérêt collectif et service public

Elle est enfin complétée par les dispositions suivantes qui posent le cadre légal du changement de destination. Le changement pour être autorisé doit :

- être identifié au plan de zonage
- répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 4 (règlement 4.1.2) ou 3 (règlement 4.1.1) du présent règlement.
- Faire l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF

En parallèle, l'annexe 3 ou 4 évolue aussi afin de se mettre en cohérence avec le contenu de l'article (y compris zone N). Il s'agit notamment de reporter l'exigence de non incidence sur l'activité agricoles et les milieux à l'ensemble des sous-destinations visées et pas seulement le logement ou l'hébergement hôtelier.

Annexe 3 ou 4 :


CONDITION 2 : Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels

> un changement de destination ~~entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole~~ n'est possible que dans les cas où celui-ci n'entraîne pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Elle est enfin adaptée sur la terminologie annexe / petit volume.

3.2.5.2 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Implantations des constructions (reculs) – 2.1.1

Propositions d'évolutions	Justifications
<p>2.1.1 – Implantation des constructions</p> <p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ [...] <p>Dispositions particulières</p> <p>1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les voies en impasse, où le recul peut être ramené à 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté. - sur la commune de Mouxy, où le recul peut être ramené à moins de 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté. - des motifs de sécurité publique. - les extensions d'une construction existante ayant une implantation située dans la marge de recul, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant. - les portails qui doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie - les annexes d'une emprise inférieure à 20m² petits volumes isolés et les piscines <p>Sur la commune de Tresserve, les règles de recul s'appliquent pour les annexes hors piscines.</p>	<p>L'évolution concerne une exception introduite pour la commune de Tresserve en ce qui concerne l'implantation des annexes. Cette disposition devrait en particulier s'imposer pour le secteur Aeq, principal secteur bâti de la zone A de Tresserve. Elle évitera une implantation en limite au niveau d'une voirie de faible largeur.</p> 

Propositions d'évolutions	Justifications
<p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p>Dispositions générales</p> <p>1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des motifs de sécurité publique. - les annexes d'une emprise inférieure à 20m² petits volumes isolés et les piscines <p>2. Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ▪ à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite ▪ pour l'édification de clôtures ; 	<p>L'évolution concerne l'ajout de la disposition relative aux débords de toitures présentes dans le reste des zones U.</p> <p>Une exception est formulée pour la commune de Saint-Offenge pour des raisons paysagères.</p>

3. Sur la commune de Saint-Offenge, les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement (balcons, escaliers ouverts,...) sont autorisés dans la limite de 1,2m.,

Volumétrie des constructions (reculs) – 2.1.2

Evolutions proposées	Justifications
<p>2.1.2 – Volumétrie des constructions</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf en secteur Aeq, où l'emprise au sol totale maximale des constructions ne doit pas dépasser 1200m² toutes destinations confondues. Sur la commune de Tresserve, cette limite est portée à 1800m² 2000m² et à 3600m² sur la commune de Voglans.</p> <p>Les petits volumes annexes d'emprise inférieure à 20 m² et les piscines ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol maximale autorisée.</p>	<p>En cohérence avec l'évolution de la condition 15, la règle d'emprise au sol évolue également pour le secteur Aeq.</p>

Les évolutions propres aux annexes ont été présentées dans la partie 1.

3.2.5.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.5.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.5.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En complément des évolutions thématiques, un secteur fait l'objet d'une évolution, il s'agit du secteur Ae de Saint Offenge. Au regard des enjeux paysagers liés à ce STECAL, le règlement a été renforcé sur la prise en compte paysagère.

A-ARTICLE 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres des constructions

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations
2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.
3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

Dans le secteur **Ae** de Saint-Offenge, la bande de recul de part et d'autre de la RD911 doit être traitée en pleine terre et végétalisée.

Le stationnement y est autorisé sous réserve d'une perméabilité des espaces et d'un traitement paysager.

En cas de stockage, ces derniers devront être prévus sur l'arrière des bâtiments et être protégés des perceptions visuelles depuis la RD911.

3.2.5.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.6 ÉVOLUTIONS DES ZONES NATURELLES

3.2.6.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

L'article 1 de la zone N est sans doute le plus remanié des articles dans la mesure où il comporte de nombreux sous-secteurs. Il affichait également de nombreuses « vocations » qui induisent des changements conformément aux éléments présentés en partie 1.

Trois STECAL y sont créés et présentés dans la dernière partie.

Destinatio n	Sous- Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	NI	NI2	NI*	Nlc	NI1	Nep	Nst	NI3	Nd1	
Habitation	Logement	V*	V*	X	X	V*	V*				V*	V*	V*	X	X	X	V*	
		N°6/7 /36.1/ 36.2	N°33/ 7/8/3 6.1/36 .2			N°8/1 0/36.1 /36.2	N°7/2 2/30	V* N°17	X	V* /7/36. 1/36.2	N°7/2 6/27/ 28	N°22/ 30	N°38	X	X	X	X	44
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Destinatio n	Sous- Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	NI	NI2	NI*	Nlc	NI1	Nep	Nst	NI3	Nd1	
Commerce et activités de service	Commerce/ Artisanat	V* N°9	X	X	X	V* N°8/9 /10	V* N°18/ 19/22	X	X	X	X	X	V*	X	X	X	X	X
	Restauration	V* N°33/ 36	V* N°33/ 36	X	X	V* N°8/1 0/36	V* N°8/2 2/35/	X	X	V*	X	V* N°22	V*	X	X	V* 40	X	
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8 /10/2 1	V* N°19/ 22/18	X	X	V*	N°22/21 /36	V* N°22	V*	X	X	V* 40	X	
	Hébergement hôtelier et touristique Hôtel	V* N°33/ 36	V* N°33/ 9/36	X	X	V* N°8/3 6/10	V* 22	X	X	V*	N°22/36	V* N°22	X	X	X	V* 41	X	
	Autres hébergement s touristiques	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/3 6/10	V* N°22	X	X	V*	N°25/ 36	V* N°22/ 29	X	X	X	V* 41	X	
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Destinatio n	Sous- Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	NI	NI2	NI*	Nlc	NI1	Nep	Nst	NI3	Nd1	
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrati ons publiques et assimilés	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/3 6/10	V* 22	X	X	V*	N°22/ 36	V* 22	X	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels	V* N°36	V* N°36	X	X	V* 22	V* 22	X	X	V*	X	V* 22	X	X	X	X	X	X

	des administrations publiques et assimilés					N°8/36/10				N°22/36								
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/36/10	V* 22	X	X	V* N°22/36	X	V* 22	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/36/10	V* 22	X	X	V* N°22/36	X	V* 22	X	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X	X	V* N°22/45	X	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V* 26/27/28	X	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	NI	NI2	NI*	Nlc	NI1	Nep	Nst	NI3	Nd1	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	V* N°18	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	V* 34	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	NI	NI2	NI*	Nlc	NI1	Nep	Nst	NI3	Nd1	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	V* N°18	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	V* 22	X	X	X	X	X	V* 23/37	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

On peut regrouper les évolutions en plusieurs parties :

- Les évolutions liées au changement de destination : la condition 36 de la zone N règlementait le changement de destination. Sa modification a induit un découpage en conditions 36, 36.1 et 36.2. Une autre condition spécifique au secteur Nlc (condition 22) traite également de ce point.
- Les évolutions liées aux annexes qui sont reportées dans les sous-destinations visées (conditions 7).
- Des évolutions liées à la suppression de l'item : « aménagement et extension de constructions existantes ». La condition a été reportée vers les sous-destinations qui étaient en réalité visées : logements, industrie, équipements (notamment lieux de culte)...
- Des évolutions liées à la prise en compte de la Loi Littoral : la condition 8 étend la capacité de confortement de constructions existantes dans la zone NL tel qu'elle est prévue par la Loi ; la condition 22 vise des occupations régies par le zonage NI2 et elle est donc reportée dans le tableau en complément d'un ajout relatif à la Loi Littoral.

Du point de vue de la vocation des secteurs, aucun changement n'est en réalité à noter. Les évolutions portent sur la rédaction même des conditions.

Evolutions proposées	Justifications
<p>1. [...]</p> <p>2. Les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité s'ils sont rendus indispensables par la fréquentation du public. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). En zone N, Nd et NI2, dans les communes Loi Littorale, en dehors de la bande des 100, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village.</p> <p>3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). En zone N, Nd et NI2, dans les communes Loi Littorale, en dehors de la bande des 100, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village.</p> <p>4. Les aires de stationnement si elles ne remettent pas en cause la dynamique hydraulique du secteur, et si elles ne sont ni cimentées ni bitumées. Cette disposition (ni cimentées ni bitumées) ne s'applique pas en zone NI et Ne ou lorsqu'il est dûment démontré qu'aucune alternative technique n'est possible. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>5. [...]</p> <p>6. L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>6.1 La création de nouveaux logements avec ou sans changement de destination dans le bâti existant.</p> <p>Dans la bande des 100m, les extensions et créations suscitées sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>Pour les communes de Méry, Drumettaz-Clarafond, Voglans, Brison-st-Innocent, Tresserve et Mouxy, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à hauteur de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>7. Les annexes petits volumes et les piscines selon les règles du paragraphe dédié. En Ne et NI2, les piscines ne sont pas autorisées sauf pour les constructions existantes à destination d'habitation. En NL, les annexes petits volumes et piscines sont interdits.</p> <p>8. Seuls les travaux confortatifs et aménagements nécessaires à la gestion du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi (exemple modification de façade), dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments et ne portent pas atteinte au plan d'eau. Ils sont également autorisés dans la zone Nd située dans la bande des 100m.</p> <p>9. Pour le commerce et l'artisanat, l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi uniquement dans le cadre d'une mise aux normes, ou de l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou économie d'énergie). Pour l'hébergement hôtelier et touristique, l'aménagement et l'extension de la construction existant uniquement dans le cadre d'une mise aux normes, ou de l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou économie d'énergie). Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>10. L'aménagement doit respecter la valeur patrimoniale des bâtiments existants. Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU)</p>	<p>Plusieurs conditions évoluent spécifiquement au regard des exigences de la Loi Littoral et en particulier de la prise en compte de la bande des 100m, de l'EPR ou encore du principe de continuité de l'urbanisation. A ce titre, les conditions 2, 3, 6, 10, 21, 22, 34, 36.1 et 36.2 sont complétées.</p> <p>La condition 24 est supprimée rendue caduque par les différents ajouts au sein des autres conditions.</p> <p>Les conditions 2, 3 et 4 sont complétées par une disposition de rappel au contexte réglementaire de la Loi Littoral. Il s'agit notamment celles visant les activités économiques ou équipements concernés par l'application de l'article L121-17 du CU.</p> <p>La condition 6 vise l'extension classique des constructions résidentielle en zone N. Elle est reformulée et complétée pour clarifier un point de débat issu de l'instruction des différents permis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'habitation est autorisée y compris sans création de logement. - La création de logement est également autorisée dans des bâtis résidentiels existants avec ou sans changement de destination. <p>La condition 7 est modifiée sur la terminologie : annexe / petit volume.</p> <p>La condition 9 est complétée par la disposition de rappel au contexte réglementaire de la Loi Littoral.</p>

11.[...]

12.[...]

13.[...]

14.[...]

15.[...]

16.[...]

17.[...]

18.[...]

19. Sur les communes non soumises à la loi Littoral, la construction à destination économique artisanale, ou tertiaire est autorisée dans une limite de 500 m² d'emprise au sol totale par assiette foncière. Sur la commune de Grésy-sur-Aix, seule une extension à vocation artisanale de 10% de la surface de plancher du bâtiment existant est autorisée.

Sur les communes soumises à la loi littorale, seule l'extension des bâtiments à vocation artisanale est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

Uniquement sur la commune de Viviers-du-Lac **uniquement**, seule l'extension à vocation commerciale est autorisée dans une limite comprise entre 300 et 500m² de surface de vente **supplémentaire totale** par bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi **et dans la limite de 3000 m² de surface de vente** au total.

~~20. Les installations, équipements et aménagements s'ils sont liés à la pratique sportive.~~

21. L'aménagement et l'extension de 20% de la surface de plancher existante des constructions liées à l'activité de loisir existantes à la date d'approbation du PLUi ou faisant l'objet d'un changement de destination vers une activité de loisir, à condition de ne pas entraîner de nuisances supplémentaires pour l'environnement résidentiel, naturel ou agricole, à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi. **Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU)**

22. Le changement de destination vers les destinations suivantes uniquement : hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics, et en plus en zone Ne : artisanat, bureau. **En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, les changements de destination sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU)**

23. Les installations, équipements et aménagements s'ils sont liés aux activités de loisirs de pleine nature (notamment pratique du ski) ou aux activités touristiques, ainsi que leurs locaux accessoires. Les installations, équipements et aménagements uniquement s'ils sont liés aux activités de loisirs en plein air en secteur NI. **Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).**

~~24. Les constructions, extensions et installations nécessaires à des services publics ou des activités économiques si elles exigent la proximité immédiate de l'eau.~~

25.[...]

26.[...]

27.[...]

La **condition 19** évolue sur deux aspects :

- Une clarification sur la surface de vente autorisée : il s'agit bien de 300 à 500m² supplémentaires, les bâtiments existants dans la zone Ne (Intermarché à Viviers du Lac) excédant largement cette surface.
- Une mise en compatibilité avec le SCoT afin de limiter la surface totale après extension : le seuil est désormais de 3000m² alors qu'il n'était pas inscrit au préalable.

La **condition 20** est supprimée car ne renvoyant à aucune catégorie du tableau.

La **condition 23** est complétée par la disposition de rappel au contexte réglementaire de la Loi Littoral.

La **condition 31** a été complétée par une disposition particulière qui figurait au règlement à posteriori des conditions. Cette disposition qui vise les constructions et services publics s'appliquait en l'état, sans lien avec le tableau. L'évolution vise à clarifier et simplifier l'article en basculant cette règle au sein de la condition 31 à laquelle elle peut facilement être rattachée.

La **condition 33** réglemente les extensions en secteur Nd. Secteur patrimonial, les extensions y sont de base plus réduites qu'en N. Au même titre que pour les extensions de la zone N, il y est précisé que l'extension autorisée peut conduire à la création de nouveaux logements.

La **condition 34** est complétée sur le volet sylvicole. En accord avec la vocation de la zone d'autoriser l'activité forestière, les constructions dédiées y sont aussi autorisées.

<p>28.[...]</p> <p>29.[...]</p> <p>30.[...]</p> <p>31.Sous réserve d'être liée à l'accueil du public :</p> <ul style="list-style-type: none"> o les installations et les aménagements légers de loisirs et les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des services publics. o D'être limitée à 400 m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois pour les communes de Méry et Voglans. Cette disposition ne concerne pas la zone du cimetière de Méry, cette dernière rejoint les dispositions générales. <p>32.[...]</p> <p>33.L'extension de 10% des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, et dans la limite de 30m² de surface de plancher supplémentaire, et à condition d'être en dehors de la bande des 100m.</p> <p>34. Les constructions et aménagements liés aux activités forestières et à la gestion de l'activité sont autorisés sauf dans la bande des 100 mètres ou dans l'Espace Proche du Rivage. Cela concerne les aménagements comme les plateformes forestières et le stockage bois.</p> <p>35.Uniquement sur la commune du Viviers-du-Lac.</p> <p>36.Uniquement vers les destinations suivantes : habitation (uniquement sur la commune de Tresserve), hébergement hôtelier, restauration, équipement, équipement d'intérêt collectif et service public, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, avec le cas échéant la création de surface plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13.</p> <p>36 Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13. Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement vers les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>36.1 Dans le cadre d'un changement de destination et uniquement sur la commune de Tresserve, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13. Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement vers les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>36.2. Dans les volumes existants et sous réserve de préserver l'intégrité du site dans son ensemble (bâti, et parc attenant le cas échéant). Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>37.[...]</p> <p>38. [...]</p> <p>39. Les installations uniquement et à condition d'être temporaire et liée à la mise en valeur ou l'activité du domaine.</p> <p>40.Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'être liées et nécessaires à l'accueil d'hébergement touristique - D'une emprise au sol cumulée inférieure à 500m², toutes destinations et sous-destinations confondues - D'une insertion paysagère forte, en particulier en matière d'aspect - de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement <p>41.Sous réserve :</p>	<p>La condition 36 est largement remaniée. Ceci s'explique par les éléments déjà présentés au sein de la zone A mais également par la rédaction complexe de la condition en vigueur et par les retours de l'instruction.</p> <p>L'évolution différencie donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La condition 36 qui vise plusieurs sous destinations pour lesquelles sont autorisés les changements de destination, sous conditions et en dehors des STECAL. Le rappel à la Loi Littoral y est ajouté. - La condition 36.1 qui reprend l'exception existante pour Tresserve qui n'autorise le changement que vers le logement. - La condition 36.2 qui vient préciser que la création de logement peut se faire dans les volumes existants, sans qu'il n'y ait d'extension, réaménagement spécifique. Il est rappelé l'enjeu de préservation du cadre de vie en particulier pour la zone Nd. <p>La condition 39 est supprimée, jugée inadaptée.</p> <p>Les conditions 40, 41 et 44 régissent les différents STECAL créés et présentés dans les parties suivantes.</p> <p>La condition 45 vient encadrer le projet de réhabilitation du skate Park de Tresserve en zone NI2. Le site projeté accueille déjà un ancien parcours de BMX (bitumes, modelés de terrains déjà présents). Il est proposé une condition visant le seul réaménagement afin d'encadrer l'implantation sur ce seul secteur déjà urbanisé.</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> - D'être limitées à 400m² d'emprise au sol maximale cumulée en veillant autant que possible à proposer des aménagements respectant la perméabilité des sols (pilotis,...). - D'une hauteur limitée à 5 m - D'une insertion paysagère forte, en particulier en matière d'aspect - de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement <p>44. Sous réserve de ne pas excéder 500m² de surface de plancher cumulée et de participer à la valorisation de l'intégrité du site notamment le parc patrimonial.</p> <p>45. le seul réaménagement ou réhabilitation des équipements sportifs existants</p>	
--	--

3.2.6.2 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Volumétrie des constructions (hauteurs) – 2.1.2

Evolutions proposées	Justifications
<p>Dispositions générales</p> <p>Dans l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur NI*, ND1, NI3 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pour les constructions à vocation d'habitation, la hauteur maximale autorisée est : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 6 m à l'acrotère ; et 6.50m pour la commune de Tresserve. ▪ 9 m au faîtage. 2. Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale autorisée est : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 9 m à l'acrotère ; ▪ 11 m au faîtage. <p>Dans le secteur NI*, les hauteurs ne pourront excéder les hauteurs existantes.</p> <p>Dans le secteur NI3, les hauteurs ne pourront excéder 5 m maximum toutes destinations et sous-destinations confondues.</p> <p>En secteur Nd1, la hauteur ne pourra excéder celles des bâtis existants dans l'ensemble formé par le parc (secteur Nd et Nd1).</p>	<p>Le secteur NI* ne faisait l'objet d'aucune règle de hauteur alors qu'il s'agit d'une STECAL.</p> <p>Il est désormais règlementé sur la base des hauteurs existantes.</p> <p>Les secteurs ND1 et NI3 sont présentés ci-après.</p>

3.2.6.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée

3.2.6.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée

3.2.6.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée

3.2.6.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée

3.2.7 LES STECAL

Cette partie présente les règles spécifiques relatives aux STECAL sujets à évolution :

- Le STECAL **Ae** qui règlemente actuellement des activités économiques isolées. L'évolution porte sur :
 - o *le secteur existant **Ae** de Saint-Offenge pour y autoriser un développement artisanal local.*
 - o *La création d'un secteur à Ontex*
 - o *La création d'un secteur à Voglans*
- Le secteur **Aeq** qui règlemente les sites équestres. L'évolution concerne son extension (au détriment d'un zonage Ueco) et l'évolution des règles de constructibilité.
- Le STECAL **Aps** correspondant au projet d'habitations légères destinées à du logement permanent au Bourget du Lac (tiny house)
- Le STECAL **Ne** correspondant aux sites économiques isolés. Son évolution concerne le règlement écrit et notamment la mise en compatibilité avec le SCOT en matière de surfaces commerciales.
- Le STECAL **Nd1** correspondant à un projet de rénovation et construction de logement au sein d'un secteur patrimonial à Grésy sur Aix
- Le secteur **NI3** correspondant au projet d'habitat insolite au Revard. **Ce site constitue une UTN.**
- Le STECAL **NI2**, dont les périmètres évoluent :
 - o Au port des 4 Chemin à Viviers du Lac
 - o Au niveau de l'hippodrome à Aix les Bains
 - o Sur Tresserve dans le cadre du réaménagement du site de BMX existant

Secteur Ae

Le STECAL concerne plusieurs implantations économiques en zone agricole. Il devait notamment permettre le développement des activités commerciales en lien avec l'agriculture (telle que la fromagerie de Trévignin) où encadrer des activités isolées (Ae sur Bourdeau).

Les évolutions portent sur trois sites :

- le secteur de **Saint Offenge** ou le STECAL existant évolue dans son périmètre (réduction) et dans ses droits à construire
- le secteur **d'Ontex** : un STECAL est créé pour caractériser l'existant et lui permettre d'évoluer
- le secteur de **Voglans** : un STECAL est créé pour caractériser l'existant et lui permettre d'évoluer

Ae – Saint Offenge

Sur la commune de Saint-Offenge, un secteur de taille importante (1,5 ha) avait été défini au PLUi et caractérisait un secteur occupé par une entreprise artisanale et une activité de service à domicile, situées de part et d'autre de la RD911.



Sur ces secteurs les règles d'évolution sont limitées à :

- L'extension de 20% maximum du bâti industriel existant dans la limite de 100m² (condition 20).
- La construction de nouvelles surfaces commerciales / artisanales dans la limite de 30% des surfaces existantes sur la zone (condition 11)

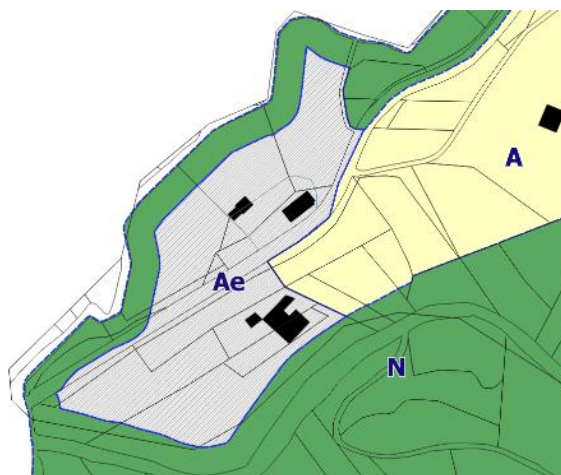
Or la commune de Saint-Offenge souhaite pouvoir y installer trois activités artisanales rattachées à la sous-destination industrie (telles qu'une entreprise de maçonnerie, de charpenterie, de menuiserie, de miellerie ou autre,...). Les droits à construire actuels dans ce cadre sont nuls pour une nouvelle construction.

La modification proposée vise la réduction du périmètre du STECAL de 0,25 ha en retirant la totalité des parcelles E 261, et une partie de la parcelle E 260, et l'autorisation de nouveaux droits à construire sur le STECAL restant. Ces changements doivent permettre l'installation de trois activités artisanales.

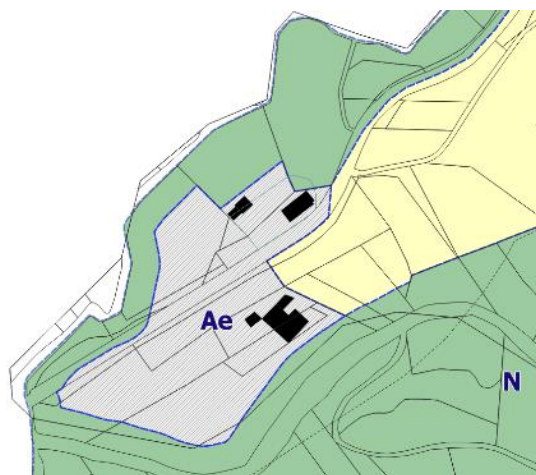
En parallèle de l'augmentation des droits à construire, le périmètre du STECAL existant a été réduit à 1,15 ha au lieu de 1,5 ha.



Périmètre avant (aplat jaune) / après (périmètre rouge)



PLUI en vigueur



PLUI modifié

Afin de donner une suite favorable à ce projet il est donc proposé les évolutions du règlement présentées ci-dessous.

Proposition d'évolution	Justifications
<p>20. Les extensions de 20% du bâti existant à vocation industrielle à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 100m².</p> <p>Sur la seule zone Ae de Saint-Offenge sont autorisées les constructions nouvelles sous réserve que leur surface de plancher cumulé n'excède pas 1000 m² supplémentaire à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf :</p> <p>En secteur Ae sur la seule commune de Saint-Offenge où l'emprise au sol totale des activités industrielle et artisanales présentes ne pourra excéder 1000m² supplémentaire à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Pour les nouvelles constructions en secteur Ae, la hauteur ne pourra excéder celles des bâtis présents sur le secteur.</p>	<p>La condition 20 évolue afin d'autoriser une surface de plancher supplémentaire. Celle-ci étant actuellement de l'ordre de 500m², il est donc autorisé des nouveaux projets de surface de plancher inférieure à 1000m².</p> <p>L'emprise au sol a été réglementée : à l'échelle de la zone, pour les activités industrielles, elle ne doit pas excéder 1000m² supplémentaires.</p> <p>Enfin, la hauteur y est désormais réglementée en cas de nouvelles constructions. L'objectif étant d'encadrer le développement de la zone.</p>

Comme présenté dans les parties précédentes et au regard de l'enjeu de visibilité sur la zone, le règlement est renforcé sur le point suivant :

Espaces libres des constructions

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations
2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.
3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

Dans le secteur **Ae** de Saint-Offenge, la bande de recul de part et d'autre de la RD911 doit être traitée en pleine terre et végétalisée.

Le stationnement y est autorisé sous réserve d'une perméabilité des espaces et d'un traitement paysager.

En cas de stockage, ces derniers devront être prévus sur l'arrière des bâtiments et être protégés des perceptions visuelles depuis la RD911.

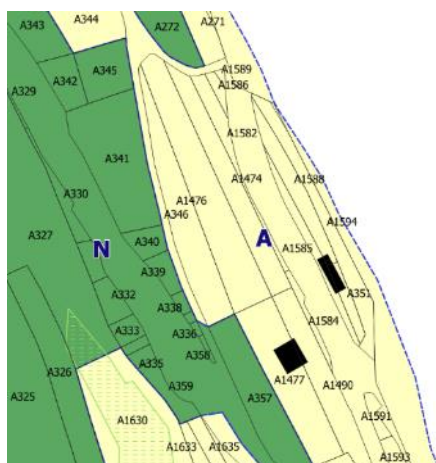
Ae – Ontex

Le site concerné par cette **création de STECAL** se trouve à la limite est de la commune de Ontex. Le secteur d'une surface de 0,16 ha et composé des parcelles A 1585, A 1588, A 1594, A 351 et A 352 est classé en zone agricole (**A**) dans le PLUi en vigueur. Il accueille aujourd'hui un belvédère ainsi qu'un bâti dédié à une offre de restauration rapide (snack).

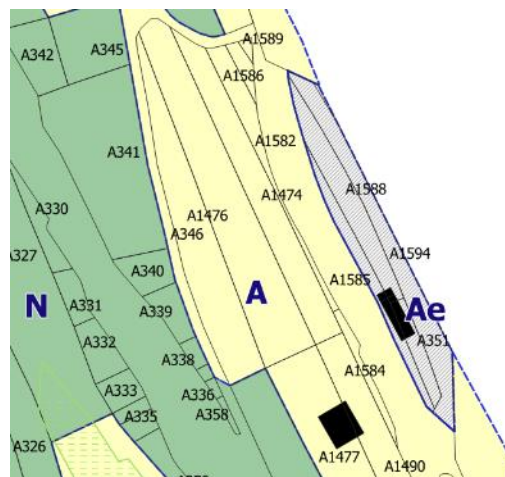
L'objectif est d'apporter un zonage permettant de mieux répondre à la réalité de l'occupation des sols. Un temps envisagé vers le zonage **Ni** dans la logique du classement des belvédères dans le PLUi (Revard, Viviers du Lac, La Chapelle du Mont du Chat), le zonage **Ae** lui a été privilégié. En effet à la différence des autres sites, le site accueille une activité économique. Or la zone **Ae** permet des évolutions des activités existantes. Spécifique sur le site d'Ontex, une extension des constructions à usage de restauration a été proposé (cf. partie règlement écrit). L'évolution maximale serait de 20% de l'emprise bâtie existante.



En dehors de cette activité, c'est l'ensemble du site qui sera identifié selon une vocation autre qu'un simple zonage agricole.



Avant modification



Après modification

La mise en place de ce STECAL s'accompagne également **d'une évolution du règlement écrit**. En effet ce dernier ne couvre pas pour le moment au sein des zones **Ae**, les destinations de restauration.

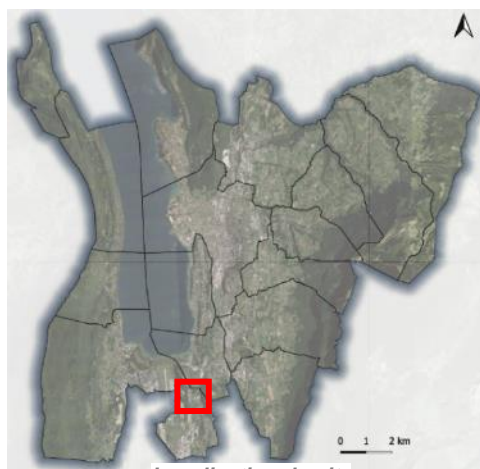
Il est donc proposé de compléter les conditions par l'ajout d'une condition 21, visant spécifique la destination restauration au sein du tableau et assortie du texte suivant :

Est donc autorisée sous conditions dans ce secteur pour la restauration :

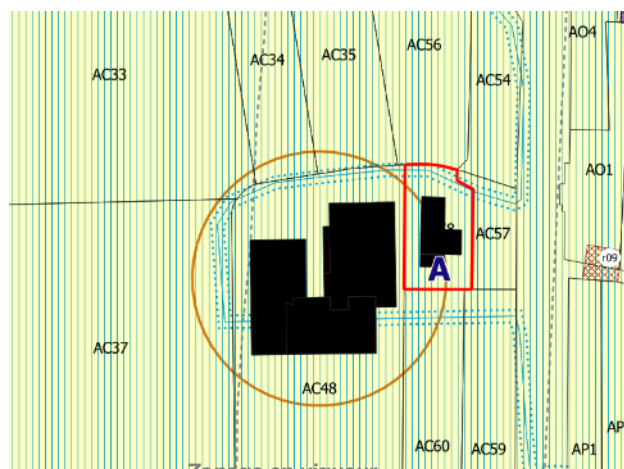
21. Dans le seul secteur Ae d'Ontex, l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% des emprises bâties existantes.

Ae – Voglans

Le site concerné par la **création du STECAL** est d'une surface de 0,15 hectare et est composé de la parcelle AC 58, classée zone agricole dans le PLUi en vigueur. C'est sur cette parcelle qu'est implantée Claraz Motoculture, spécialisé en vente de matériel de motoculture. Demande est faite de créer un STECAL **Ae** (activité économique spécifique en zone agricole) sur cette unique parcelle pour permettre l'extension économique de l'activité qui s'y trouve.



Localisation du site



Zonage en vigueur

Selon le règlement en vigueur, le secteur **Ae** correspond à « une activité économique artisanale ou commerciale isolée en zone agricole afin de lui permettre une évolution lorsqu'elle est existante ». Dans notre

cas, l'entreprise Claraz préexiste. Il s'agit d'une activité commerciale puisque l'entreprise est spécialisée dans la vente de matériel de motoculture. Pour finir, cette activité est considérée comme « isolée en milieu agricole » : la construction se situe au cœur d'une zone **A** et le seul bâti situé à proximité est un centre équestre, recensé par la Chambre d'Agriculture en tant qu'exploitation agricole.

La création du STECAL et le passage de la parcelle en **Ae**, n'aura pas d'incidence sur le foncier agricole, ni sur l'activité du centre équestre voisin. En effet, l'activité économique préexistait, au même titre que la construction qui y est dédiée. **Le règlement du STECAL pour ce site n'est pas modifié**, les règles en vigueur répondant à un éventuel besoin d'extension sont limitées.



Claraz Motoculture, activité économique en zone A



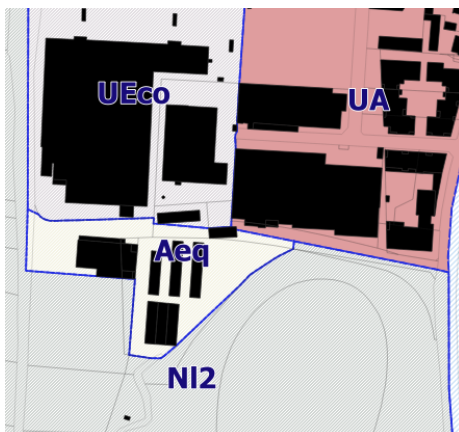
Centre équestre accolé au commerce

Secteur Aeq

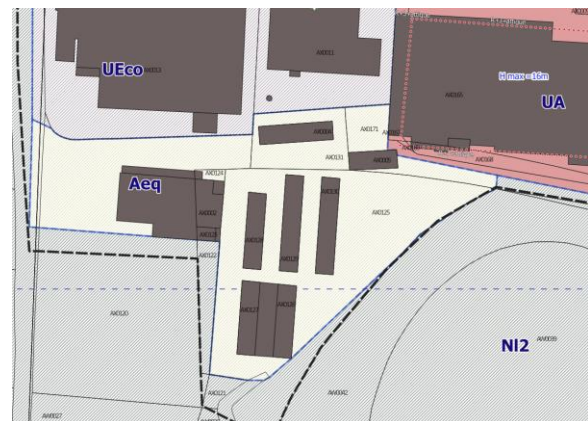
Les secteurs **Aeq** concernent les secteurs de centre équestres.

Les évolutions projetées sont de deux types :

- Une extension de zonage sur le centre équestre d'Aix-les-Bains : le secteur **Aeq** s'étend au détriment d'un zonage **UEco**.




PLUi en vigueur



PLUi modifié

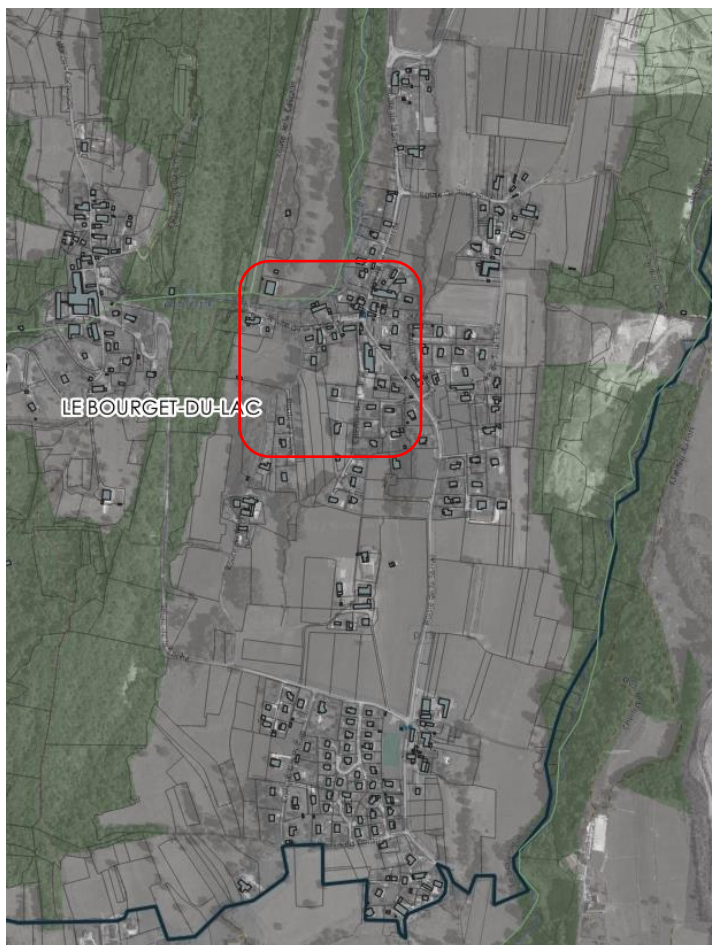
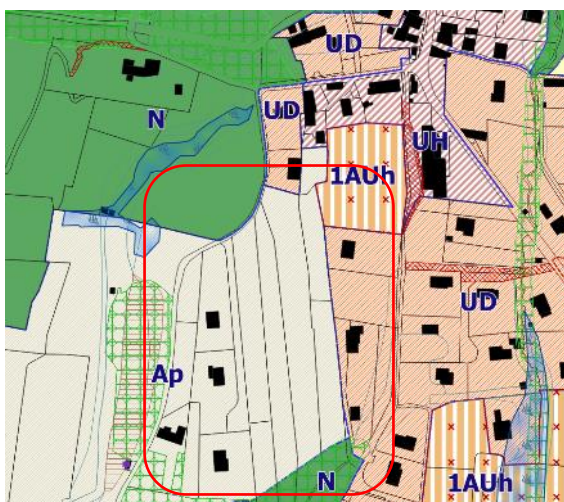
➔ Si le STECAL s'étend de 1500m², il n'intègre pas en revanche de nouvelles zones A mais bien des zones initialement classées en zones Urbaines mais en réalité occupées par du bâti du centre équestre.

- Une évolution du règlement écrit 4.1.2, comme présenté ci-dessous.

Evolutions proposées	Justifications
<p>15. Les constructions et extensions sont autorisées dans la limite de 1200m² d'emprise au sol totale toutes destinations confondues. Sur la commune de Tresserve, cette limite est portée à 1800m² 2000m² et à 3600m² sur la commune de Voglans.</p> <p>2.1.2 – Volumétrie des constructions</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf en secteur Aeq, où l'emprise au sol totale maximale des constructions ne doit pas dépasser 1200m² toutes destinations confondues. Sur la commune de Tresserve, cette limite est portée à 1800m² 2000m² et à 3600m² sur la commune de Voglans.</p> <p>Les petits volumes annexes d'emprise inférieure à 20 m² et les piscines ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol maximale autorisée.</p>	<p>La condition 15 vise les secteurs équestres. Les seuils autorisés des extensions sont rehaussés au regard de la réalité des surfaces existantes sur ces secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site de Tresserve occupe déjà 1250m² d'emprise au sol - Celui de Voglans 3033m². <p>Les deux sites sont dynamiques et font l'objet d'aménagements réguliers pour améliorer les capacités d'accueil des chevaux et pratiquant ou améliorer les locaux existants. Les deux sites proposent par ailleurs une réserve foncière permettant à la fois l'évolution du bâti dans les proportions définies et le maintien des activités extérieures nécessaires à l'activité. Il est proposé pour le site de Tresserve de rehausser la limite à 2000m² et à 3600m² pour Voglans.</p> <p>En cohérence avec l'évolution de la condition 15, la règle d'emprise au sol évolue également pour le secteur Aeq</p> 

Secteur Aps

Le secteur concerné par le STECAL se trouve sur le site de la Serraz, au Sud de la commune du Bourget-du-Lac. Il est composé de 5 parcelles (G 763, G 385, G 797, G 182 et G 611) et sa surface avoisine **0,8 hectare**. Initialement ce secteur était classé zone agricole inconstructible (**Ap**). Il était en zone constructible au précédent PLU de la commune du Bourget du Lac. Demande est faite de passer ce secteur en Activité spécifique en zone agricole (**Aps**). Ce changement doit permettre la création d'un hameau d'habitations type tiny house. Le projet est porté par des familles installées ou souhaitant s'installer sur la commune avec ce type de projet. Il est destiné à de l'habitat permanent. Le site est desservi par les réseaux d'assainissement et d'eau potable.

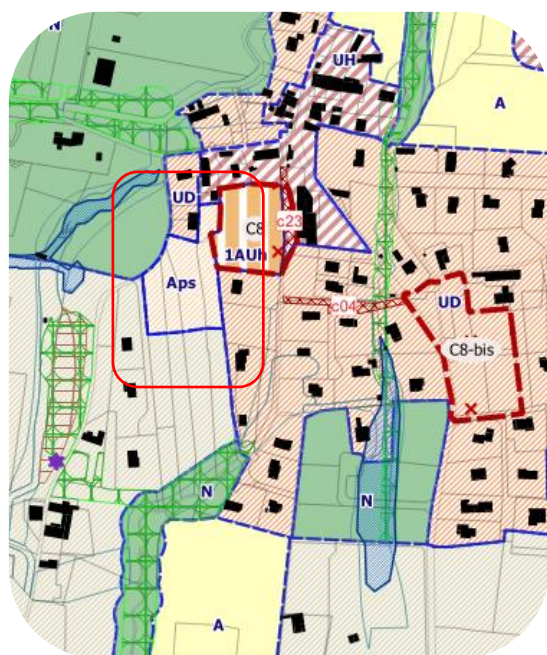
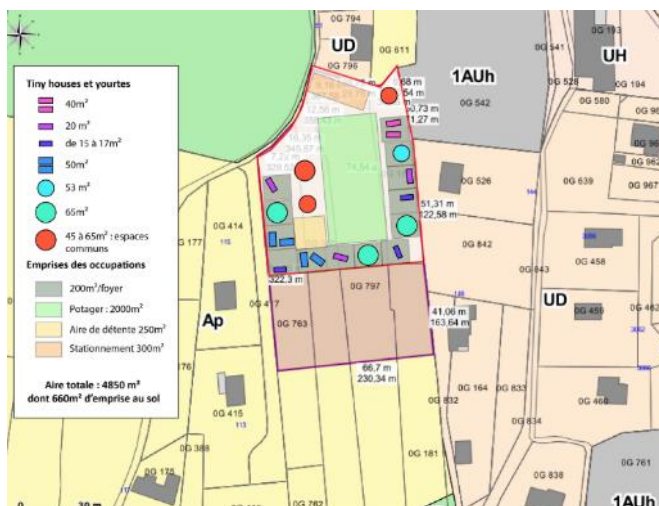


Il est demandé à ce que ces parcelles, classées en zone AP, constituent un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL). En effet, l'article 151-13 du Code de l'Urbanisme stipule que :

La création de ce STECAL aura un faible impact foncier, énergétique et environnemental. En effet, le STECAL est destiné à accueillir un nouveau hameau constitué de 12 tiny houses et 7 yourtes sur une surface de plancher de seulement 660m², sur un total de 4 850 m². Le propriétaire du terrain, l'Office Public de l'Habitat, est favorable au projet.

Le projet est porteur de valeurs fortes telles que la sobriété foncière et énergétique. Une production maraîchère sera implantée sur une partie du site.

La création du STECAL Serraz, par le biais du projet qui s'y implantera, aura **une incidence paysagère minimale**. En effet, l'emprise (maximale de 700m²) et la hauteur des habitations sera faible. Cette dernière ne dépassera pas 4,5 mètres. L'architecte des bâtiments de France a été associé et s'est montré favorable au projet. Il a fait des préconisations, acceptées par les porteurs de projet. Le foncier est destiné à rester sous maîtrise de l'OPAC ou sous maîtrise de la commune.



Proposition de zonage

La création du STECAL Serraz permet la mise en place d'un **projet véritablement inscrit dans le projet communal**. Il permettra de répondre à l'objectif d'augmentation démographique, notamment de la catégorie des 25 – 40 ans, tout en réduisant au maximum la consommation foncière. De plus, dans le cadre des seuils fixés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, deux logements sur les douze prévus, seront expérimentés en tant que logements locatifs sociaux.

Le projet est en cours de finalisation, il pourra faire l'objet d'une OAP lors d'une prochaine évolution afin de préciser l'implantation, ainsi que la desserte. Le stationnement est envisagé au Nord en bordure de la construction limitrophe existante.

Enfin, la commune s'est engagée au maintien de l'accès Sud aux parcelles agricoles et la signature d'un bail avec l'OPAC sur le foncier restant au Sud est envisageable.

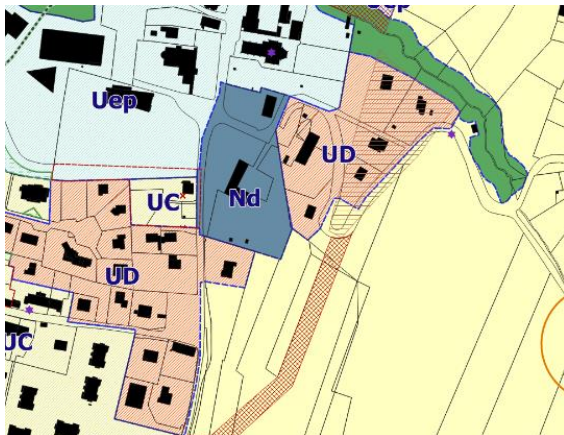
Secteur Nd1 à Grésy sur Aix

Le secteur concerné par le STECAL se trouve sur le site Veber, au cœur de la commune de Grésy-sur-Aix. Seule la parcelle D 353 (4 393 m²) est concernée par la création de ce STECAL.

Ce secteur est classé en zone **Nd**, secteur patrimonial situé en zone naturelle et comprenant un domaine bourgeois et un parc attenant.

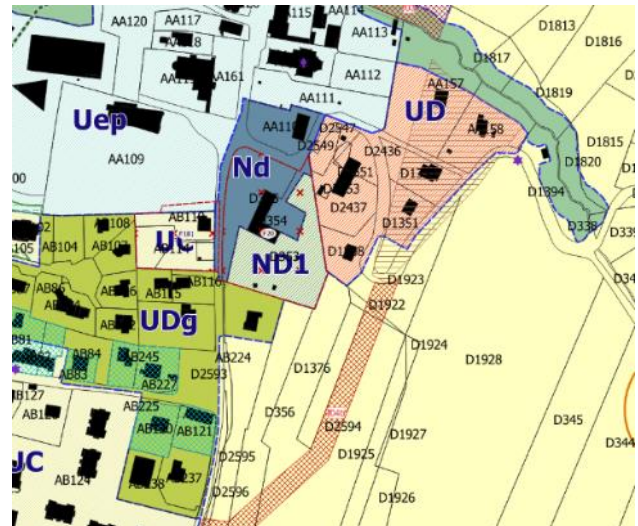
La modification vise la création d'un STECAL Nd1 autorisant une constructibilité supplémentaire au sein de cet ensemble et en particulier sur les limites Est des parcelles, entre la construction existante et les habitations existantes en **UD** sur la route du Revard.

Le projet vise à la fois la rénovation du bâti existant pour y implanter du logement dans le volume existant mais également la réalisation d'une offre complémentaire. Ce projet porté par les élus est motivé par la localisation du secteur. Le site fait face à la mairie, la salle polyvalente, l'église, les futurs jardins familiaux que souhaite développer la ville. Toute la polarité des équipements est présente aux abords du site. Enfin, la ligne 2 de transports en commun est présente à 250 m.



Les réflexions menées entre Grand Lac, la ville ainsi que l'architecte en charge du projet ont conduit à établir une orientation d'aménagement et une évolution de zonage permettant de réduire l'incidence.

L'évolution en **Nd1** n'est donc proposée que sur la partie arrière qui accueillera un projet de logements individuels. Le reste du site étant maintenu en zone Nd qui autorise les évolutions dans le bâti existant.



L'urbanisation de ce secteur sera gérée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation **F20**. Elle garantira le respect de la qualité paysagère, environnementale et architecturale du secteur. De plus, le STECAL limitera la constructibilité de la parcelle. Le choix du projet retenu pour ce STECAL n'est pas encore arrêté mais il impliquera : la réhabilitation du château, la préservation de son parc attenant et la création de 12 logements dont une partie en réhabilitation. Initialement projeté à 2500m² de surface de plancher supplémentaire, le STECAL n'autorisera in fine que 500 m² de surface de plancher maximum supplémentaire et la hauteur des nouvelles constructions sera limitée à celle des bâtis existants. Ces évolutions permettent de réduire les incidences paysagères sur l'ensemble de la parcelle qui constitue un espace paysager qualitatif.

Schéma de l'OAP



- ← → Accès aux nouveaux logements depuis le nord-est
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
- Château et son jardin à conserver avec ses arbres de grand jet

1/ Le bâti existant sera occupé par un programme de logements.

Deux logements de 250 m² de surface de plancher max chacun seront réalisés au sud-est du tènement.

2/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est recommandé de s'appuyer sur les zones de végétation existante et les points bas pour la gestion des eaux pluviales.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant.

3/ L'accès aux nouveaux bâtis se fera par la route du Revard au nord-est du site. Il s'agira de l'unique accès au site, qui regroupera les anciens accès existants. L'accès se trouvant dans le virage, il devra faire l'objet d'une étude précise pour des raisons de sécurité.

Du stationnement en surface et/ou en souterrain pourra être réalisé.

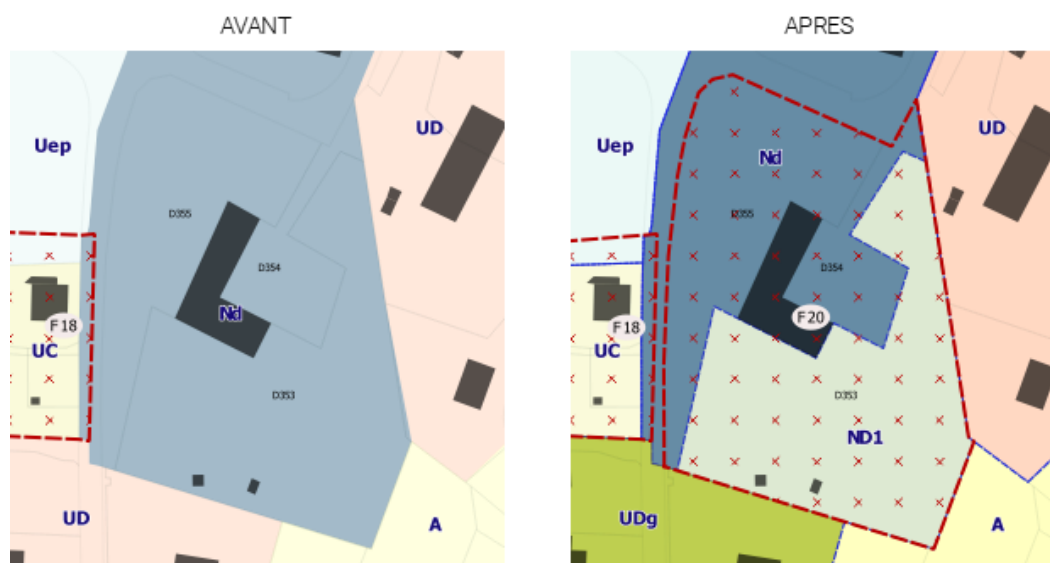
Les surfaces perméables sont privilégiées, notamment pour les cheminements piéton, les accès et les stationnements non couverts. Les stationnements couverts devront présenter un aménagement qualitatif permettant une bonne intégration paysagère.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...). La hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur du bâti existant (hauteur comptée au faîtage).

Modification du règlement graphique

Le site se trouve actuellement en zone Nd, qui ne permet pas la réalisation de logements. Afin de pouvoir réaliser les aménagements prévus, il est proposé la création d'un STECAL et le changement de zone en Nd1.

Le périmètre de l'OAP est également ajouté au plan de zonage.



Le règlement écrit est complété par la création d'un STECAL Nd1. Celui-ci vise spécifiquement la création de logements, encadrée par une **nouvelle condition (44)** à laquelle sont ajoutés les enjeux de préservation du parc, dans l'esprit des règles d'urbanisation en secteur ND :

44. Sous réserve de ne pas excéder 500m² de surface de plancher cumulée et de participer à la valorisation et à l'intégrité du site notamment le parc patrimonial.

L'emprise et la hauteur sont également précisées ::

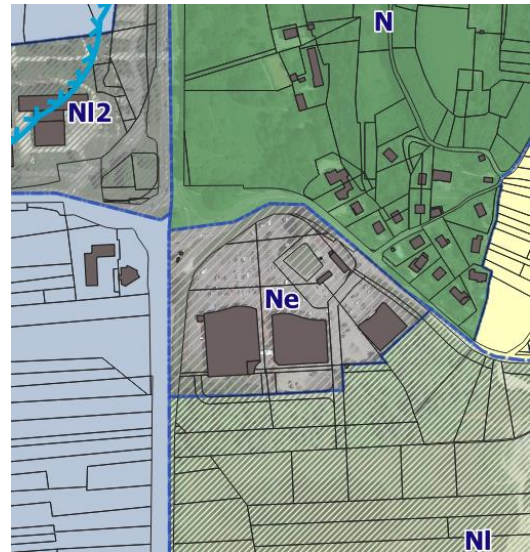
En secteur **Nd1**, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 500m².

En secteur **Nd1**, la hauteur ne pourra excéder celles des bâtis existants dans l'ensemble formé par le parc (secteur Nd et Nd1).

Secteur Ne

Il s'agit d'un STECAL existant visant les sites d'activités économiques isolées.

Son évolution est de l'ordre du règlement écrit et concerne la destination des commerces qui sont autorisées dans la zone :



Secteur Ne de Viviers du Lac (Intermarché)

Evolutions proposées	Justifications
<p>19. Sur les communes non soumises à la loi Littoral, la construction à destination économique artisanale, ou tertiaire est autorisée dans une limite de 500 m² d'emprise au sol totale par assiette foncière. Sur la commune de Grésy-sur-Aix, seule une extension à vocation artisanale de 10% de la surface de plancher du bâtiment existant est autorisée.</p> <p>Sur les communes soumises à la loi littorale, seule l'extension des bâtiments à vocation artisanale est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Uniquement sur la commune de Viviers-du-Lac uniquement, seule l'extension à vocation commerciale est autorisée dans une limite comprise entre 300 et 500m² de surface de vente supplémentaire totale par bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 3000 m² de surface de vente au total.</p>	<p>La condition 19 évolue sur deux aspects :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une clarification sur la surface de vente autorisée : il s'agit bien de 300 à 500m² supplémentaires, les bâtiments existants dans la zone Ne (Intermarché à Viviers du Lac) excédant largement cette surface. - Une mise en compatibilité avec le SCoT afin de limiter la surface totale après extension : le seuil est désormais de 3000m² alors qu'il n'était pas inscrit au préalable.

Secteurs NI2 – Viviers du Lac, Aix les Bains et Tresserve

Le STECAL NI2 existe déjà dans le PLUi.

Commune de Viviers du Lac

Sur la commune de Viviers du Lac il caractérise le port de plaisance des 4 chemins qui prend place dans un contexte environnemental particulièrement sensible, comme l'est la grande majorité des abords du Lac, en particulier la partie Sud de celui-ci.

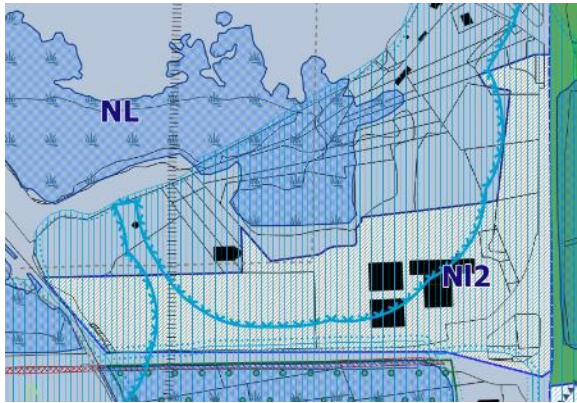
Le projet de modification de zonage vise à adapter la limite de la zone **NI2** qui recouvre actuellement le port, les locaux techniques et les stationnements à la réelle limite de l'emprise publique.

Il faut noter que suite à un contentieux tranché en 2016 par la CA de Lyon, le statut de port public a été reconnu. Aujourd'hui, l'emprise publique utilisée dans le cadre du fonctionnement du port s'étend 13 m au-delà de la limite du zonage en vigueur.

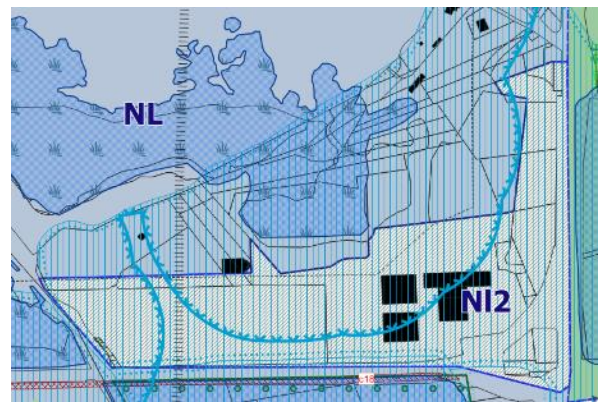
Cette bande constitue en réalité la voie de desserte Nord du port ainsi qu'un espace de stationnement.



Selon les justifications du PLUi, le zonage **NI2** avait été délimité spécifique sur ce secteur au regard des limites du port des 4 Chemins et en veillant à caractériser l'occupation du secteur et notamment sa vocation de loisir. Aujourd'hui, la modification vient corriger le tracé en recalant la limite à celle réellement liée au fonctionnement du port.



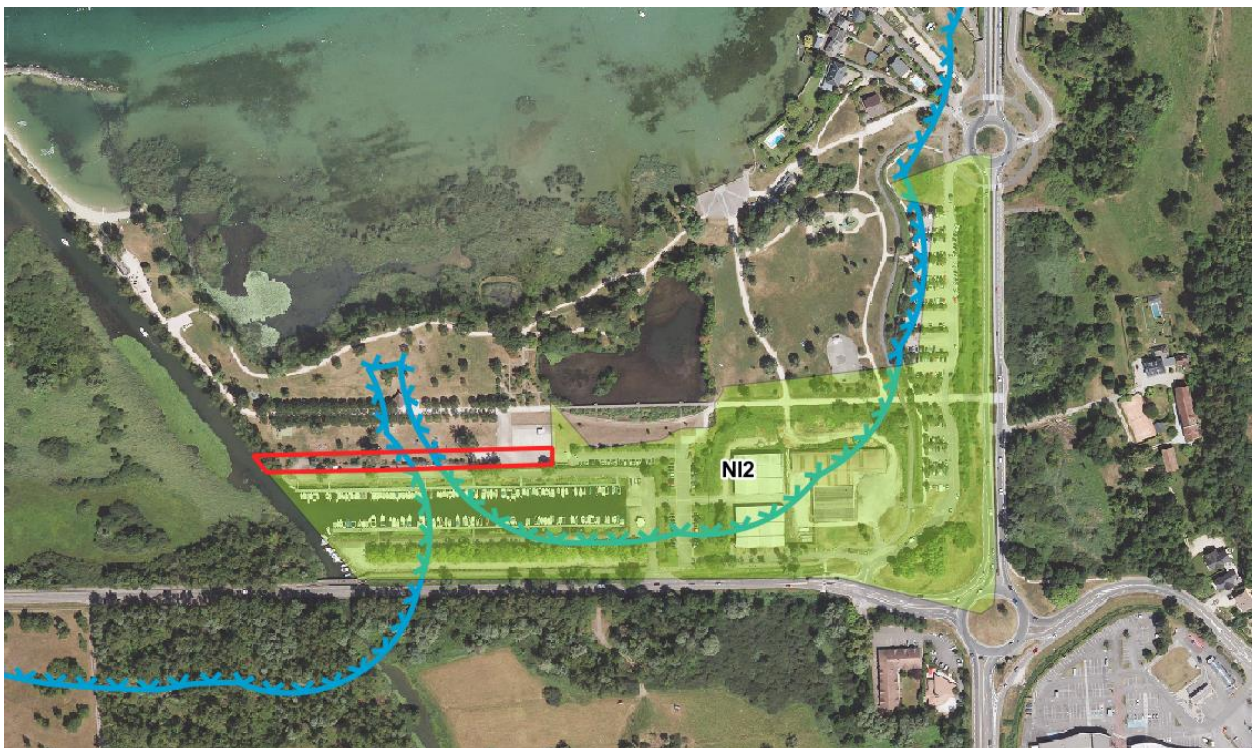
PLU en vigueur



PLU modifié

Par ailleurs, le port fait l'objet d'un important projet porté par Grand Lac, il convient de préciser que le changement de zonage n'induit pas de droit à construire supplémentaire. Les deux zones NL et NI2 autorisant la même constructibilité en ce qui concerne les équipements publics.

Si le zonage vient uniquement caractériser une emprise il y a lieu de rappeler que tout projet qui s'y déroulerait de manière indépendante à la procédure de modification devra faire l'objet d'études particulièrement approfondies au regard de la très grande sensibilité environnementale du milieu.



Le règlement du STECAL NI2 n'est pas modifié.

Commune d'Aix les Bains

Sur la commune d'Aix les Bains, le zonage caractérise entre autres le secteur de l'hippodrome et les équipements sportifs qui y sont présents.

L'évolution projetée vise l'extension du STECAL au bâti nommé de la « ferme Blanchard ». Ce point concerne les parcelles AW 33, AW 41, AW 42, AW 5, AW 4, AB 143 et AB 276. Elles bénéficient actuellement d'un zonage naturel N en lien avec la présence du cours d'eau du Tillet et du parcours de Golf qui se poursuit au Sud.

Elle offre aujourd'hui un usage diversifié notamment au regard de son positionnement au cœur des équipements sportifs mais également des bâtis qui la composent, notamment les hangars qui jouxtent le bâti au nord et permettent de stocker du matériel nécessaire à l'hippodrome ou à l'entretien du secteur.

Par ses fonctions, la ferme est aujourd'hui assimilée à un équipement public ou d'intérêt collectif. Elle sert notamment de club house au club d'athlétisme.

Or, le règlement de la zone N n'autorise aucun développement des équipements puisqu'il vise avant tout la protection des milieux qui la compose. Les évolutions qui y sont autorisées portent principalement sur les activités qui y sont déjà installés.

Il est souhaité que le bâti puisse s'étendre et notamment la partie des locaux techniques afin que puisse y être stocké du matériel d'entretien tel que c'est déjà le cas aujourd'hui.

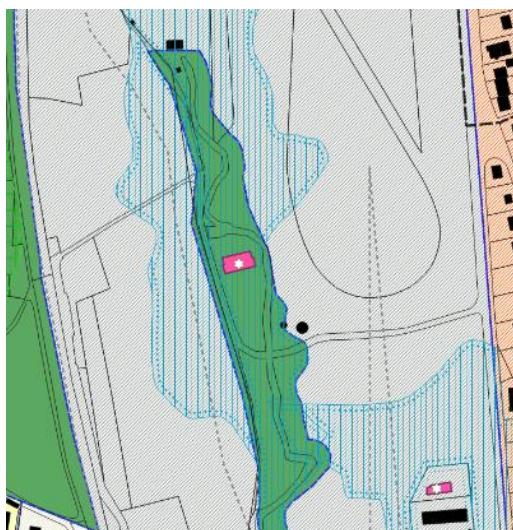
L'analyse réglementaire effectuée avec la ville a conclu à une modification de ce site en **zone NI2**, secteur limitrophe qui concerne l'hippodrome ou encore le golf. Le site qui constitue un STECAL caractérise des secteurs de loisir, permet leur évolution modérée lorsqu'ils sont bâtis et permet leur gestion en site naturel de manière générale.

Compte tenu de la vocation de loisirs du secteur, de l'usage de la ferme dans ce cadre (club house notamment) et du souhait principal d'y autoriser une extension limitée, il a semblé pertinent d'étendre le secteur NI2 sur ce site. Initialement envisagé sur le seul périmètre de la ferme, la zone a également été étendue en partie Nord pour une cohérence de zonage et éviter une enclave N qui ne se justifie pas.

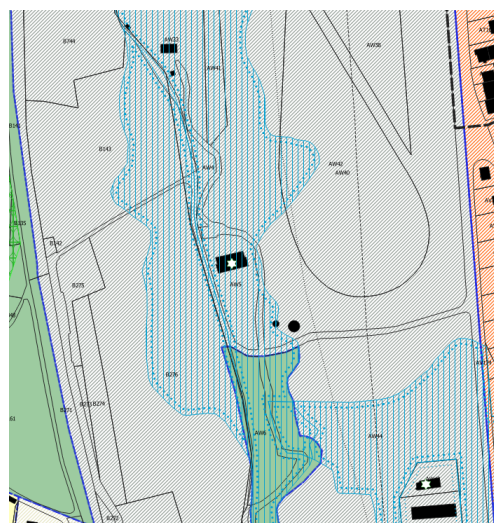
Le règlement de la zone NI2 est par ailleurs adapté pour autoriser une extension limitée (30%) des locaux techniques existants.



Bâti de la ferme Blanchard depuis l'Avenue du Golf



PLU en vigueur



PLU modifié

A noter que sur ce même secteur, le règlement de la zone **NI2** évolue également afin de permettre l'extension des tribunes de rugby présente plus au Nord.

Deux possibilités d'extension sont autorisées et visent les locaux et les équipements sportifs (condition 23 et 24). La tribune est existante, située en bordure de l'hippodrome.

23. L'extension des locaux existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

24. l'extension des équipements existant dans la limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU

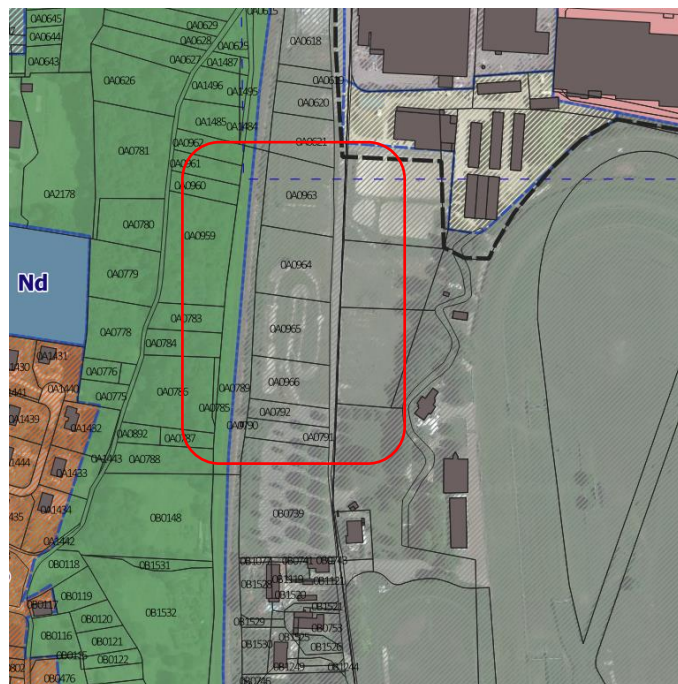
Commune de Tresserve

Le secteur **NI2** est un secteur existant à Tresserve. Sur une partie du tènement existe un ancien parcours de BMX que la commune souhaite aujourd'hui réhabiliter en tant que Skate-Park.

Afin de limiter l'implantation d'équipements sportifs nouveaux dans la zone **NI2**, une nouvelle condition est associée à ce zonage : la condition 45 vient encadrer le projet de réhabilitation du skate Park de Tresserve.

Il est proposé une condition visant le seul réaménagement afin d'encadrer l'implantation sur ce seul secteur déjà urbanisé. La condition est associée à la sous-destination des équipements sportifs.

45. Le seul réaménagement ou réhabilitation des équipements sportifs existants



3.2.8 LES UNITES TOURISTIQUES NOUVELLES

Un des sites précédemment détaillés constituent une Unité Touristique Nouvelle au titre de la Loi Montagne et ce au regard des surfaces de plancher créés :

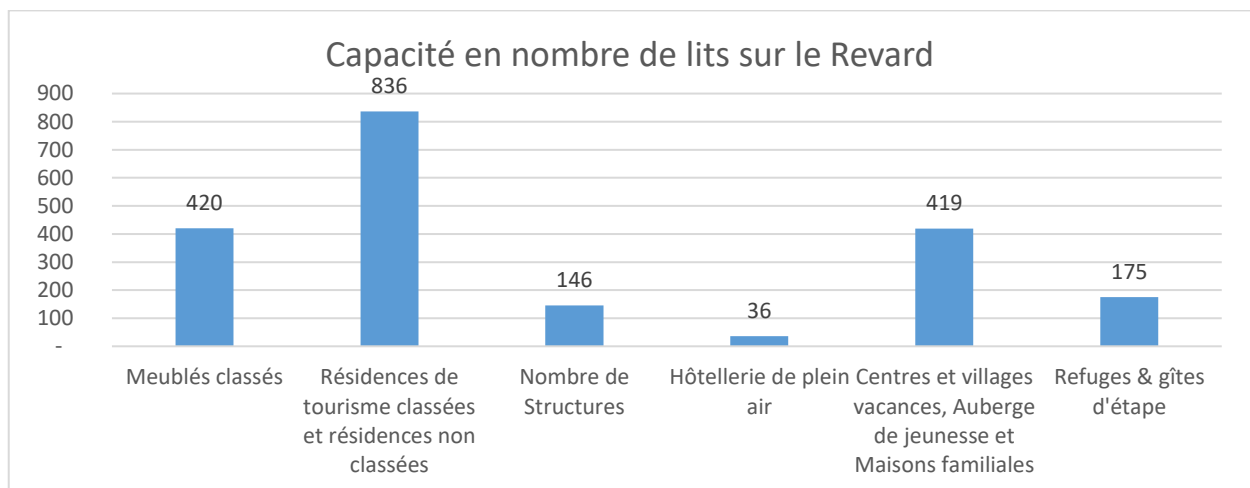
- Le site d'hébergement insolite au Revard qui génère 1200m² de SP répartis entre hébergement, et activités de services (accueil de la clientèle et projet de SPA).

Le PLUi en vigueur ne proposait aucune UTN, pas plus qu'il n'était étudié les enjeux de réhabilitation d'immobilier de loisirs.

3 ans plus tard, peu de données précises sont disponibles en dehors des éléments quantitatifs des observatoires (Savoie Mont Blanc ou OTI Aix les Bains Riviera).

Pour autant on relèvera quelques éléments :

- Une diminution constante des résidences secondaires sur le territoire de l'EPCI
- Un tourisme de court séjour (2-3 nuits maximum)
- Une pratique estivale qui s'est largement intensifiée depuis la COVID



Sur le secteur du Revard (La Feclaz, Le Revard, St François de Sales), ce sont en 2022, 2800 lits marchands qui sont recensés. L'hôtellerie de plein air n'y représente que 1% de l'offre.

En parallèle, les orientations stratégiques prises par les différentes structures (OTI, Grand Lac, Grand Chambéry) mettent en avant une nécessité d'adaptation de l'offre avec en particulier :

- le renforcement de l'offre d'activités outdoor « 4 saisons »,
- L'adaptation de l'offre aux attentes et nouveaux besoins de la clientèle notamment en matière d'hébergement,

Sur le site du Revard, la problématique est clairement celle de l'adaptation dans un contexte de déficit d'enneigement croissant. Face à une concurrence extrêmement forte pour le tourisme de moyenne montagne, le projet d'habitat insolite constitue un des éléments pouvant pleinement participer à cette adaptation. C'est d'autant plus vrai que le territoire de Grand Lac et celui du Revard en particulier connaît un déficit en hébergement dit « insolites ». Si plusieurs projets sont projetés ou réalisés dans les Bauges (St François de Sales, Les Aillons, la Thuile) sur le secteur Grand Lac, il n'existe aucune offre recensée (source : site de l'OTI).

Par ailleurs, par sa nature, le projet du Revard peut difficilement être mené par une réhabilitation d'un immobilier de loisir existant. L'enjeu premier étant bien celui de la diversification.

3.3 ÉVOLUTIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE – REGLEMENT 4.1.1

En dehors des évolutions thématiques reprises pour Aix les Bains (notamment l'énergie ou la mixité), le règlement d'Aix les Bains a fait l'objet de nombreuses évolutions mineures : clarification, modification d'une terminologie, modification de forme ou encore mise en cohérence entre les zones sur certaines règles mineures.

Ces évolutions concernent la quasi-totalité des zones. Elles sont présentées ci-dessous en prenant appui sur quelques zones ciblées. On trouvera néanmoins l'ensemble des justifications apportées pour chaque zone dans les pages de la présente notice.

La zone UD a fait en revanche l'objet d'un travail plus important de la part de la collectivité. Si là aussi les évolutions sont majoritairement mineures (forme, reformulation), il n'en reste pas moins qu'elles sont nombreuses. Il est donc proposé de les présenter indépendamment du reste des zones urbaines.

Les zones économiques sont également distinguées même si on notera que plusieurs évolutions sont déjà évoquées dans les parties du règlement 4.1.2.

Enfin, les zones AU, A et N sont également présentées.

3.3.1 ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES, HORS ECONOMIQUES

3.3.1.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

UA / UB

Article 1.1 et 1.2 – UA / UB	Justifications
<p>[...]</p> <p>4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLU en vigueur, sont autorisés sous réserve du respect des règles de stationnement après évolution :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la création de surface de plancher dans le volume existant ; ▪ l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher. 	<p>L'évolution concerne les zones UA et UB pour lesquelles la commune d'Aix les Bains souhaite que soit repositionnée une disposition antérieure au PLUi et permettant aux constructions existantes historiques et ne respectant pas l'actuel PLUi d'évoluer sous réserve du respect des règles de stationnement.</p> <p>En effet le territoire accueille beaucoup de grandes bâtisses disposant de capacité importante d'évolution. Certains projets de division voient le jour sans que ne puissent être exigées de nouvelles places de stationnement. Cette disposition vient y remédier.</p>

Destination	Sous-Destination	UBL	UBLh	UBLt	UBLe	UBLp
Habitation	Logement	V*	V	V*	V*	V*
		1/4/14		4/14	1/4/14	1/4/14
	Hébergement	X	XV	V	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	V*	V*	V*	V*	V*
		9	16	16	9	9
	Restauration	V	V	V	V	V
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*	V*	V	V
			7	8		
	Hébergement hôtelier et touristique Hôtel	V*	V*	V*	V*	V*
		17	17	17	11	11
Autres hébergements touristiques	V*	V*	V*	V*	V*	
	17	17	17	11	11	
Cinéma	V	V	V	X	X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X
Bureau	V*	V-V*	V*	V*	V*	
	13	7/10	8	13	13	
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V	V	

UBL article 2	Justifications
<p>1. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sont autorisés, sauf en sous-secteur UBLh et UBLt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création de surface de plancher dans le volume existant ; - l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher. <p>[...]</p> <p>6. Dans les sous-secteurs UBLh et UBLt sont autorisées les opérations d'aménagement d'ensemble à condition de respecter la vocation principale du sous-secteur concerné.</p> <p>7. A condition qu'ils soient intégrés dans un bâtiment à dominante d'habitat.</p> <p>[...]</p> <p>10. A condition d'être existante à la date d'approbation du PLUi.</p>	<p>La zone UBL concerne la zone du Petit Port largement concernée par des zonages propres au découpage de la ZAC en vigueur.</p> <p>Les évolutions proposées dans les destinations et sous destinations ainsi que dans l'écriture des conditions littérales reflètent l'évolution de la programmation de la ZAC. Elles s'appuient également sur les évolutions approuvées dans la modification simplifiée n°1 du PLUi de janvier 2023.</p> <p>Par ailleurs, la programmation de la ZAC est précisée dans l'OAP A11 du PLUi : logements, centre de formation, EHPAD, résidence seniors et</p>

<p>11. Hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition de ne pas concerner un nouveau camping ou un nouvel hébergement de plein air. Les campings et hébergement de plein air sont autorisés à condition d'être existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>12. Dans les sous-secteurs UBLt et UBLh, toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'être dangereuses, sources de nuisances pour le voisinage ou pouvant porter atteinte à la protection des eaux sont interdites.</p> <p>13. Ils sont autorisés à condition que l'opération ne soit pas à dominantes de bureau.</p> <p>14. Dans le cas de logement de fonction, ils sont autorisés s'ils sont intégrés dans le bâtiment d'activité et limités à 20% de la surface d'activités autorisée dans la zone sans pouvoir dépasser 150m² de surface de plancher.</p> <p>[...]</p>	<p>commerces de proximité. Aucune source de nuisances n'est prévue dans cette programmation</p>
---	---

Spécificités de la zone **UG**

Destination	Sous-Destination	UG
Habitation	Logement	V
		V* 1
	Hébergement	V

Propositions d'évolution	Justifications
<p>1. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLU en vigueur, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création de surface de plancher dans le volume existant ; - l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher. 	<p>Secteur de requalification de la gare, le secteur UG n'évolue que sur un unique point qui constitue une correction : la possibilité d'y créer de nouvelles constructions à usage de logement mais également la possibilité pour les constructions en vigueur ne respectant pas le PLUi d'évoluer de manière limitée.</p> <p>La condition n'est pas modifiée, uniquement le tableau de répartition.</p>

Spécificités de la zone **UEp**

Propositions d'évolution	Justifications
<p>1. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans une limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ainsi que les annexes d'une superficie inférieure à 20m² et limitée au nombre de 2 par tènement foncier</p>	<p>Le secteur Uep d'équipement public évolue uniquement sur la condition 1 qui autorise les logements existants dans la zone à évoluer de manière limitée. La condition est complétée par la possibilité d'y créer des annexes également sous réserve d'une emprise et d'un nombre limités.</p>

3.3.1.2 Evolutions des règles de mixité (Art1.3)

Sur la commune d'Aix les Bains, les évolutions présentées dans la partie 1 sont reportées pour chacune des zones et non la seule zone UD.

3.3.1.3 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Les évolutions apportées dans cette partie sont transposables dans la plupart des zones et ne concernent que des ajustements ponctuels du règlement.

Implantations des constructions – 2.1.1

Propositions d'évolution / Zone UH	Justifications
<p style="text-align: center;">2.1.1. Implantation des constructions</p> <p><u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.</p> <p>Sauf en cas de reculs portés au document graphique :</p> <p>1. Dans une bande de 25m, la façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.</p> <p>2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à :</p> <p>2. Un recul minimum est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales ▪ 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>[...]</p> <p>4. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons, oriels et ITE sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m, et 3,5 m dans le cas contraire.</p> <p><u>Par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>1. Lorsque la construction est projetée à proximité des voies publiques ou ouvertes au public, tel que défini par les marges de recul fixées au précédent article, elle peut être implantées jusqu'en limite parcellaire latérale de manière continue.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>1. L'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite</p>	<p>La précision relative aux notions de « hors agglomérations » a été reproduite dans la plupart des zones concernées. Elle vient clarifier les règles de recul. En effet, certaines zones précisent bien que les règles importantes s'appliquent hors agglomération, tandis que d'autres zones à l'image des zones UH, UB, UF, UM ou UTh ont oublié de le mentionner.</p> <p>En revanche, la disposition relative à la bande de 25 m est propre à la zone UH. Elle fait écho à la thématique dite 2-5 m pour le règlement 4.1.2. Confrontée aux mêmes difficultés pour l'urbanisation des tènements en arrière de parcelle, la ville a privilégié une autre formulation : le recul est imposé dans une bande de 25 m.</p> <p>A noter que le règlement d'Aix tout comme le règlement 4.1.2 introduit les dispositions relatives aux dépassements en particulier ceux liés aux ITE.</p> <p>L'article relatif aux limites séparatives est également complété de manière globale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur des précisions littérales relatives aux retours d'instruction (constructions simultanées par ex). - Sur une mise en cohérence relative aux notions de petit volumes / annexe déjà exposée.

<p>2. Au-delà de 25m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. <p>- Les constructions mitoyennes sont autorisées :</p> <p>_____ - en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante. <p>3. Ces règles ne concernent pas les annexes d'une emprise inférieure à 15m² petits volumes</p> <p>4. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>- Sur les dérogations ITE (cf. Partie Energie)</p> <p>La zone UH est en revanche complétée sur l'application de la bande des 25 m introduite à l'article précédent.</p>
--	--

Propositions d'évolution / Zone UB	Justifications
<p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>_____ > dans le sous-secteur UB1 "Liberté", la longueur de la façade ne peut excéder 21m et sans être inférieure à 8m.</p> <p>4. Lorsque le terrain a une profondeur minimum de 40m, la partie arrière devient constructible sous réserve de respecter un recul de 25m minimum par rapport au domaine public. Cette règle s'applique également aux parcelles non situées en bordure du domaine public, sous réserve que celles-ci aient une profondeur minimum de 20m.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.</p> <p>Une tolérance de 1m est admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> > les sous-sols complètement enterrés ; > les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas. <p>2. Par rapport aux autres limites séparatives et par rapport à l'ensemble des limites parcellaires pour les constructions édifiées au-delà des 6 m depuis les voies et emprises publiques dans la partie arrière des terrains, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.</p>	<p>En zone UB, une disposition spécifique est réintroduite.</p> <p>La règle en vigueur impose l'alignement dans une bande de 3-6 m rendant inconstructible l'arrière de parcelle.</p> <p>Si la zone UH bénéficie d'un assouplissement progressif avec la mise en place de la bande 25 m, la zone UB reste plus contrainte en termes de configuration. Il est néanmoins proposé d'autoriser une faible constructibilité en arrière de parcelle, au-delà d'une bande 25 m dès lors que la parcelle dispose d'une profondeur suffisante (40 m).</p> <p>L'article relatif aux reculs par rapport aux limites est mis en cohérence.</p>

UC	Justifications
<p>2.1.1. Implantation des constructions</p> <p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>DISPOSITION GENERALE</p> <p>[...]</p> <p>2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à :</p> <p>2. Un recul minimum est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales ▪ 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales. <p>DISPOSITION PARTICULIERE</p> <p>[...] à 2m de la limite séparative de l'emprise publique.</p> <p>3. Ne sont pas concernés :</p> <p>[...]</p> <p>- l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.</p> <p>[...] repéré sur le document graphique du règlement.</p> <p>8. Le long du Boulevard de la Roche du Roi et de la rue Henri Ménabréa, les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique.</p>	<p>En zone UC, outre la disposition générale sur la notion d'agglomération, une règle d'implantation spécifique est reprise pour le boulevard Roche du roi : cette règle était inscrite dans l'article espace libre et végétation. Elle est simplement repositionnée dans l'article correspondant. Elle prend en compte le projet Marlioz.</p>

Implantations des annexes (reculs) – 2.1.3

UA/UH/UB/UBI/UC/UM – 2.1.3	Justifications
<p>Règles d'implantation d'annexes petits volumes isolés et piscines</p> <p>La hauteur maximum de l'annexe du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faitage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).</p> <p>Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les annexes d'une emprise inférieure à 15m² petits volumes isolés peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faitage. 2. L'emprise au sol maximale des annexes petits volumes ne doit pas dépasser 15m² 12m². 3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. 4. Les piscines inférieures à 10m² ne sont pas réglementées. 	<p>Les évolutions concernent toutes les zones en ce qui concerne la surface : les hauteurs différenciées restent inchangées.</p> <p>A noter que si le règlement 4.1.2 a opté pour une surface de 20 m² plus compatible avec l'usage de stationnement à l'origine de cette modification, la ville d'Aix les Bains a privilégié une surface moindre de l'ordre de 15 m².</p>

Zone UG / Evolution proposées	Justifications
<p>Règles d'implantation d'annexes petits volumes isolés et piscines</p> <p>Les annexes de moins de 15 m² petits volumes sont interdites.</p>	<p>La zone UG avait la particularité d'interdire les petits volumes isolés. En cohérence avec les évolutions de la partie 1, les annexes de moins de 15m² y sont proscrites.</p>

Emprise au sol – 2.1.2

UB	Justification
<p>Emprise au sol</p> <p>Non réglementée, sauf pour les constructions projetées en partie arrière des parcelles d'une profondeur minimum de 40m pour lesquelles l'emprise au sol ne pourra excéder 100m².</p>	<p>Seule la zone UB fait l'objet d'une évolution : elle est reliée à l'évolution de l'article relatif aux reculs et la mise en place de la bande de 25 m. La constructibilité est autorisée en dehors de la bande de 25 m mais l'emprise doit alors être limitée à 100m².</p>

3.3.1.4 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Mouvements de sols – 2.2.1

UA/UH/UB/UC/UF/UG/UM/UTh – Article 2.2.1	Justifications
<p>2.2.1 Mouvements de sols</p> <p>1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ees deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.</p> <p>2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement prospeets sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.</p> <p>Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.</p>	<p>Les mouvements de sols sont complétés au même titre que le règlement 4.1.2 : non cumul des hauteurs autorisées de déblais et remblais.</p> <p>Une évolution de terminologie est également apportée.</p>

Toitures – 2.2.2

UA/UB/UBI/UC/UF/UG/UM/UTh – Article 2.2.2	Justifications
<p>2.2.2 – Toitures</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.</p> <p>4. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.</p>	<p>Deux dispositions spécifiques sont introduites pour les toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La dérogation des règles de matériaux de couverture pour les vérandas et verrières qui sont nombreuses sur la commune. Le verre est évidemment à privilégier. - La dérogation offerte pour les extensions sous réserve d'une cohérence d'ensemble.

UH/UB/UC/UF/UG/UM/UTH	Justifications
<p style="text-align: center;">2.1.1. Toitures</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>5. Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.</p>	<p>L'évolution concerne les lucarnes. Le règlement interdit actuellement tout projet disposant de plusieurs lucarnes en précisant qu'elles doivent être isolées. Au regard des retours de l'instruction et de la soumission d'une grande partie du territoire à l'avis de l'ABF il est proposé de supprimer cette disposition.</p>

Façades – 2.2.4

UA/UB/UBI – Article 2.2.4	Justifications
<p>Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation</p> <p>1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.</p> <p>2. Les installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.</p>	<p>Un rappel aux règles en vigueur en matière de ravalement est ajouté.</p> <p>De même, en cohérence avec les autres zones, il est rappelé la nécessaire intégration des installations techniques types chauffage ou climatisation dans un souci de qualité architecturale et paysagère.</p>

Performances énergétiques – 2.2.3

UH/UC/UF/UG/UM/UTH – Article 2.2.3	Justifications
<p>1. Les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs, etc...) doivent être incluses dans le volume des toits, à l'exception des cheminées.</p> <p>2. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.</p>	<p>L'évolution s'appuie sur le retour du service énergie et vise à faciliter l'installation des dispositifs ENR en toitures en autorisant ces derniers à un dépassement des hauteurs d'acrotère.</p>

3.3.1.5 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

UA/UH/UB/UBI/UC/UF/UG/UM/UTh	Justifications
<p>2.3 Stationnement</p> <p>Stationnement des véhicules</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement ou dans un rayon de 100m, le constructeur doit apporter la preuve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il crée ou acquiert des places dans un rayon de 300 m de l'opération, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation - de manière exceptionnelle qu'il possède une concession à long terme dans un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m de l'opération. <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement</p> <p>> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent, sauf pour les thermes ne répondant plus aux normes actuelles (conservation minimum des façades).</p> <p>Les places doivent être autonomes les unes des autres En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.</p> <p>Stationnement des cycles :</p> <p>Il est exigé un local à vélo</p> <ul style="list-style-type: none"> - A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m² + 1m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement. - d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de pour 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé. - d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de pour 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé. - comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires. <p>Stationnement et énergie</p> <p>En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo...), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.</p>	<p>Les règles de stationnement connaissent deux types d'évolution :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une évolution commune à toutes les zones, en lien avec celles présentées pour le règlement 4.1.2 - une évolution ponctuelle de quelques exigences quantitatives. <p>En matière d'évolution commune, on notera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des précisions qualitatives sur le type de place : autonomie des places afin d'éviter les places commandées trop peu utilisées et nécessaire ouverture des places afin d'éviter la transformation des garages en ateliers. - Introduction d'une diminution des exigences en cas de mise à disposition de véhicule électrique : il s'agit ici d'une disposition offerte par le code de l'urbanisme dont souhaite s'emparer la collectivité. - Évolution des normes de stationnement de cycle dans la même logique que le règlement 4.1.2 - L'homogénéisation des règles relatives au stationnement et aux dispositifs de production d'ENR entre le règlement 4.1.1 et le règlement 4.1.2 <p>Enfin, les normes de stationnement (tableaux ci-après) ont été mises à jour selon les destinations et sous destinations les plus proches.</p>

Spécificités des zones UA / UF / UG / UH :

Outre les mises à jour des typologies visées, il s'agit uniquement de précisions :

- Notion de tranche entière pour le calcul des places
- Suppression des règles propres aux logements étudiants non concernés dans ces zones
- Introduction d'une disposition spécifique aux créations de logements dans des volumes déjà existants.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat Logement et hébergement	1 place minimum par tranche entière de pour 90m ² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement et ne s'applique pas au logement étudiant	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat 1 place pour 3 logements étudiants Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation.
	70% minimum des places exigées doivent être des places couvertes	Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 25 m ² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Restauration et bar	1 place pour 6m ² de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Hôpitaux / Cliniques Etablissement de santé et d'action sociale	1 place pour 2 lits	
Résidences pour personnes âgées dépendantes ou en difficultés Hébergement (résidence pour personnes âgées)	1 place pour 4 lits	

Spécificités de la zone UH/UB/UC

Dans ces trois zones il s'agit d'harmoniser avec les autres zones :

- Suppression des règles de logement étudiant

- Compléter la phrase relative aux places couvertes (la règle était incomplète).

Typologie	Stationnement (1 place = 1 place de stationnement)	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat Logement	1 place minimum pour 70m ² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement et ne s'applique pas au logement étudiant	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat 1 place pour 3 logements étudiants Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation. → Cette disposition n'est ajoutée que pour les zones UF et UH. Son ajout dans le règlement pour la zone UA fait l'objet d'une procédure spécifique menée en parallèle à l'initiative de la commune d'Aix les Bains.
	50% minimum des places exigées doivent être des places couvertes A partir de 5 logements, 30% minimum doivent être des places couvertes	

Spécifiquement en UC

Uniquement en zone UC, une évolution est apportée pour les bâtiments à usage de service public : les règles spécifiques sont supprimées et remplacée par une règle plus adaptée : exigence d'un nombre de place au regard d la réalité du projet.

Typologie	Stationnement (1 place = 1 place de stationnement)	
	Disposition générale	Disposition particulière
Bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général Salle de réunion et spectacle	Règle de stationnement adaptée correspondant aux besoins de la construction pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général	1 place pour 15 places assises pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général

3.3.1.6 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

UB – Espaces libres	Justifications
<p>Espace libre</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.</p> <p>Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.</p> <p>2. Pour les opérations d'habitat groupé comprenant au minimum 5 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.</p> <p>3. Il est imposé un coefficient de pleine terre (CPT) de 0.25.</p> <p>La définition du coefficient de pleine terre figure au sein de l'annexe 5 du présent PLUi.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux tènements déjà bâtis et aux reconstructions à l'identique ▪ aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques. ■ aux bassins de piscine et aux annexes d'une emprise inférieure à 15m² petits volumes isolés. 	<p>L'évolution concerne la mise en cohérence liée au changement petit volume / annexe.</p>

UC - Végétation	Justifications
<p>3.1. Végétation et espèce végétale</p> <p>1. Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.</p> <p>2. Les surfaces de stationnement doivent être plantées d'un arbre au moins pour six emplacements.</p> <p>3. L'espace entre la rue et les façades doit être végétalisé et/ou planté. Le long du Boulevard de la Roche du Roi et de la rue Henri Ménabréa, les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique.</p> <p>4. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt collectif.</p> <p>5. En cas de suppression d'une surface boisée supérieure à 10 m² ou de trois arbres de hautes tiges, la plantation en nombre équivalent est obligatoire.</p>	<p>La règle en vigueur est déplacée dans l'article relatif au recul.</p>

3.3.1.7 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.2 ÉVOLUTIONS DE LA ZONE UD

3.3.2.1 Préambule

Préambule	Justifications
<p>Le secteur UD correspond aux extensions urbaines peu denses qui se sont réalisées principalement sous forme pavillonnaire, de lotissement, et au sous-secteur UDL qui définit les ensembles urbanisés compris dans la bande des 100m.</p> <p><i>« Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération ».</i></p> <p>Au sein des secteurs UD, ont été identifiés des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² de surface de plancher. Cette servitude n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.</p> <p>La zone UD est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.</p> <p>PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS</p> <p>Pour toute demande d'occupation du sol située dans le périmètre des risques d'inondation figurant sur les documents graphiques, il pourra être fait application de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les dossiers feront l'objet d'une consultation lorsque cela le nécessite auprès du service Risque de la Direction Départementale des Territoires. En fonction, les constructions pourront être interdites ou autorisées avec prescriptions.</p>	<p>Le préambule de la zone est complété par deux rappels :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'un sur l'existence des périmètres d'attente de projet d'aménagement : certains sont existants, de nouveaux ont été mis en place. Les règles d'urbanisation limitées qui leur sont imposées sont précisées ici.- Le second sur l'existence des risques naturels.

3.3.2.2 Evolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Destination	Sous-Destination	UD	UDL
Habitation	Logement	V	V* 8/9
	Hébergement	V	V* 8/9
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 1/10	V* 8/9/10
	Restauration	V	V* 8/9
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V* 8/9
	Hébergement hôtelier et touristique	V*	V*
	Hôtel	2	8/9
	Autres hébergements touristiques	V*	V*
		2	8/9
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	V	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V* 8/9
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V* 8/9
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V* 8/9
	Salles d'art et de spectacles	V	V* 8/9
	Équipements sportifs	V	V* 8/9
	Autres équipements recevant du public	V	V* 8/9
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V* 1/10	V* 10
	Entrepôts	X	X
	Bureau	V	V* 8/9
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V*	V*
		3	3
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*
		4	4
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*
		5	5
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	
Les installations classées soumises à autorisation.	X	X	

10. Les extensions des activités existantes dès lors qu'elles sont liées à une mise aux normes et limitées à 30m² non renouvelable.

Les évolutions apportées sur ce premier article visent :

- La correction de UDI en UDL conformément au plan de zonage
- L'interdiction des installations classées dans cette zone résidentielle tout en autorisant les activités existantes à des évolutions limitées : condition n° 10.

3.3.2.3 Evolutions des règles de mixité (Art1.3)

Cf. Partie 1 Mixité.

3.3.2.4 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Implantation des constructions- 2.1.1

Zone UD – 2.1.1	Justifications
<p>2.1.1. Implantation des constructions</p> <p><i>Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération</i></p> <p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.</p> <p>Sauf en cas de reculs portés au document graphique :</p> <p>1.La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.</p> <p>2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à :</p> <p>2. Un recul minimum est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales ▪ 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les voies en impasse, où le recul peut être ramené à 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté. ▪ des motifs de sécurité publique. ▪ En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul : l'extension limitée à 30m² peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant <p>2. Ces règles ne concernent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Equipements d'intérêts collectifs et services publics les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ▪ l'épaisseur de l'isolation thermique extérieure (ITE) dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi) : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation. ▪ l'édification de clôture. ▪ Les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas. <p>Par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les évolutions sont de même ordre que pour les autres zones urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - clarification de règle relative aux reculs dans les secteurs hors agglomération - dérogation de débords notamment pour les ITE en cohérence avec l'ensemble des zones du PLUi <p>Afin d'être cohérent avec la nouvelle condition 10 ajoutée à l'article 1, une dérogation est également incluse dans cette partie : les 30m² autorisés peuvent respecter alignement différent de celui imposé. Il s'agit le plus souvent d'activités existantes antérieures au PLUi et aux règles de reculs mises en place en 2019.</p> <p>La suppression de la règle relative aux reculs vis-à-vis des impasses est actée car inutile compte tenu de la règle générale qui fait déjà état d'un recul de 5 m.</p>

Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération

DISPOSITIONS GENERALES :

~~La construction principale doit s'implanter en respectant un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.~~

Sauf dispositions particulières, les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Ne sont pas concernés :

—————> les sous-sols complètement enterrés ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Ces règles ne concernent pas :

- les débords de toiture, balcon, oriels, pergolas, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.
- Equipements d'intérêts collectifs et services publics ~~les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,~~
- l'épaisseur de l'isolation thermique extérieure (ITE) dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi) jusqu'à 30 cm en limite

[...]

En termes de limites séparatives, la collectivité a souhaité revenir à une formulation antérieure sans changement de la règle : recul de 4 m minimum.

Les autres évolutions sont de l'ordre de la reformulation ou clarification (typologie des équipements par exemple).

Zone UD – Emprise au sol					Justifications
<p>Emprise au sol</p> <p>Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal est défini selon le tableau ci-dessous.</p> <p>Au sein de l'emprise maximale autorisée, 85% maximum est dédiées à la construction principale.</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol (CES) est de 0,18 pour les constructions principales avec un bonus de 15 % pour la réalisation de constructions annexes selon les modalités suivantes :</p>					<p>L'emprise au sol de la zone UD est règlementée.</p> <p>La disposition en vigueur propose une distinction entre un CES pour la construction principale, un bonus alloué aux annexes et enfin un CES total.</p> <p>L'instruction des 3 dernières années a mis en évidence les difficultés d'application de cette règle. La pertinence de cette distinction en zone urbaine est également questionnée.</p> <p>Sans remettre en cause les valeurs définies par le CES en vigueur, il est proposé de simplifier son application en ne maintenant qu'une unique valeur de CES total et en simplifiant l'écriture de l'article en supprimant par exemple les exemples de calcul donnés dont certains sont erronés.</p> <p>En revanche, il est précisé que la construction principale ne peut occuper que 85% de cette emprise maximale ainsi définie.</p>
Seuil	Surface terrain	-CES	CES ANNEXE	CES TOTAL	
1	1 m ² à 500 m ²	0,18	+15%	0,21	
2	501 m ² à 1000 m ²	0,16	+15%	0,18	
3	1001 m ² à 1500 m ²	0,14	+15%	0,16	
4	1501 m ² à plus	0,12	+15%	0,14	
Les valeurs seront toujours arrondies à l'unité supérieure					
<p>L'emprise au sol maximale "E" des nouvelles constructions est fixée par rapport à la surface "S" de l'unité foncière du projet selon la formule suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si S est inférieure ou égale à 500 m² : $E = S \times 0,21$; • Si S est comprise entre 501 et 1000 m² : $E = 105 + [(S-500) \times 0,18]$; • Si S est comprise entre 1001 et 1500 m² : $E = 196 + [(S-1000) \times 0,16]$; • Si S est supérieure à 1500 m² : $E = 276 + [(S-1500) \times 0,14]$. <p>Ces dispositions ne font pas obstacle au bénéfice de l'article ci-après relatif au « Annexes Petits volumes et piscines » mais limité à une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.</p> <p>Pour les constructions existantes ayant d'ores et déjà dépassé, le CES à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les annexes pourront être autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher non renouvelable.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux constituant des « équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».</p>					

Zone UD- Hauteur	Justifications
<p>Hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>La hauteur maximale autorisée est :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 7 m à l'acrotère ; ▪ 10 m au faîtage. <p>Dans le cas d'une toiture terrasse, les superstructures telles que les cheminées, les châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couvert ne pourront pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ; ▪ Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur. 	<p>Les évolutions en termes de hauteur visent une précision quant aux dépassements autorisés afin de faciliter l'instruction quotidienne</p> <p>Les règles de hauteur restent inchangées.</p>

Propositions d'évolutions	Justifications
<p>Règles d'implantation d'annexes petits volumes isolés et piscines</p> <p><i>Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération</i></p> <p>La hauteur maximum de l'annexe du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).</p> <p>Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes un petit volume et une piscine à la date d'approbation du PLUi.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les annexes petits volumes isolés peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage. 2. L'emprise au sol maximale des annexes petits volumes ne doit pas dépasser 15m² 12 m². 3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles, terrasses et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. 4. En UDL, les annexes petits volumes doivent être implantés côté opposé au lac défini par le schéma ci-après. 	<p>Les règles relatives aux annexes sont modifiées au même titre que pour les zones urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise à jour selon la terminologie annexe - Evolution de la surface minimale de 12 à 15 m².

3.3.2.5 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Mouvement de sols – 2.2.1

Zone UD – Mouvement de sols	Justifications
<p>2.1.2. Mouvements de sols</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel. <p>Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement prospects sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel jusqu'en limite séparative. <p>Ces dispositions (1. et 2.) ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> > pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <ol style="list-style-type: none"> 3. L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux et la végétalisation des terres doivent être privilégiés de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier. 4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits. 	<p>Les évolutions sont de l'ordre de la reformulation.</p>

Zone UD – Toitures	Justifications
<p>2.1.3. Toitures</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>1. Sont autorisées les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 80% ou les toitures en forme de dômes, voûtes.</p> <p>2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et dans les tonalités des toitures environnantes.</p> <p>3. Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> > l'emploi de tout matériau en plaques ondulées > les ouvertures de toiture type "chien-assis" et les lucarnes si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades. <p>4. En cas de restauration d'architecture traditionnelle, la toiture du bâtiment principal doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.</p> <p>5. Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>1. Toitures terrasses</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée, qu'ils s'inscrivent dans le volume global de la construction et que leur pente ne dépasse pas 6%.</p> <p>Si elles constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité, elles doivent comprendre une partie végétalisée.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les superstructures autorisées, les annexes petits volumes à la construction principale, ainsi que les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif et à condition d'être soigneusement traitées.</p> <p>[...]</p> <p>2. La tôle</p> <p>[...]</p> <p>3. Les pentes</p> <p>Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale - les annexes - les vérandas et pergolas non situées au dernier étage - les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez de chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance <p>4. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquelles le verre est à privilégier.</p>	<p>Les modifications apportées au chapitre toiture sont toutes issues des retours de l'instruction quotidienne.</p> <p>Pour ce qui concerne la restauration, la suppression demandée a pour objectif une simplification du règlement. L'architecte conseil veille à l'insertion des projets dans le site et à la préservation des bâtiments patrimoniaux.</p> <p>Pour les lucarnes, la volonté est de laisser la possibilité d'en faire plusieurs sur une même toiture.</p> <p>Pour les toits terrasse, il s'agit de définir une pente maximale.</p> <p>Pour les matériaux de couverture, il s'agit de prendre en compte la nature même des vérandas et verrière.</p>

<p>Zone UD - Façades</p> <p>Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation.</p> <p>1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, et climatisation doivent être intégrées ou accolées à la façade, et rester le moins visible depuis l'espace public.</p> <p>1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.</p> <p>2. Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et respecter le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.</p> <p>2. Le blanc pur est interdit pour les enduits de façade.</p> <p>4. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.</p>	<p>Les évolutions sont similaires à celles apportées dans les autres zones urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappel de la législation en matière de ravalement de façade - Précisions quant à l'intégration des dispositifs techniques (reformulation de la règle en vigueur)
---	---

Clôtures – 2.2.4

Zone UD – Clôture	Justifications
<p>2.1.4. Clôture</p> <p>RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>1. La hauteur des clôtures est limitée à 1.70m 1.60m par rapport au terrain naturel, en limite séparative et au niveau de la voie ou de l'emprise publique.</p> <p>Elles doivent être composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barreaudages verticaux et peuvent comporter un mur-bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60m.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>1. Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie et ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.</p> <p>2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des motifs de sécurité publique - respecter les règles imposées par le PPRI - des installations sportives et scolaires - respecter les règles du PPRI. 	<p>Les évolutions sur les clôtures sont également de l'ordre de l'adaptation ou mise en cohérence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - harmonisation des hauteurs de clôture (cf. partie 1) - reformulation de la dérogation pour les installations sportives.

3.3.2.6 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Propositions d'évolutions	Justifications
<p>Stationnement des véhicules</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, mais en dehors des voies publiques (L151-33).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ > Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié. ▪ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. ▪ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. <p>Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les places doivent être autonomes les unes des autres - En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées. <p>Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.</p> <p>Stationnement des cycles :</p> <p>Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.</p> <p>Il est exigé un local à vélo</p> <ul style="list-style-type: none"> - A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m² 1m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement. - d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de pour 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé. - d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de pour 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé. - comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires. <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux constituant des « équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».</p>	<p>En matière d'évolution, on notera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Simplification du préambule relatif à l'implantation des places (rappel de l'article L151-33). - la dérogation en cas de changement des destinations : dans ce cas les exigences sont réduites de moitié afin de faciliter cette reconversion notamment vers le logement. - Des précisions qualitatives sur le type de place : autonomie des places afin d'éviter les places commandées trop peu utilisées et nécessaire ouverture des places afin d'éviter la transformation des garages en ateliers. - Introduction d'une diminution des exigences en cas de mise à disposition de véhicule électrique : il s'agit ici d'une disposition offerte par le code de l'urbanisme dont souhaite s'emparer la collectivité. - Évolution des normes de stationnement de cycle dans la même logique que le règlement 4.1.2 <p>Enfin, les normes de stationnement (tableaux ci-après) ont été mises à jour selon les destinations et sous destinations les plus proches.</p>

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat Habitation	<ul style="list-style-type: none"> 1 place minimum par tranche entière de 70m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé (à partir de 5 logements). 	<ul style="list-style-type: none"> 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat. 1 place pour 3 logements étudiants
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 25m ² de surface de plancher	
Artisanat et commerce de détail	1 place minimum par tranche entière de 25m ² affectées à la vente. La surface de plancher à usage d'entrepôt et/ou de stockage n'est pas pris en compte dans le calcul.	
Établissement hôtelier Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place minimum pour 2 chambres	<p>Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable.</p> <p>L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul</p>
Artisanat	1 place minimum pour 60m² de surface de plancher. La surface de plancher à usage d'entrepôt et/ou de stockage n'est pas pris en compte dans le calcul.	
Restauration Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche de 6m ² de surface plancher de salle	<p>Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable.</p> <p>L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	Salle d'art de réunion et spectacle : 1 place pour 6 places assises

Les évolutions visent :

- La clarification des typologies visées en reprenant les destinations / sous-destinations du code de l'urbanisme
- La suppression de la mention de parking de surface, non opposable à l'instruction
- La distinction pour les commerces des surfaces de plancher utiles à la vente et celles liées au stockage : afin d'adapter au mieux les exigences de stationnement, notamment pour le commerce de proximité, seules les surfaces de plancher liées à la vente sont à prendre en compte. Il s'agit là d'une disposition déjà en place pour l'artisanat et qui du fait de la reprise des typologies est également ajoutée aux commerces.

3.3.2.7 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

Zone UD – Espaces libres	Justifications
<p>Espace libre</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>[...]</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux tènements déjà bâtis et aux reconstructions à l'identique à la date d'approbation du PLUi ; ▪ aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques, à la date d'approbation du PLUi ; ▪ aux bassins de piscines et aux annexes d'une emprise inférieure à 15m² petits volumes isolés. <p>Le CPT pourra être réduit voire supprimé pour les motifs liés à une incapacité technique justifiée par un sol artificiel lié aux ouvrages publics.</p>	<p>Les règles relatives aux espaces libres restent inchangées à l'exception de la mise à jour relative au changement de terminologie annexe / petit volume et l'évolution de surface qui lui est associée.</p> <p>Le coefficient de pleine terre ne s'appliquait pas aux petits volumes (12m²) il ne s'applique désormais pas aux annexes inférieures à 15m².</p>

3.3.2.8 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

Zone UD – Voirie et réseaux	Justifications
<p>Accès</p> <p>[...]</p> <p>La pente maximale autorisée sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m. - 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies. <p>Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.</p> <p>Le pétitionnaire est tenu de se conformer aux prescriptions administratives et techniques définies au règlement de voirie de la Ville d'Aix-les-Bains.</p> <p>Voie de circulation</p> <p>[...]</p> <p>Lorsque la voie dessert 1 ou 2 logements, la largeur de la chaussée doit être de 3m minimum dans les parties droites et de 3,5m minimum dans les courbes prononcées.</p> <p>Lorsque la voie dessert 3 ou 4 logements, la largeur de la chaussée doit être de 4m minimum.</p> <p>Lorsque la voie dessert plus de 4 logements, la largeur de la chaussée doit être de 5m minimum avec un trottoir de 1,40m libre de tout obstacle.</p>	<p>L'évolution sur les pentes (cf. partie 1) est reprise en zone UD.</p> <p>Des largeurs minimales de voies sont également introduites selon le nombre de logement desservi.</p> <p>Cette disposition est issue de celle existante au sein des zones UD du règlement 4.1.2 et doit permettre d'éviter la réalisation de projet si les capacités des voiries ne le permettent pas.</p>

3.3.3 ÉVOLUTIONS DES ZONES ECONOMIQUES

Un important travail d'évolution des règles propres aux zones économiques a été entrepris. Il a associé les services de Grand Lac, les membres du COPIL, les communes concernées par ces zones, CGLE ainsi que le SCoT. L'objectif global de ces évolutions est de favoriser l'optimisation des zones dans un contexte de raréfaction du foncier. En parallèle, quelques évolutions liées à des projets en cours ou à venir ont été effectués ainsi qu'un toilettage général du règlement. La plupart des évolutions sont également proposées sur le règlement d'Aix-les-Bains.

3.3.3.1 Evolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Tableau des destinations – Extrait des catégories modifiées

Destination	Sous-Destination	UE	UEco	UEa	UEh
Habitation	Logement	V*	V*	V*	V*
		3/9	3/9	3/9	3
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V* X	V	X
		10	13		
	Restauration	V	V	V	V
		V*9	V*9	V*9	V*9
	Commerce de gros	V	V	V	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V*	V	V	V
	Hôtel	11/9	V*9	V*9	V*9
	Autres hébergements touristiques	X	V	V	X
	Cinéma	X	V*	V*	X
			12	12	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V	X	V	V
	Entrepôts	V	V	V	V
	Bureau	V	V	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X

Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	V*	V*	V*	V*
		7	7	7	7
	Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X
	Installations et constructions nécessaires à l'exploitation des carrières	V*	X	X	V*
		N°4			N°4
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	X	X	V*
		N°6			N°6
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*	V*
		N°1	N°1	N°1	N°1
	Les constructions et installations liées à la production d'énergie	V*	V*	V*	V*
	N°7	N°7	N°7	N°7	
Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*	V*	V*	
	N°2 / 8	N°2 / 8	N°2	N°2 / 8	
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	

Commentaires des évolutions :

- L'une des principales évolutions vise **la création du sous-secteur UEh** selon les règles qui le définissent au règlement 4.1.2. Ce secteur encadre notamment le PAE des sources à cheval sur la commune de Grésy sur Aix (UEh) et Aix les bains où il était zoné en UE jusqu'à présent. Il s'agit d'harmoniser les zonages. Il est également reporté sur le parc de Combaruches afin de distinguer les zones majeures du territoire (Savoie Hexapole, Combaruches, PAE des Sources, Technolac,...) de l'ensemble des autres zones notamment plus locales.
- Le report dans les catégories visées de l'autorisation des logements de gardiennage (**condition 9**)
- L'autorisation du commerce dans la zone **UEco** : principale zone commerciale du territoire, le tableau ne fixait pourtant pas de règle relative à son implantation. Une **condition 13** lui est adjointe en compatibilité avec le SCoT.

Détails de l'évolution des conditions	Justifications
5. À condition d'être compatibles avec les activités existantes à proximité, et aux conditions de sécurités aéroportuaires sur la zone de l'aérodrome.	La condition 5 est supprimée car non citée dans le tableau.
6. À condition d'être lié à l'activité présente sur l'îlot de la propriété et à la destination principale de la zone.	La condition 9 évolue en cohérence avec l'ensemble des zones économiques du territoire : elle vient limiter les surfaces dédiées au logement de gardiennage dans une optique d'optimisation des locaux et du foncier à des fins économiques.
7. À condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique.	La condition 10 est reprise afin de limiter les surfaces commerciales dans toutes les zones UE et non le seul secteur UE2. Seule la zone UEco a une vocation de développement commercial.
8. Les pylônes à condition d'être inférieurs à 15 m de hauteur.	La condition 13 vient encadrer le développement commercial dans la principale zone dédiée (Géant Casino). Les seuils ont été définis en compatibilité avec le SCoT.
9. Un seul logement de fonction est autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration, et à condition d'être intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 90m² 30m ² de surface de plancher. Un seul logement de gardiennage par bâtiment est autorisé, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité de la zone de l'entreprise, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 40m² 30m ² de surface de plancher.	
10. Le commerce de détail est autorisé à condition de ne pas dépasser 400m ² de surface de vente au sein du sous-secteur UE2 uniquement (Franklin Roosevelt).	
11. A condition de ne pas représenter une structure de plein air (type camping).	
12. A condition que les places de stationnement associées respectent les dispositions de l'article 2.2.6. (stationnement) liées aux commerces.	
13. A condition que la surface de vente du commerce autorisé soit comprise entre 300 et 5000m ² .	

3.3.3.2 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

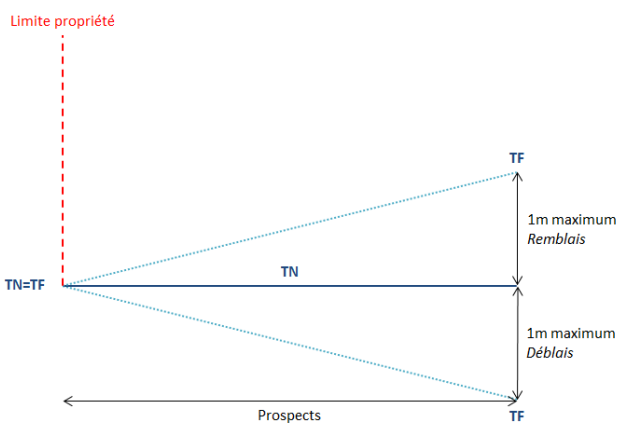
Implantations des constructions (reculs) – 2.1.1

Evolutions proposées	Justification
<p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>DISPOSITION GENERALE :</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.</p> <p>Sauf en cas de reculs portés au document graphique :</p> <p>1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5m à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.</p> <p>2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à :</p> <p>2.-Le recul minimum est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40m par rapport à l'axe la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 10m par rapport à l'axe la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales ▪ 7m par rapport à l'axe la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales ou intercommunales. 	<p>Les règles de recul ont fait l'objet d'une évolution importante qui vise en réalité à corriger une erreur de retranscription lors de l'élaboration du PLUi.</p> <p>Les règles sont exprimées par apport à la limite de l'emprise du domaine routier ou autoroutier. Or les secteurs économiques, le plus souvent par application de l'amendement Dupont sont régis par rapport aux axes des voies.</p> <p>Les secteurs concernés sont des zones urbaines désormais largement constituées auxquels l'amendement Dupont n'est plus applicable.</p> <p>Certains ont notamment fait l'objet d'études initiales lors de leur création ayant permis une diminution du recul des 100 m.</p> <p>Leur urbanisation s'est faite en tenant compte d'une règle de recul exprimée par rapport à l'axe. Le report par rapport à l'emprise élargit fortement la bande d'inconstructibilité empêchant à la fois la mobilisation de foncier encadre libre ou simplement le développement d'entreprises présentes au sein des différentes zones.</p> <p>L'évolution proposée est donc de rester sur les valeurs en vigueur mais d'imposer leur application depuis l'axe des voies et non depuis les limites d'emprise.</p> <p>A noter que sur Aix les Bains, l'ensemble des zones économiques sont régies par un recul affiché au plan de zonage.</p>
<p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 3m.</p>	<p>L'évolution concerne une précision de forme : la règle de recul se calcule par rapport à la hauteur maximale du bâti et non une hauteur quelconque.</p>

Evolutions proposées	Justifications
<p>L'emprise au sol</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle ne peut excéder 70% de la surface du terrain en zone UE - Elle est non règlementée en UEh <p>Cette disposition ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>L'emprise au sol est un levier essentiel de la densification. Néanmoins, son évolution doit tenir compte d'enjeu de perméabilité des sols ou de qualité paysagère.</p> <p>La demande initiale visait la suppression totale de la règle à l'échelle des zones UE.</p> <p>Si certaines peuvent autoriser une densification accrue par leur positionnement excentré par exemple, d'autres zones davantage au contact du tissu résidentiel ne permettent pas une évolution trop importante.</p> <p>En l'état d'avancement des réflexions, la modification projetée vise donc uniquement les zones UEh (Combaruches et PAE des Sources) pour y permettre une densification des implantations économiques.</p>
<p>La hauteur</p> <p>Dispositions générales</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les hauteurs maximales sont indiquées au plan de zonage et représentée par le symbole H=...m. 2. En l'absence d'information au plan de zonage, la hauteur maximale est de 12 m en zone UE. 3. En secteur, UEh, la hauteur maximale autorisée est de 20m à l'acrotère ou au faîtage. <p>DISPOSITION PARTICULIERE</p> <p>1. La hauteur est réduite de 2m dans le cas de toiture terrasse répondant à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme,</p>	<p>Sur les hauteurs, le débat a été le même que pour l'emprise au sol.</p> <p>Les évolutions apportées visent ici aussi à optimiser les fonciers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones UE ont désormais une hauteur maximale de 12m sauf contre-indication au plan - La zone UEh, en cohérence avec l'évolution de l'emprise, peut monter jusqu'à 20 m. <p>La prescription relative aux toitures terrasses est supprimée compte tenu de la vocation de la zone et de la recherche d'optimisation des fonciers économiques.</p>

3.3.3.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Mouvements de sol – 2.2.1

Evolution proposée	Justifications
<p>Dispositions générales</p> <p>1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.</p> <p>L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.</p> <p>2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement prospects sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative, selon le schéma ci-dessous :</p>  <p>Cette disposition ne s'applique pas à la zone UEh.</p> <p>Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> > pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.</p> <p>[...]</p>	<p>Les mouvements de sols sont actuellement régis par deux règles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,3 m de déblais ou remblai maximum - 1 m maximum dans les marges d'isolement <p>La mise en œuvre des derniers projets économiques, en particulier sur des terrains topographiquement contraints (Combaruches) a mis en lumière les restrictions fortes qu'imposaient ces règles en particulier au sein de zones déjà largement constituées et où les terrains restant sont parfois les plus contraints.</p> <p>Sur Aix-les-Bains, une évolution différente du règlement 4.1.2 est proposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La règle spécifique aux déblais/remblais est supprimée et remplacée par un principe d'adaptation - L'exigence de limitation des mouvements dans les marges d'isolement est complétée par un schéma tout en précisant que cette règle ne s'applique pas en UEh.

Toitures – 2.2.2

Evolutions proposées	Justifications
<p>2.2.2 – Toitures</p> <p>1. Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.</p> <p>2. Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat et de teinte noire, grise ou gris-beige.</p> <p>3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.</p> <p>4. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable doit être réalisée sur au moins 50% de la surface : soit pour la production d'énergie renouvelable, soit en toitures végétalisées, soit dans la seule zone Ueh en en terrasse d'agrément. Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures, et s'applique sauf en cas d'impossibilité technique aux toitures existantes</p> <p>5. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.</p>	<p>En matière de toitures, et en accord avec le volet énergie présentée précédemment, la prescription relative aux teintes noires, grise ou gris beige a été supprimée. L'objectif était de limiter le recours à des teintes favorisant les îlots de chaleur.</p> <p>L'ambition relative à la valorisation éco-aménageable des toitures terrasses a été portée à au moins 50% de la superficie (cf. partie 1).</p> <p>Une dérogation pour les éventuelles vérandas et verrière est introduite.</p> <p>Enfin, la valorisation en tant que toitures d'agrément ne peut être réalisée que dans les zones économiques importantes afin d'éviter les enjeux de covisibilité avec les zones résidentielles</p> <p>Ces dispositions sont applicables à toute toiture, sauf impossibilité technique.</p>

3.3.3.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Logements de fonction habitation autorisée	1 place de stationnement minimum	
Logements de gardiennage autorisés	1 place de stationnement minimum	
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 60m² 30m² de surface de plancher	
Commerce	1 place pour 40m² 20m² de surface de plancher affectée à la vente	
Artisanat et industrie	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher 1 place minimum par tranche entière de 50m² d'entrepôt Le nombre de place est à adapter au besoin.	
Salle de réunion ou équipement assimilable non lié à l'activité industrielle et salle de spectacle	1 place minimum pour 6 places assises	
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres Le nombre de place est à adapter au besoin.	
Restaurant et bar	1 place minimum par tranche de 6m² de surface de plancher de salle	Dans le cas d'un hôtel restaurant bar, le nombre de places n'est pas cumulable.

	Le nombre de place est à adapter au besoin.	L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et aux visiteurs doivent être prévues.	

Les évolutions proposées peuvent être résumées ainsi :

- De simplifier les règles en appliquant les mêmes exigences remaniées quel que soit les zones et en étant cohérent entre les deux règlements (4.1.1 et 4.1.2)
- Une simplification globale des seuils exigés pour la plupart des catégories. Une exigence quantitative précise est souvent contre-productive : dans le cas de petites structures les seuils peuvent s'avérer insuffisant tandis qu'en cas de grosses industries l'exigence de stationnement devient trop importante. C'est notamment vrai dans le cas de l'industrie où des surfaces de plancher importantes peuvent être mobilisées pour de la machinerie sans forcément induire un effectif important.
Par ailleurs ces évolutions doivent également permettre de réduire la place des espaces de stationnement, toujours dans une optique d'optimisation du foncier.
- Les destinations bureaux et commerces davantage concernées par les exigences de stationnement voient leur seuil évoluer à la hausse ici aussi afin de limiter le nombre de place de stationnement.
- La destination équipements d'intérêt collectif est inscrite dans le tableau car elle n'était alors jusqu'à pas réglementée.

Evolutions proposées	Justifications
<p>L'ensemble des parkings doit être équipé de bornes de recharge double connexion pour véhicules électriques à hauteur de 10% du nombre de places exigées.</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les places doivent être autonomes les unes des autres - En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées. <p>Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.</p> <p>Pour atteindre le nombre de place de stationnement exigé, il sera possible de prendre en compte les places existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des parcelles attenantes dépassant les exigences actuelles dans toutes les zones UE - des parcelles situées dans un rayon de 300m dans la zone UEh <p>Une attestation sera faite par le pétitionnaire avec le calcul des places.</p>	<p>En complément de la simplification des exigences les élus et CGLE ont souhaité travailler à un objectif de mutualisation des places de stationnement. En effet, les sites économiques se caractérisent souvent par de grands espaces de stationnement, souvent peu perméables et au taux d'occupation parfois faible. L'ambition est de proposer dans le cadre de l'instruction, une possibilité pour un pétitionnaire de s'appuyer sur des places existantes et pour lesquelles il est démontré qu'elles permettent de répondre aux besoins des deux entreprises.</p> <p>Afin que cette règle soit la plus efficace possible il a été tenu compte de la configuration des espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En UE il s'agit d'interroger les places sur les parcelles attenantes au projet - Dans les secteurs de grande envergure (Technolac, Savoie Hexapole, Combaruches et les Sources) la mutualisation peut être effectuée dans un périmètre de 300 m. <p>Le travail sur le stationnement est aussi l'occasion d'introduire une disposition en faveur des bornes de recharge qui doivent représenter 10% des places exigées.</p>

3.3.3.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.3.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.4 ÉVOLUTIONS DES ZONES A URBANISER : 1AUH, 1AUT ET 1AUEP

La zone 1AUH est concernée :

- Par des évolutions thématiques déjà présentées précédemment et notamment l'évolution des seuils de mixité ou des performances énergétiques.
- Par une évolution spécifique en matière de stationnement

Art 2.3 Stationnement -4.1.1		Justifications
Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat Habitation	<p>1. 1 place minimum par tranche entière de 70 m² 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p>50% minimum des places exigées doivent être couvertes.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux places visiteurs ni aux logements sociaux.</p> <p>2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.</p>	<p>1. 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat</p>
<p>Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les places doivent être autonomes les unes des autres - En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées. <p>Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.</p>		<p>Les autres dispositions déjà commentées dans les autres zones sont également reprises ici :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Précisions pour éviter les places commandées et boxes/ateliers - Réduction des places en cas d'auto-partage

3.3.5 ÉVOLUTIONS DES ZONES A URBANISER ECONOMIQUES

3.3.5.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

En matière de zone à urbaniser économique, la seule évolution porte sur la condition relative aux logements de gardiennage. Elle est similaire à celle déclinée dans l'ensemble des zones économique et vise à limiter l'usage du foncier ou des locaux pour des occupations autres que l'activité économique.

« 1. Les locaux accessoires à usage d'habitation ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires et directement liés à une activité présente ou installée simultanément sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi et à condition d'être intégrés au bâtiment professionnel et de ne pas dépasser 30m² 80m² et 20% de la surface de plancher totale du bâtiment. »

3.3.5.2 Évolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Hauteurs

Évolutions proposées	Justifications
<p>Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.</p> <p>1. En sous-secteur 1AUea, la hauteur maximale autorisée est de 9m.</p> <p>2. En sous-secteur 1AUet, la hauteur maximale autorisée est de 12m.—</p> <p>3. Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;▪ Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur. <p>4. La hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment existant.</p>	<p>Le règlement mentionne un sous-secteur 1AUea inexistant au zonage. Il est supprimé du règlement.</p>

3.3.5.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée

3.3.5.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Les évolutions sont identiques à celles apportées en zone UE.

3.3.5.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.5.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.6 ÉVOLUTIONS DES ZONES AGRICOLES

3.3.6.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Destination	Sous-Destination	A	Ap	Aeq
Habitation	Logement	V* 1/2/7/12/1 4	V* 1/2/7/12/1 4	V* N°1/1 5
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* 9/10	X	V* 9/10
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole ou aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi	Les installations classées soumises à autorisation	V* 3/6	X	X
	Camping et aire naturelle de camping	V* 11	X	X

Autres occupations et utilisations du sol	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (y compris celles liées à la production d'énergie renouvelable)	V* 5/6	V* 5/6	V* 5/6
	Le changement de destination	V* 7/12	V* 7/12	V* 7/12
	Les affouillements et exhaussements de sol	V* 8	V* 8	V* 8
	Les dépôts de matériaux inertes	V* 8/6	X	X
	Les antennes relais	X	X	X
	Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestre et hippique	X	X	V* 13
	Petits volumes et piscines	V* 14	V* 14	V* 14/15
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V* 4	X	X

Les évolutions apportées à la zone agricole du règlement 4.1.1 ne concernent que les reports des items « petits volumes » et « changement de destination ». Les items sont reportés dans les catégories correspondantes.

Evolutions proposées	Justifications
<p>1. Les logements de fonction uniquement sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents, d'une surface maximale de 30m² et doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public.</p> <p>2. L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>[...]</p> <p>7. Les changements de destination sont autorisés à condition d'être identifiés au document graphique, de répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 4 du présent règlement.</p> <p>7. Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être identifiées au plan de zonage - de répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 3 du présent règlement. - Et sous réserve de l'avis de la CDPENAF <p>[...].</p> <p>10. En dehors des EPR, l'exploitation agricole doit être implantée en continuité des villages et agglomérations sauf si l'activité agricole est incompatible avec le voisinage ou sous réserve d'un accord de la CDPENAF.</p> <p>Pour les communes concernées par la loi dite « Littoral », et en dehors des EPR, l'exploitation agricole peut être implantée en discontinuité des villages et agglomérations sous réserve d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS</p> <p>12. Au sein de l'espace proche du rivage, le changement de destination est autorisé à condition d'être compatible avec les dispositions de la loi dite Littoral, pouvant donc justifier d'un changement de destination vers un usage agricole,, sous réserve d'avoir été repéré au plan de zonage et de faire l'objet d'un accord de la CDPENAF</p> <p>[...]</p> <p>14. Les piscines et petits volumes sont autorisés à condition d'être liés à une habitation et selon les règles du paragraphe dédié.</p> <p>Les annexes sont autorisées à condition d'être liés à une habitation existante et sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation. - De ne pas excéder 40m² d'emprise au sol totale - D'être limitée à 2 <p>15. Seuls sont autorisés les annexes petits volumes aux conditions 14.</p>	<p>Plusieurs conditions évoluent spécifiquement au regard des exigences de la Loi Littoral et en particulier de la prise en compte de la bande des 100m, de l'EPR ou encore du principe de continuité de l'urbanisation. A ce titre, les conditions 10 et 12 sont complétées.</p> <p>La condition 2 est complétée pour préciser qu'en cas d'extension autorisée, celle-ci peut ou non permettre la création de logement. Elle répond à une volonté de clarifier l'instruction.</p> <p>La condition 7 est réécrite afin de rappeler l'exigence de l'avis CDPENAF. La condition est reportée dans l'ensemble des sous-destinations visées par l'annexe 3 mais également exprimée pour la zone N. Cette évolution est effectuée en cohérence avec celle déclinée dans le règlement 4.1.2</p> <p>Les conditions 14 et 15 sont réécrites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'annexe remplace le petit volume - Les conditions relatives à son implantation sont précisées, fondées sur la doctrine de la CDPENAF et en cohérence avec le reste des articles de la zone A

3.3.6.2 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Annexes

Evolutions proposées	Justifications
<p>Règles d'implantation d'annexes petits volumes isolés et piscines</p> <p><i>La hauteur maximum de l'annexe du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faitage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).</i></p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les annexes petits volumes sont autorisés à condition d'être liés à une habitation existante. 2. Les annexes petits volumes isolés doivent s'implanter à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation. Leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faitage. 2. L'emprise au sol maximale cumulée des annexes petits volumes ne doit pas dépasser 40m² 12 m². 4. Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi. 5. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. Elles sont interdites en secteur Aeq. 	<p>Au-delà du changement de terminologie, les règles sont reprises dans cet article en cohérence avec la condition 14 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise maximale cumulée de 40m² - Limitation à deux annexes (non règlementée pour le moment) <p>La distance d'implantation était déjà règlementée. A noter qu'elle est de 20m, cohérente avec l'évolution apportée au règlement 4.1.2.</p>

3.3.6.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Performances énergétiques

Evolutions proposées	Justifications
<p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de la toiture. 2. Les antennes relais doivent répondre à des exigences d'intégration paysagère forte, notamment en étant assimilable à un arbre de haute tige. 3. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants. 4. Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume. 4. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour : <ul style="list-style-type: none"> - Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel, - La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres - Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics. 	<p>En dehors des évolutions déjà évoquées notamment sur les ENR, l'article est également modifié par la suppression du paragraphe dédié aux antennes relais.</p> <p>Celles-ci sont en effet interdites partout dans la zone agricole.</p>

3.3.6.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.6.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.6.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.7 ÉVOLUTIONS DES ZONES NATURELLES

3.3.7.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	NI	NI2	Nv
Habitation	Logement	V*	V*	X	V*	X	V*	X
		N°7/8	N°11/10/12		21/8		15/7/8	
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	NI	NI2	Nv
Commerce et activités de service	Commerce de détail et Artisanat	X	X	X	V* 19/20	X	V* 17	X
	Restauration	X	V* N°11/10/ 9	X	V* 22	X	V* 17	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V* N°11/10/9	V* 13	V* 19/20	X	V* 18	X
	Hébergement hôtelier et touristique Hôtel	X	V* N°11/10/ 9	X	V* 22	X	V* 18	X
	Autres hébergements touristiques	X		X		X		V* 14
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	V* N°11/10/ 9	X	V* 20	X	V* 23	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	V* N°11/10/ 9	V* 13	V* 20	X	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V* N°11/10/ 9	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	V* N°11/10/ 9	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	V* 20	V* 25	X	V* 24/15	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	V* 20	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	V* 17	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

	N	Nd	Na	NL	NI	NI2	Nv
Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
	N°1/2/3	N°1/2/3	N°1/2/3/6/13	N°1/2/3	N°1/2/3	N°1/2/3	N°1/2/3/13
Le changement de destination	X	V* N°9/10	X	X	X	X	X
Petits volumes et piscines	V*	V*	X	V*	X	V*	X

	N°8	N°12		N°8		N°8	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
	N°5	N°5	N°6	N°5	N°5	N°5	N°5
Aménagement et extension des constructions existantes		V* N°11/10	V* N°6/1 3	X	X	V* 16	V* N°13/1 4
Les installations, équipements et aménagements	X	X	V* N°6	X	X	X	V* N°14
Les cheminements piétonniers et cyclables	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1
Les aires de stationnement	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X	X	X

Les évolutions apportées sont de plusieurs ordres :

- Comme pour l'ensemble des zones A et N du PLUi, les items relatifs aux petits volumes/annexes, au changement de destination ainsi qu'au logement de fonction sont rebasculés dans les sous-destinations qui le concernent (conditions 8, 9, 10, 12 et 15).
- Le reclassement d'items spécifiques à cette zone et ne répondant pas à des typologies clairement définies. C'est particulièrement le cas pour l'item « aménagement et extensions des constructions existantes » qui permettaient au travers 6 conditions, l'évolution de diverses constructions existantes. Elles ont majoritairement été redistribuées dans les sous-destinations relatives aux équipements. Des distinctions ont été apportées selon la vocation du secteur concerné (sportif, infrastructure autoroutière, équipement scolaire,...).
- Des évolutions d'occupations autorisées au sein de sous-secteurs existants : NI2 et NL. 3 nouvelles conditions viennent encadrer ces sites.

Evolution proposée	Justifications
<p>1. Les cheminements piétonniers et cyclables s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et s'ils ne sont ni cimentés, ni bitumés. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est dûment démontré qu'aucune alternative technique n'est possible.</p> <p>2. Les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité s'ils sont rendus indispensables par la fréquentation du public. En zone NL, NI2, dans les communes Loi Littorale, en dehors de la bande des 100, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village.</p> <p>3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En zone NL, NI2, dans les communes Loi Littorale, en dehors de la bande des 100, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village.</p> <p>[...]</p> <p>6. S'ils sont liés et nécessaires à l'autoroute.</p> <p>7. L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</p>	<p>Plusieurs conditions évoluent spécifiquement au regard des exigences de la Loi Littoral et en particulier de la prise en compte de la bande des 100m, de l'EPR ou encore du principe de continuité de l'urbanisation. A ce titre, les conditions 2, 3, 8, 15, 17, 18, 20 et 22 sont complétées.</p> <p>Les conditions 7 et 11 sont complétées pour préciser qu'en cas d'extension autorisée, celle-ci peut ou non permettre la création de logement. Elle répond à une volonté de clarifier l'instruction.</p> <p>Les conditions 8 et 12 sont modifiées pour être adaptées à la terminologie « annexe ».</p> <p>La condition 9 est réécrite afin d'être cohérent avec sa déclinaison au sein des différentes catégories visées. Cette condition est cohérente avec le règlement 4.1.2</p>

8. Les annexes **petits-volumes** et les piscines selon les règles du paragraphe dédié. En NL, NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, les annexes et piscines sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

~~9. Le changement de destination/aménagement des constructions existantes dans le volume existant et vers les destinations suivantes : hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics.~~

9. Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement (notamment bâti et parc en zone Nd) et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 et sous réserve de l'accord de la CDNPS.

10. Sous réserve de préserver l'intégrité du site dans son ensemble (bâti et parc attenant).

11. L'extension des constructions existantes dans le cadre d'une mise aux normes, l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou visant à l'économie d'énergie), **qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements**, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

12. Les annexes **petits-volumes** et les piscines enterrées selon les règles du paragraphe dédié.

13. L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

14. Uniquement dans le cadre de plateformes pour caravanes, blocs sanitaires et locaux communs.

15. Un logement de fonction s'il est destiné à la surveillance et au gardiennage des installations de sports et loisirs autorisées dans la zone, et à condition qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 40m² de surface de plancher. En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

17. Les bureaux et commerces à condition d'accompagner et d'être liés aux activités existantes et d'être intégrés dans le volume autorisé. A condition également que l'activité de loisir et/ou de sport reste dominante et qu'ils ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher totale. En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

18. Les constructions et installations nécessaires aux sports de loisirs sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de plancher totale, et une extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à vocation équestre et hippique, de 20% de l'emprise au sol existante. En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

19. A condition que l'activité économique exige la proximité immédiate de l'eau

Dans le secteur **NL** qui concerne les abords du Lac, le site de l'aviron souhaite s'agrandir.

Compte tenu des exigences imposées par la Loi Littoral, la condition de l'évolution des locaux existants comprend :

- Une exigence d'extension limitée, possible pour les seuls équipements sportifs en tant qu'équipement public (30% de la SP existante)
- Une justification quant à la nécessité d'une proximité immédiate avec l'eau.

Pour la zone **NI2**, il s'agit d'autoriser le développement de la tribune de rugby. Deux possibilités d'extension sont autorisées (conditions 23 et 24) et visent les locaux et les équipements sportifs. La tribune est existante, située en bordure de l'hippodrome.

20. Dans la limite de 300m² de surface de plancher totale. En NL, Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

[...]

22. Seuls les travaux confortatifs et aménagements nécessaires à la gestion du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi (exemple modification de façade), dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments et ne portent pas atteinte au plan d'eau. A condition d'être existant à la date d'approbation du PLUi.

23. L'extension des locaux existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elle est autorisée uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

24. l'extension des équipements existant dans la limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLUi. En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elle est autorisée uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

25. L'extension sous réserve :

- d'être limitée à 30% de la surface de plancher du bâti visé
- Que celui-ci soit existant à la date d'approbation du PLUi
- Qu'il soit lié et nécessaire à une activité qui exige la proximité immédiate de l'eau.

3.3.7.2 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Annexes

Evolutions proposées	Justifications
<p>Règles d'implantation d'annexes petits volumes isolés et piscines</p> <p><i>La hauteur maximum de l'annexe du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).</i></p> <p><i>Dans l'ensemble des secteurs :</i></p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les annexes petits volumes sont autorisés à condition d'être liés à une habitation existante. 2. Les annexes petits volumes isolés doivent s'implanter à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation. Leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage. 2. L'emprise au sol maximale cumulée des annexes petits volumes ne doit pas dépasser 40m² 12 m². 4. Ils sont limités à 2 par îlot de propriété. 5. Sur chaque unité foncière, une seule piscine est autorisée. Elle doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la voie et limites séparatives, ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p><i>En secteur Nd :</i> La piscine doit être enterrée.</p> <p><i>En secteur Nv, Na :</i> Les annexes inférieures à 20m² petits volumes sont interdites.</p> <p><i>En secteur Nv, Ni, Na :</i> Les piscines sont interdites.</p> <p><i>En secteur NL :</i> Les annexes d'une emprise inférieure à 15m² petits volumes isolés et les piscines ne sont pas autorisées.</p>	<p>Les règles sont modifiées en cohérence avec les adaptations apportées en zone A ainsi qu'au règlement 4.1.2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise maximale cumulée de 40m² <p>La distance d'implantation était déjà règlementée. A noter qu'elle est de 20m, cohérente avec l'évolution apportée au règlement 4.1.2.</p>

3.3.7.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.7.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.7.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.7.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

4 ÉVOLUTION DES ANNEXES

Dans le cadre de la modification une mise à jour des annexes est effectuée :

- Les délibérations relatives à l'instauration de taxes d'aménagement communales sont ajoutées ;
- Les arrêtés et la liste relatifs aux servitudes sont mis à jour.

5 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

5.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

5.1.1 CADRAGE REGLEMENTAIRE

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

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 L131-9 du Code de l'Urbanisme.

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 intercommunal de la communauté d'agglomération Grand Lac.

Aussi, les évolutions envisagées s'inscrivent dans ce cadre et ne remettent pas en cause les orientations du PADD en vigueur.

5.1.2 DEROULE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1. Lancement de la procédure

La procédure de modification a été engagée par délibération en date du 14 janvier 2020. Puis, par délibération du 21 juin 2022, le Conseil Communautaire a précisé les objectifs poursuivis, décidé la réalisation d'une évaluation environnementale et fixé les modalités de concertation de la procédure de modification n°1 du PLUi ex CALB. L'engagement de la procédure a également été pris par arrêté du 27 septembre 2022.

2. Concertation

En application des articles L. 103-2, L. 103-3 et L.103-6 du Code de l'Urbanisme et dans la mesure où la présente procédure intègre une évaluation environnementale, une concertation préalable à la modification du PLUi est obligatoire et a été réalisée.

Cette concertation s'est tenue du 1^{er} juillet au 1^{er} novembre 2022 inclus. Les modalités de concertation préalables suivantes ont été mises en œuvre, conformément à la délibération :

Supports d'information du public :

- La délibération du 21 juin 2022 a été affichée pendant une durée d'un mois minimum au siège de Grand Lac et sur son site internet, <https://grand-lac.fr>, ainsi que dans les 17 mairies concernées par le PLUi.
- Le public a été informé de la tenue de la concertation préalable par voie de presse. Un avis précisant les lieux et horaires où le public pouvait consulter le dossier de concertation a été publié dans le Dauphiné Libéré du 1^{er} juillet 2022.
- Le dossier de concertation, contenant les délibérations puis la notice provisoire, a été mis à disposition du public au format papier à l'accueil du siège de Grand Lac, 1500 boulevard Lepic – 73100 Aix les Bains, ainsi que dans les 17 mairies concernées par le PLUi jusqu'au 1^{er} octobre 2022. Il était disponible en version numérique jusqu'au 1^{er} novembre inclus sur le site internet de Grand Lac.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Un registre spécifique destiné aux observations du public, au format papier, a été mis à disposition au siège de Grand Lac ainsi que dans les 17 mairies concernées par le PLUi. Il prenait la forme d'un cahier.
- Toute personne intéressée pouvait également faire parvenir ses observations par courrier papier à l'attention de M. le Président (Grand Lac – Service urbanisme planification – 1500 boulevard Lepic – CS 20606 – 73100 Aix les Bains).

Ainsi, les modalités de la concertation prévues ont bien été mises en œuvre et respectées.

Bilan de la concertation préalable

Durant cette période de concertation :

- 16 contributions ont été déposées sur les registres papier,
- Aucun courrier n'a été reçu au siège de Grand Lac.

Les contributions concernent les thématiques suivantes :

- Demande de constructibilité ;
- Demande de modification du zonage Ap en A ;
- Demande d'évolution d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;

- Préconisation concernant la gestion des eaux pluviales.

Par délibération du 15 novembre 2022, le Conseil Communautaire en a tiré le bilan.

3. Notification aux Personnes Publiques Associées

Le projet de modification a été notifié pour avis aux personnes mentionnées aux articles L. 132-7, L. 132-9, L. 153-40 et R. 153-6 du Code de l'urbanisme ainsi que l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime.

De plus, Grand Lac a saisi la Commission Départementale Nature, Paysages et Sites (CDNPS) et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le projet a également été transmis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

5. Enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 19 décembre 2022 à 8h00 au 27 janvier 2023 à 17h00, soit 40 jours consécutifs. Le tribunal administratif de Grenoble, par ordonnance n° E22000169/38 du 12 octobre 2022 a désigné les membres de la commission d'enquête : Mme Françoise Larroque, présidente de la commission, M. Dominique MISCIOSCIA et M. Bruno PERRIER, membres titulaires.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier d'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme intercommunal Grand Lac (ex-CALB) ont été tenues à disposition du public pour consultation aux jours et heures d'ouverture habituels (sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle) :

- Au siège de Grand Lac,
- Aux services techniques de la commune d'Aix-les-Bains,
- Dans les mairies des 16 autres communes concernées par le PLUi.

Les différentes possibilités de consultation du dossier pour le public étaient les suivantes :

- En version papier au siège de Grand Lac, au service urbanisme de la commune d'Aix-les-Bains et dans les mairies des 16 autres communes,
- En version numérique sur le site internet de Grand Lac et sur le site dédié du registre numérique.

Les observations et les propositions du public portant sur le projet de modification n°1 du PLUi Grand Lac (ex-CALB) soumis à enquête publique ont pu être, pendant la durée d'enquête :

- Consignées dans les registres d'enquête papier mis à disposition du public avec le dossier d'enquête publique, dans les lieux désignés ci-dessus ;
- Adressées par courrier postal à l'adresse suivante ;
- Adressées par messagerie électronique via l'adresse mail dédiée ;
- Consignées dans le registre d'enquête dématérialisé accessible via un site internet dédié.

La commission d'enquête a reçu le public lors de 22 permanences réparties sur toutes les communes.

D'un commun accord entre la commission d'enquête et le maître d'ouvrage, et compte-tenu du nombre important d'observations, un délai supplémentaire a été décidé pour la remise du procès-verbal de synthèse et du mémoire en réponse. Ainsi, le procès-verbal de synthèse a été remis en main propre le 20 février 2023 par les 3 membres de la commission d'enquête à M. Thibaut Guigue, vice-président délégué à l'urbanisme, au foncier, à l'habitat et à la politique de la Ville. Le 21 mars 2023, le maître d'ouvrage a remis son mémoire en réponse.

6. Adoption du projet

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, personnes publiques consultées, des communes, des commissions et de la commission d'enquête avant d'être approuvé par délibération du Conseil communautaire

5.1.2.1 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).

6 GLOSSAIRE

AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
ABF : Architecte des Bâtiments de France
CDNPS : Commission Départementale de la nature des sites et des paysages
CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CES : Coefficient d'Emprise au Sol
CBS : Coefficient de Biotope par Surface
CPT : Coefficient de Pleine terre
CGLE : Chambéry Grand Lac Economie
CU : Code de l'Urbanisme
DP : Déclaration Préalable
EBC : Espaces Boisés Classés
ER : Emplacement Réservé
ERP : Etablissement Recevant du Public
ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
Loi SRU : Loi Solidarité et Renouveau Urbain
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAE : Parc d'Activités Economiques
PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
PC : Permis de Construire
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PIZ : Plan d'indexation en Zone
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLH : Programme Local de l'Habitat
PNR : Parc Naturel Régional
PPA : Personnes Publiques Associées
PPRi : Plan de Prévention des Risques Inondation
PUP : Projet Urbain Partenarial
SCOT : Schéma de COhérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SP : Surface de Plancher
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités
TA : Taxe d'Aménagement
Tam : Taxe d'Aménagement Majorée
TN : Terrain Naturel
TVB : Trame Verte et Bleue
UTN : Unité Touristique Nouvelle
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZAE : Zone d'Activité Economique

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND LAC

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Ex-Communauté d'Agglomération du Lac du
Bourget**

Procédure de Modification n°1 Evaluation environnementale

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023

Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023

Révision allégée n°1

Modifié le 23 mai 2023

Modification n°1

Table des matières

	1
Table des matières	3
1 Préambule	7
2 Contexte et objet de la Modification n°1	9
2.1 Localisation	10
2.1.1 Intercommunalité	10
2.1.2 Communes concernées	11
2.2 Structure des règlements du PLUi	11
2.3 Présentation synthétique des modifications	12
3 Rappel des enjeux de l'état initial	15
3.1 Synthèse de l'état initial du PLUi	17
3.1 Enjeux de l'état initial du PLUi	19
4 Analyse sectorielle des incidences	22
4.1 Aix-les-bains	23
4.1.1 OAP	23
4.1.2 Éléments graphiques	25
4.1.3 Analyses détaillées	26
4.2 Bourdeau	32
4.2.1 OAP	32
4.2.2 Éléments graphiques	32
4.2.3 Analyses détaillées	33
4.3 Le Bourget-du-Lac	35
4.3.1 OAP	36

4.3.2 Éléments graphiques	37
4.3.3 Analyses détaillées	38
4.4 Brison-Saint-Innocent	53
4.4.1 OAP	53
4.4.2 Éléments graphiques	53
4.4.3 Analyses détaillées	54
4.5 Drumettaz-Clarafond	55
4.5.1 OAP	55
4.5.2 Éléments graphiques	55
4.5.1 Analyses détaillées	56
4.6 Gresy-sur-Aix	57
4.6.1 OAP	57
4.6.2 Éléments graphiques	59
4.6.1 Analyses détaillées	60
4.7 LA Chapelle-du-Mont-du-Chat	67
4.7.1 OAP	67
4.7.2 Éléments graphiques	67
4.7.1 Analyses détaillées	68
4.8 Le Montcel	71
4.8.1 Éléments graphiques	71
4.8.2 Analyses détaillées	Erreur ! Signet non défini.
4.9 Mery	72
4.9.1 OAP	72
4.9.2 Éléments graphiques	72
4.10 Mouxy	73
4.10.1 OAP	73
4.10.1 Éléments graphiques	73
4.10.1 Analyses détaillées	Erreur ! Signet non défini.
4.11 Ontex	74
4.11.1 OAP	74
4.11.2 Éléments graphiques	74

4.11.1 Analyses détaillées	74
4.12 Pugny-Chatenod	76
4.12.1 OAP	76
4.12.2 Éléments graphiques	77
4.13 Saint-Offenge	77
4.13.1 OAP	77
4.13.2 Éléments graphiques	77
4.13.1 Analyses détaillées	78
4.14 Tresserve	84
4.14.1 OAP	84
4.14.2 Éléments graphiques	84
4.14.1 Analyses détaillées	84
4.15 Trévignin	85
4.15.1 OAP	85
4.15.2 Éléments graphiques	85
4.15.1 Analyses détaillées	86
4.16 Viviers-du-Lac	89
4.16.1 OAP	89
4.16.1 Éléments graphiques	90
4.16.1 Analyse détaillée	90
4.17 Voglans	93
4.17.1 OAP	93
4.17.2 Éléments graphiques	93
4.17.3 Analyses détaillées	94
5 Analyse des incidences de la modification du règlement sur l'environnement	96
5.1 Analyse globale	98
5.1.1 Évolutions thématiques	98
5.1.2 Évolutions ponctuelles / communales	101
5.2 Analyses Détaillées	106

6 Synthèse des incidences	144
6.1 Milieu physique et consommation du sol	145
6.2 Biodiversité et les milieux naturels	147
6.3 Incidences sur les paysages et le patrimoine	148
6.4 Ressources, risques et nuisances	150
6.5 Milieu humain	152
7 Articulation avec les autres plans et programmes	154
8 Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000	156
9 Dispositif de suivi	159
10 Résumé non technique	172
10.1 Le Territoire et le PLUi de l'ex-CALB	173
10.1.1 Communes concernées par la modification	174
10.2 Les objectifs de la procédure de modification	175
10.3 Le contenu de la modification	177
10.4 Les principales évolutions	181
10.4.1 Evolution des OAP et Zonage	182
10.4.2 Évolution du règlement écrit	185
10.5 Les Incidences identifiées et les mesures définies	190
10.6 Les suites de la démarche	198

1 PREAMBULE

La procédure de modification n°1 est engagée au regard de l'évolution de projets intercommunaux depuis l'approbation du PLUi fin 2019. À noter qu'en parallèle, une procédure de révision allégée du PLUi est également engagée et fait également l'objet d'une évaluation environnementale.

Le besoin d'engager cette première modification est issu des échanges techniques entre les communes et Grand Lac. Ils ont permis d'ajuster et de préciser les éléments qui n'avaient pas été suffisamment traités au moment de l'élaboration du PLUi et de prendre en compte les projets en cours et les nouvelles réflexions menées par les communes. La modification s'appuie également sur les retours d'instruction des trois dernières années.

Le cadre législatif fixe les conditions pour pouvoir prendre en compte les demandes d'évolution du PLUi. Ces évolutions sont possibles dans le cadre d'une modification de droit commun (L153-41) sous réserve de :

- Ne pas modifier les orientations du PADD
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, paysages ou milieux naturels, ou faire une évolution de induisant de graves risques de nuisances
- Ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone AU qui, dans les neuf années suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou qui n'a pas fait l'objet de procédure d'acquisition foncière

Le contenu de cette évaluation environnementale est le suivant :

- 1° Une présentation du document et de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Une analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Une analyse exposant :
 - Les incidences éventuelles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement (ne relève pas de l'évaluation environnementale)
 - Ainsi que les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier Natura 2000.
- 4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitutions raisonnables ;
- 5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si besoin, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- 6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement ;
- 7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

2 CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION N° 1

2.1 LOCALISATION

2.1.1 INTERCOMMUNALITÉ

Grand Lac Agglomération est constituée, depuis le 1^{er} janvier 2017, de 28 communes.

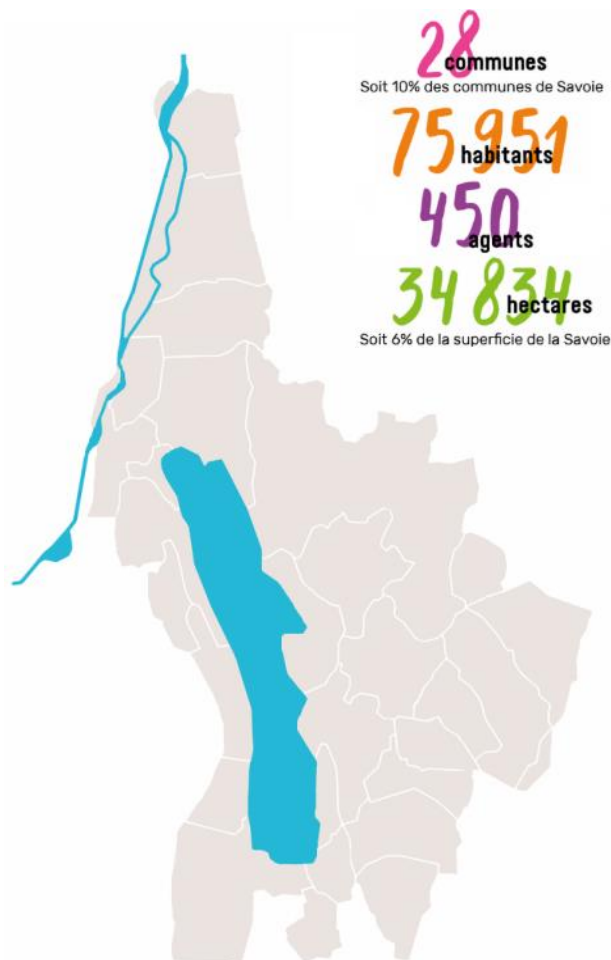
La particularité de l'intercommunalité de Grand Lac Agglomération, au vu de sa création récente, est d'être couverte par trois PLUi approuvés :

- Le **PLUi ex-CALB**, approuvé le 9 octobre 2019 et qui concerne les 17 communes de l'ex-communauté d'agglomération du Lac du Bourget-du-Lac
- Le **PLUi Albanais Savoyard**, approuvé le 28 novembre 2018.
- Un troisième document d'urbanisme, le **PLUi de la Chautagne** approuvé le 1^{er} juillet 2022.

Enfin, l'intégralité du territoire de l'agglomération est couvert par le **SCoT Métropole Savoie**, dont la révision a été approuvée le 8 février 2020 à l'échelle de 107 communes. Il a également fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 approuvée le 23 octobre 2021.

Compétente en matière d'urbanisme, Grand Lac Communauté d'Agglomération peut mener les procédures d'évolutions de ses différents documents d'urbanisme.

C'est à ce titre que l'agglomération a prescrit par délibération en date du 14 janvier 2020, la modification du PLUi de l'ex-CALB, complétée par une délibération précisant les objectifs poursuivis, fixant les modalités de concertation préalable et prescrivant la réalisation d'une évaluation environnementale en date du 21 juin 2022.



2.1.2 COMMUNES CONCERNÉES

La procédure de modification concerne 17 communes de l'intercommunalité de Grand-Lac.

Elles correspondent à l'ancien périmètre de la Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget (CALB).

Localisation des communes concernées par la procédure de modification



2.2 STRUCTURE DES RÈGLEMENTS DU PLUI

Les règlements du PLUi de l'ex-CALB sont structurés selon les modalités suivantes :

- La commune d'Aix-les-Bains dispose de son propre règlement écrit (4.1.1)
- Le reste des communes est couvert par le règlement écrit 4.1.2

Au sein du règlement 4.1.2, des distinctions par typologie de commune permettent une différenciation des règles au sein de chaque zone, notamment en ce qui concerne les annexes ou les hauteurs.

L'ensemble du territoire est concerné :

- Par des plans de zonage (numérotation spécifique pour chaque plan ou zoom)
- Un document OAP regroupant l'ensemble des OAP
- Un atlas des Emplacement Réservés

Les communes « portes d'entrée/entrées du territoire » :

- Grésy-sur-Aix
- Le Bourget-du-Lac
- Voglans
- Viviers-du-Lac

Les communes « sentinelles jardins » :

- Brison-St-Innocent
- Pugny-Châtenod
- Mouxy
- Drumettaz-Clarafond
- Méry

Les communes « villages greniers » :

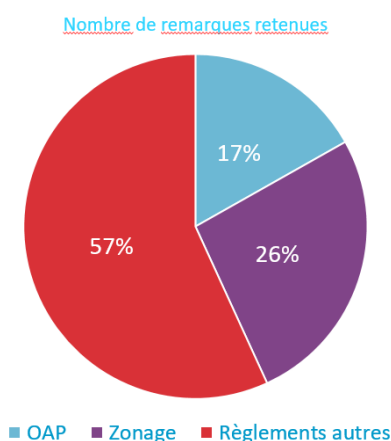
- Le Montcel
- St-Offenge
- Trévignin

Les communes « villages balcons » :

- Ontex
- La Chapelle du Mt du Chat
- Bourdeau
- Tresserve

2.3 PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES MODIFICATIONS

La modification du PLUi ex-CALB porte sur plusieurs thématiques, entraînant l'évolution des Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP), du règlement graphique, du règlement écrit en vigueur et des annexes.



→ Environ 480 remarques formulées et identifiées comme « à traiter »

→ Près de 60% des remarques portent sur le règlement écrit

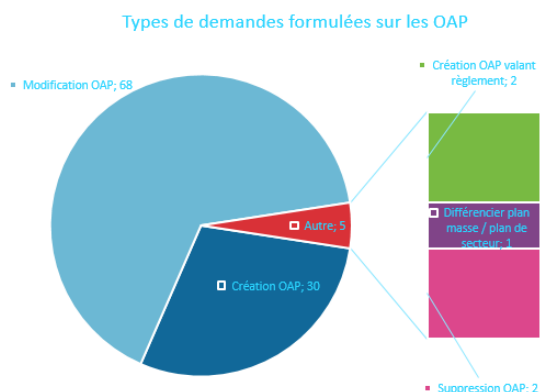
État des lieux des demandes d'évolution en février 2022 – Copil n° 2

Orientations d'aménagement et d'orientations (OAP)

L'évolution des OAP du territoire porte sur la création d'une nouvelle OAP ou la modification des OAP existantes (modification du tracé, modification du schéma directeur, modification des règles). 2 OAP sont également supprimées, car réalisées.

Au total ce sont environ 100 OAP qui évoluent :

- Une trentaine sont créées dont plus de la moitié sur la commune du Bourget du Lac : ces créations viennent encadrer l'urbanisation de tissus classés en UA, UH ou UD et offrant des potentiels de développement important.
- Environ 70 OAP sont modifiées, soit pour des ajustements de périmètre, de programmation ou encore de phasage.



→ Environ 100 « OAP »

→ Majorité d'ajustements / adaptations portant sur le nombre de logements, l'accès, le périmètre

→ Des ajustements visant à renforcer la création de LLS

→ Création d'environ 30 OAP, dont certaines significatives

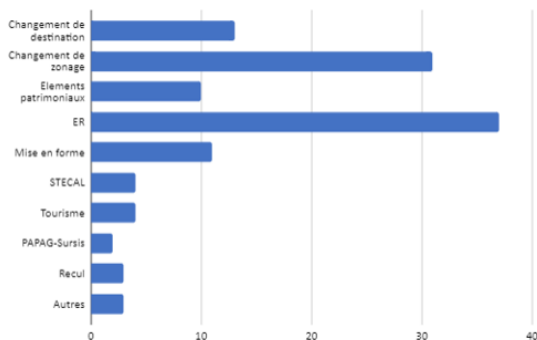
État des lieux des demandes sur les OAP en mai 2022

Règlement graphique

Les évolutions du document portent sur :

- L'ajout, la modification ou la suppression d'un emplacement réservé ;
- L'évolution graphique d'une zone U, AU
- L'évolution d'une zone A ou N dans le cadre d'un STECAL ;
- La création ou la modification des périmètres d'OAP ;
- Un changement de destination ;
- L'ajout, la modification d'un élément patrimonial ;
- L'ajout d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité ou l'adaptation d'un STECAL existant ;
- La mise en place ou la suppression d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement ;
- L'ajout, la modification ou la suppression des cheminements doux ;
- La correction d'erreurs matérielles diverses.

Au global, ce sont près de 150 évolutions de zonage qui sont reportées, dont un tiers concernent les emplacements réservés, un tiers une évolution de zonage et un dernier tiers une évolution de prescription hors emplacement réservé (cheminement, changement de destination, L151-19, création d'EBC,...).



→ 4 grands sujets : Emplacements Réservés (ER), éléments patrimoniaux, changement de zonage ou de destination

→ Des évolutions de zonage liées à la pratique du PLUi et/ou à des nouveaux projets

→ Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) à créer

État des lieux des demandes sur le zonage en février 2022

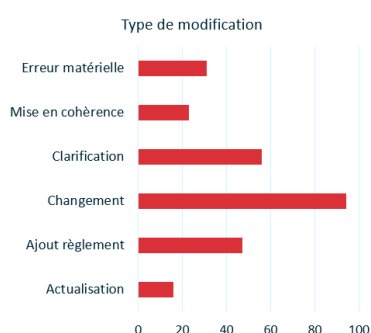
Règlement écrit

Les évolutions du document portent sur l'ajout, la modification ou la suppression de règles des articles portant sur l'ensemble du règlement écrit (notamment le stationnement, la distance vis-à-vis des limites séparatives, les toitures ou la distance aux voies et emprises). Ces différentes évolutions cherchent à mettre en cohérence le règlement écrit avec le projet de territoire, tout en veillant à la clarté du document et la correction d'erreurs diverses.

L'évolution du règlement écrit se fonde sur une large concertation menée auprès des communes, des services de Grand Lac et notamment des services instructeurs.

Le recueil initial des demandes faisait état d'environ 250 demandes d'évolution. Néanmoins, cette valeur cache la redondance de certains thèmes prioritaires et évoqués par plusieurs communes. C'est notamment le cas des notions **d'Annexes/Petits Volumes**, des règles de **construction en zone A** ou de l'évolution des **zones économiques**.

À noter également que de nombreuses évolutions sont de l'ordre de la mise en forme ou de la clarification (environ une centaine de demandes formulées en ce sens).



→ Une quarantaine de thèmes différents

→ Des évolutions allant de l'erreur matérielle (oubli, copie/coller,...) à la remise en cause de la règle à l'échelle du secteur

→ Une quinzaine de sujets nécessitant un travail d'approfondissement

Thèmes Identifiées	Remarques formulées
Stationnement	23
Petits volumes	18
Construction en zone A / N	14
Distance aux limites séparatives	14
Distance aux voies et emprises	13
Clôture	10
CBS / CPT / CES	9
Construction en zone économique	9
Adaptation au terrain	8
Energie	7
Loi Littoral	7
Toitures	7
Accès et voiries	6
Eau potable, pluviale et assainissement	6
Architecture	6
Hauteur	6
Loi Barnier	6
Logement social	5

État des lieux des demandes sur le règlement écrit en février 2022 et principaux thèmes identifiés initialement

3 RAPPEL DES ENJEUX DE L'ÉTAT INITIAL

Le projet de modification s'inscrit dans la continuité du PLUi approuvé en 2019. Par sa nature, la modification n'est pas susceptible de remettre en cause les grandes orientations du PLUi pas plus qu'elle ne peut proposer des évolutions notables en matière d'atteinte aux zones naturelles, agricoles ou forestières.

Pour autant, elle peut conduire par certains choix ponctuels à questionner l'impact sur le milieu dans lequel elle s'inscrit et plus largement sur son environnement.

Dès lors, il a été fait le choix suivant :

- L'état initial général du PLUi n'est pas remis en cause, en particulier sur les éléments relatifs aux zones règlementaires, informatives ou contractuelles.
- Les Enjeux issus de l'état initial du PLUi ne sont pas non plus remis en cause. Ils servent par ailleurs de questionnement dans la partie bilan.
- Certains points ponctuels de la modification nécessitaient que soit approfondi l'état des lieux des sites qu'ils visent d'un point de vue écologique. Cet état des lieux est présenté directement avec la modification projetée.
- Des éléments de bilan du PLUi sont proposés de manière à évaluer la trajectoire prise par le territoire.

3.1 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DU PLUI

UN TERRITOIRE DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Une valeur environnementale reconnue

- » Le territoire de Grand Lac comporte de nombreux sites Natura 2000 (directive « habitats, faune, flore » et directive « Oiseaux »), signes d'une valeur écologique importante et d'une qualité paysagère élevée.
- » On recense plusieurs Sites d'Intérêts Communautaires (SIC), comme les zones humides de l'Albanais, l'ensemble du lac du Bourget ou encore le réseau des zones humides, landes et falaises de l'Avant-Pays-Savoyard ; ainsi qu'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) : l'ensemble du Lac du Bourget-Chautagne-Rhône.
- » L'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) recense vingt-deux ZNIEFF de type 1 (secteurs de grand intérêt biologique ou écologique) et 5 ZNIEFF de type 2 (grands ensembles naturels riches et peu modifiés, orant des potentialités biologiques importantes) sur le territoire de Grand Lac. Les zones humides de Grand Lac ont été également répertoriées par l'inventaire départemental (recensement complété par les services de l'Etat en 2015).
- » Enfin, le territoire de Grand Lac comprend également des sites acquis par le conservatoire du littoral et des arrêtés de protection de biotope.

Une connexion entre les réservoirs de biodiversité fragilisée

- » Les liaisons entre les réservoirs de biodiversité peuvent prendre différentes formes : haies, ripisylves ... qui créent la continuité de la trame verte et bleue.
- » Plusieurs éléments fracturants viennent entrecouper la trame verte et bleue : les axes de déplacement majeurs (autoroute A41, chemin de fer ...) ainsi que l'urbanisation et son évolution.
- » Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) définit deux grandes connexions à prendre en compte dans les connexions entre les territoires : le fuseau nord et l'axe Est-Ouest au sud du territoire « à remettre en bon état ».

Une place hésitante de la nature en ville

- » Bien qu'étant l'un des caractères forts du territoire de Grand Lac, grâce à l'omniprésence du lac du Bourget dans le paysage, l'eau reste cependant discrète dans le tissu urbain de l'agglomération.
- » Cependant, des projets de restauration et de renaturation des cours d'eau voient le jour, permettant une prise en compte de l'eau dans l'aménagement de la ville.

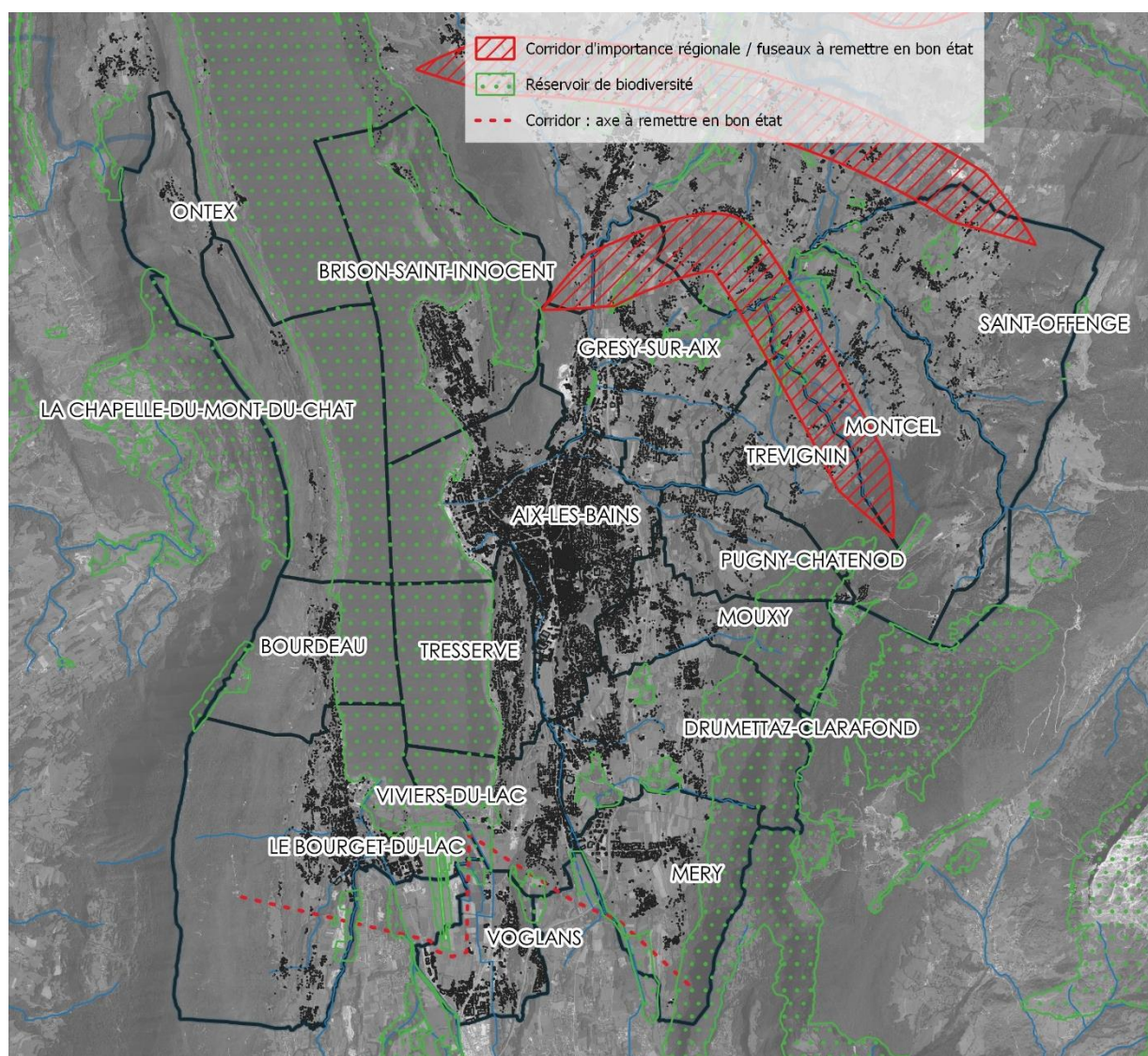
Au regard d'un point pressenti comme important, il est rappelé l'enjeu relatif à la trame verte et bleue et aux réservoirs de biodiversité du territoire.

Si la modification par sa nature concentre la plupart de ses évolutions en cœur de zone urbaine, elle concerne également des zones agricoles ou naturelles support de réservoir de biodiversité ou de continuités écologiques à préserver/renforcer.

En particulier, les axes et fuseaux au Nord et au Sud sont à prendre en compte dans certains projets déployés par la modification.

Sur ce sujet, le résumé non technique du PLUi rappelait justement l'enjeu de leur prise en compte :

Un des secteurs de vigilance se situe au sud du Lac du Bourget. De plus, le SRCE Rhône-Alpes identifie deux connexions avec les territoires voisins à remettre en état : il s'agit du fuseau nord et de l'axe Est-Ouest au sud du territoire. La continuité des espaces naturels ne se retrouve pas facilement entre espace urbain et espace naturel. D'une part, l'extension urbaine tend à faire disparaître les coupures d'urbanisation, les espaces de respiration entre les zones urbanisées. D'autre part, les phénomènes de densification non anticipés ont eu un effet négatif sur la part de la nature en ville.



Trame Verte et bleue : principales composantes du SRADDET

3.1 ENJEUX DE L'ÉTAT INITIAL DU PLUI

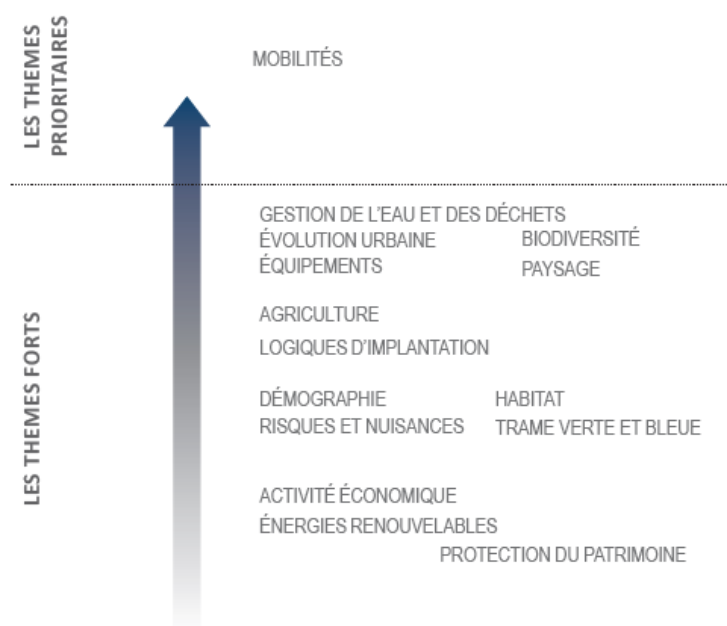
Le PLUi avait établi une liste de 72 enjeux, priorisés dans un second temps.

Pour conclure, sur les 72 enjeux étudiés, 8 sont ressortis comme **prioritaires** :

- > LA RÉPARTITION DU DÉVELOPPEMENT SUR LE TERRITOIRE
- > UN NIVEAU DE DÉVELOPPEMENT ACCEPTABLE
- > L'ADÉQUATION DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT AVEC LES INFRASTRUCTURES
- > L'ÉVOLUTION DES INFRASTRUCTURES / L'IMPLANTATION DE NOUVELLES INFRASTRUCTURES LIÉES AU TRAITEMENT D'EAU POTABLE
- > LA MISE AUX NORMES ET L'EXTENSION DES DÉCHETTERIES DE GRAND LAC ET LA MISE EN PLACE DES ÉQUIPEMENTS NÉCESSAIRES À LA COLLECTE DES DÉCHETS
- > LE DÉSENGORGEMENT ROUTIER DU TERRITOIRE
- > LE DÉVELOPPEMENT URBAIN À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE AU REGARD DE LA CAPACITÉ DU RÉSEAU ET DE SES AMÉNAGEMENTS
- > LA QUALITÉ ÉCOLOGIQUE DU LAC ET LE MAINTIEN DES LIENS FONCTIONNELS AVEC SES AFFLUENTS

De manière plus globale, on peut voir que la question des mobilités, de l'eau et des déchets, l'évolution urbaine et les équipements arrivent en tête des enjeux les plus importants sur le territoire. Que ce soit en ressentis par les élus ou par les conclusions du diagnostic, la hiérarchisation des enjeux s'est trouvée compatible et cohérente dans les deux approches.

La conclusion de ce premier travail a fait émerger que la condition à tout projet de développement choisi, est la capacité d'accueil du territoire à absorber ce développement et non le subir. Le thème de la capacité d'accueil recouvre notamment les notions de gestion de l'eau, d'équipements, des réseaux de manière générale et de la ressource. Cela démontre un territoire dont le développement est ressenti comme «subit» et dont la capacité d'accueil est considéré comme l'enjeu prioritaire.



Au regard de la procédure de modification, cette priorisation semble peu pertinente pour l'analyse des incidences.

En effet, par sa portée règlementaire limitée, la modification peut difficilement être à l'origine d'une remise en cause de la politique d'accueil et de la territorialisation définie au PLUi.

Elle peut en revanche, pas des actions ciblées accompagner la mise en œuvre de projets d'habitat, de mobilité ou d'aménagement liés aux politique publique de l'eau, de l'assainissement ou des déchets.

Il est proposé une définition par grands thèmes déclinés ci-dessous. Pour chacun, il est rappelé les enjeux définis au PLUi en vigueur.

Thèmes	Milieu physique et consommation foncière
Enjeux du PLUi	<p>La forte dynamique démographique de la dernière décennie a entraîné une forte consommation foncière.</p> <p>L'adoption puis la révision du SCoT a permis de diviser par deux le rythme de la consommation foncière, établi à 23ha/an entre 2001 et 2013.</p> <p>Le nombre de logements collectifs a fortement progressé et permis de réduire la consommation d'espace. La majorité de la consommation foncière est dédiée à l'habitat ; Le développement des pôles d'activité interroge sur leur capacité d'accueil, les capacités d'extension étant limitées.</p> <p>L'urbanisation 2005-2015 s'est principalement effectuée au détriment des espaces agricoles.</p> <p>La pression foncière met en concurrence les nouveaux arrivants à la recherche de terrains à bâtir, et les exploitants désireux de pérenniser leur activité.</p> <p>L'évolution de la tâche urbaine complexifie la pratique agricole, avec des champs enclavés, des accès difficiles. La préservation de l'activité agricole par des outils réglementaires est un enjeu fort. Il s'agit de limiter le morcellement et la multiplication des enclaves agricoles.</p>

Thèmes	Biodiversité
Enjeux du PLUi	<p>La valeur environnementale de Grand Lac se traduit par plusieurs sites Natura 2000 et des ZNIEFF (26 Zones Naturelles d'intérêt faunistique et Floristique) recensées. Les zones humides ont été répertoriées par l'inventaire départemental.</p> <p>La trame verte et bleue du territoire constitue un squelette paysager et de véritables corridors écologiques dont la qualité (connectivité) est inégale sur le territoire. Celle-ci est un réseau constitué de réservoirs de biodiversité et de corridors qui assurent la connexion entre ces réservoirs. Sur Grand Lac, qui a connu une extension de l'espace urbain sur l'espace agricole et naturel, les principaux éléments fragmentant la TVB sont l'urbanisation et les infrastructures de transport.</p> <p>Un des secteurs de vigilance se situe au sud du Lac du Bourget. De plus, le SRCE Rhône-Alpes identifie deux connexions avec les territoires voisins à remettre en état : il s'agit du fuseau nord et de l'axe Est-Ouest au sud du territoire. La continuité des espaces naturels ne se retrouve pas facilement entre espace urbain et espace naturel. D'une part, l'extension urbaine tend à faire disparaître les coupures d'urbanisation, les espaces de respiration entre les zones urbanisées. D'autre part, les phénomènes de densification non anticipés ont eu un effet négatif sur la part de la nature en ville.</p>

Thèmes	Paysage et patrimoine
Enjeux du PLUi	<p>Le cadre paysager du territoire est remarquable et a influencé les formes d'habiter le territoire ; la recherche d'un point de vue de qualité et individualisé vers le lac est caractéristique du mode d'implantation.</p> <p>Les covisibilités entre les deux rives du lac sont nombreuses et génèrent de nombreux points de vue de qualité. En revanche la privatisation du territoire ne facilite pas la découverte du grand paysage depuis l'espace public : l'urbanisation se fait sous forme étagée et en parallèle à la pente, et impacte la qualité du paysage. La privatisation conséquente interroge sur le partage du bien commun qu'est l'espace paysager à l'échelle de l'intercommunalité.</p> <p>Le paysage a été le vecteur du développement touristique sur l'intercommunalité et constitue donc un levier important de l'économie. Les établissements d'hébergement et de restauration constituent la majorité des emplois liés au tourisme. L'activité touristique est en mutation : le thermalisme a fortement décliné, et laisse place peu à peu aux autres activités de plein air en rapport à l'eau. De plus le plateau de Savoie-Grand-Revard est le plus grand domaine de ski nordique de France.</p>

Thèmes	Ressources, risques et nuisances
Enjeux du PLUi	<p>La proximité avec le lac a nécessairement amené à une réflexion concernant la part des risques naturels, notamment les risques d'inondation. Les PPRI et les PIZ permettent de prendre en compte ce risque ainsi que les risques de ruissellement, crues torrentielles, avalanches, affaissement... Il s'agit pour le PLUi d'intégrer en amont du projet la présence de risque et de limiter l'artificialisation des sols dans une logique intercommunale. Les impacts du ruissellement se font ressentir dans une logique hydrologique qui dépasse le cadre des limites administratives.</p> <p>Grand Lac est un territoire bien équipé, mais dont les réseaux tendent à saturation. Un des enjeux du PLUi est donc de repenser les capacités d'accueil au regard de la croissance démographique.</p> <p>> Les équipements publics d'ampleur sont concentrés sur Aix, mais les communes plus rurales ont fait de la qualité de leurs équipements une plus-value et accompagnent l'évolution de leurs écoles, mairies...</p> <p>> Le réseau d'eau est en bon état, mais la croissance démographique menace l'acheminement d'eau potable en particulier sur les communes au pied du Mont Revard. Les stations d'épuration sont presque toutes saturées.</p> <p>> La gestion des déchets est également une question importante. Afin de faciliter la collecte, l'intercommunalité installe des collecteurs semi-enterrés dans l'espace public.</p> <p>> Le réseau de transport constitue un des enjeux majeurs du territoire. Il est fortement contraint par la topographie, l'intermodalité est faible, et les transports en commun inégalement répartis : les communes situées sur les hauteurs du lac en sont exclues. Repenser la mobilité au sein du territoire est donc essentiel, notamment en renforçant les mobilités douces et le stationnement pour inciter à l'usage de transports alternatifs.</p> <p>Enfin, Grand Lac possède un fort potentiel en énergies renouvelables, avec de nombreux gisements mobilisables (bois, biogaz, aérothermie, énergie solaire...). Le SCoT affiche des objectifs volontaristes en termes de consommation énergétique, visant à la diminution des consommations. Au-delà des projets phares, la production d'EnR par les particuliers constitue également un projet à part</p>

Thèmes	Milieu humain
Enjeux du PLUi	<p>La forte demande de logement a entraîné une pression foncière et une forte augmentation des prix de l'immobilier. Par conséquent, la vacance est peu présente et concentrée sur Aix-les-Bains (Trévignin est également concernée).</p> <p>En revanche, l'offre immobilière manque de petits logements T1 ou T2, et est en décalage avec le profil des ménages qui sont composés en moyenne de 2 personnes.</p> <p>La faible disponibilité foncière tend à exclure certaines franges de la population :</p> <ul style="list-style-type: none"> > L'implantation des jeunes ménages sur le territoire est rendue très difficile par les prix élevés. > Le parc de logement social est en deçà des objectifs fixés par la loi SRU. Toutefois le parc locatif a fortement progressé et constitue une réponse à la difficulté d'accès sur le territoire. <p>L'amélioration du parc social est donc un enjeu important à l'échelle de Grand Lac.</p>

4 ANALYSE SECTORIELLE DES INCIDENCES

Comme évoqué en introduction, le projet de modification concerne un grand nombre de points. Néanmoins, beaucoup d'entre eux ne visent que des évolutions mineures, parfois de l'ordre de la correction de l'erreur matérielle ou de la précision littérale.

D'autres thématiques sont en revanche plus conséquentes au regard des milieux qu'elles concernent (zone N ou A).

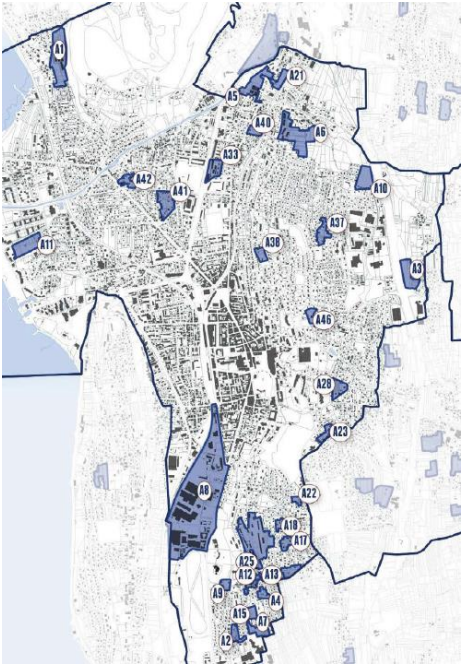
Dans un souci de proportionnalité au regard de la réalité des enjeux, l'évaluation environnementale a fait le choix par commune :

- D'une présentation synthétique de l'ensemble des évolutions apportées en particulier en ce qui concerne les OAP et le zonage ;
- D'une identification dans le cadre de ce travail synthétique des sujets nécessitant un approfondissement qui sont alors présentées à la suite.

En dehors des analyses détaillées, il n'est pas présenté le détail de chaque évolution. Il convient de se reporter à la notice explicative dont la construction s'est fondée sur la même structure afin de faciliter une lecture transversale.

4.1 AIX-LES-BAINS

4.1.1 OAP

	Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux	Analyse détaillée
	A1 – Côtefort	Correction d'erreur de rédaction – Zone 1AU au lieu d'AUD	Sans incidence		
	A2 – Les Vignobles 2	Augmentation à 25 % la part de logements sociaux	Sans incidence		
	A4 – Ch des Bottes	Augmentation à 25 % la part de logements sociaux	Sans incidence		
	A5 – St Simond	Réduction du périmètre de l'OAP de 630 m ² avec passage de cette zone soustraite de 1Auha à Ud	Le passage d'une zone d'urbanisation future à zone urbanisée sur 630 m ² n'est pas de nature à engendrer des incidences.	Artificialisation, densification	X
	A7 – Les Vignobles	Correction d'erreur de rédaction	Sans incidence		
	A9 – Près du Tillet	Diminution du périmètre de l'OAP et du nombre de logements envisagé (-20 à -30 logements)	Les objectifs de densification sont revus sur cette OAP, mais à l'échelle du PLUi, les objectifs de construction de logement sont respectés		
	A13 – Sosse Lievre 2	Augmentation à 25 % la part de logements sociaux	Sans incidence		
	A15 – Les Vignobles Nord	Augmentation à 25 % la part de logements sociaux Réduction du périmètre de l'OAP de 586 m ² avec passage de cette zone soustraite de 1Auh à zone naturelle Nd	L'augmentation de la zone naturelle a localement une incidence positive		
	A18 – Le Biollet 3	Augmentation à 25 % la part de logements sociaux	Sans incidence		
	A23 – Biollay sur Roche	Augmentation à 25 % la part de logements sociaux	Sans incidence		
	A25 – Quartier Marlioz	Augmentation du périmètre de l'OAP (+0,27 ha) et du nombre de logements envisagé (+23 logements)	L'extension s'effectue sur un secteur urbanisé comprenant déjà des bâtiments. Sans incidence		
	A38 – Ch Toudouze	Augmentation à 25 % la part de logements sociaux Ajout d'une règle sur la hauteur max des arbres de haut jet	Sans objet		
	A42 – Av Grand Port	Augmentation à 25 % la part de logements sociaux	Sans objet		

	A45 – Carrefour des hôpitaux	Correction erreur matérielle	Sans objet		
	A46 – Villa Nirvana	Changement de zonage	Permet d'encadrer l'urbanisation dans un tissu en cours de densification et de sauvegarder un espace naturel à réserver en non constructible Modification abandonnée		Enjeu patrimonial ✘

4.1.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux	Analyse détaillée
Changement de zonage – Parcelle AY 221	Passage de zone UE en UB	Sans incidence			
Changement de zonage – Suppression du sous-secteur UB1	Simplification réglementaire : le sous-secteur ne connaît aucune spécificité réglementaire	Sans incidence			
Changement de zonage : parcelles AX 131, 171 et AX5 Centre équestre	Élargissement du STECAL sur 1560 m ² (passage d'UEco à Aeq)	Sans incidence			
Changement de zonage : parcelles BP 259, BP 354, BP 355 et 356	Parcelles d'habitations initialement classées en UE (activités économiques) – correction faite : classement en UB	Sans incidence			
Changement de zonage : passage de UE à UD (AE53/56)	Mise en cohérence avec l'occupation réelle au sein de la trame résidentielle	Sans incidence			
Changement de zonage : quartier Marlioz	Passage de zones UCm en UC et en zones UD (mise en cohérence avec l'OAP)	Sans incidence			
Emplacement réservé : création	Création de 3 ER pour la création de trottoirs, élargissement de voirie et création de parkings	Les ER sont limités en surface et situés en zone urbanisée. Les incidences sont faibles à nulles.			
Emplacement réservé : suppression	Suppression d'ER pour des projets déjà réalisés				
Prescription : identification d'un élément patrimonial et d'ensemble bâtis patrimoniaux		Sans incidence			
Prescription : création de deux PAPAG		Sans incidence			
Villa Nirvana : Passage de Ud à Nd	Changement de zonage pour permettre la préservation du bâti patrimonial et son parc paysager	Incidence positive		Protection du parc	X
Ferme Blanchard : Passage de N à NI2	Changement de zonage pour permettre l'évolution de la ferme Blanchard et d'un secteur de 1,49 ha, et leur mobilisation			Artificialisation, Protection de la biodiversité	X

Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux	Analyse détaillée
	par la commune dans le cadre d'activité de loisirs en plein air.			

4.1.3 ANALYSES DÉTAILLÉES

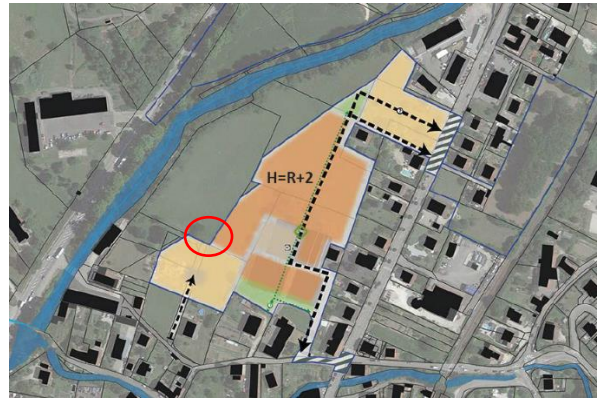
OAP A5 – St Simond

L'OAP St Simond correspond à un secteur de projet important pour la commune. Il prévoit la réalisation de 125 logements sur un site de 2,92 ha. La modification concerne la mise en cohérence entre le périmètre de l'OAP et les limites parcellaires.



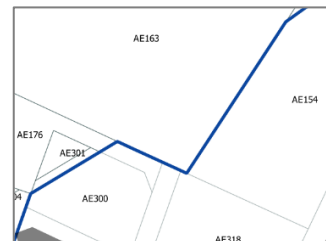
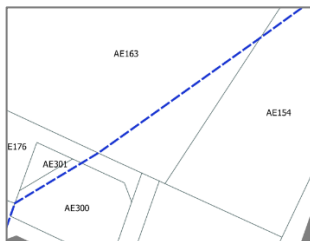
Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié



Avant

Après



La modification du plan de zonage entraîne la réduction du périmètre de l'OAP de 630 m² avec passage de cette zone soustraite de **1Auha** à **Ud**. Cette parcelle reste donc vouée à l'urbanisation.

Cette OAP permet de répondre à 4 des 8 enjeux prioritaires établis par le PLUi :

- La répartition du développement sur le territoire
- Un niveau de développement acceptable
- L'adéquation du projet de développement avec les infrastructures
- Le développement urbain à l'échelle intercommunale au regard de la capacité du réseau et de ses aménagements

La modification n'entraîne pas d'incidence négative notable supplémentaire.

Changement de zonage vers Nd – Villa Nirvana

Ce classement en zone UD permettait une urbanisation du parc sous forme diffuse. Un périmètre d'OAP (A46) a été proposé dans le cadre de la modification simplifiée N°1 du PLUi mais a finalement été abandonnée. En effet, malgré son objectif de limitation de l'emprise au sol des constructions grâce à la concentration de l'urbanisation, la protection du parc apparaissait insuffisante.

Or, la Villa Nirvana bénéficie de qualités architecturales du XIXe siècle et d'un parc paysager de 7 500 m² comptant des arbres remarquables. De plus, le bâtiment de la villa Nirvana est repéré au zonage en tant que « **patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme** ». Au même titre que d'autres villas à caractère patrimonial sur le territoire d'Aix-les-Bains, son classement en zone Nd en tant que « secteur patrimonial comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant » permet une préservation en raison « de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique » (Article R151-24 du Code de l'Urbanisme).



Ce classement en Nd permet de préserver de façon idoine le bâti tel qu'il existe (extensions très limitées), mais également de protéger le parc paysager avec l'impossibilité de réaliser de nouvelle construction hormis des annexes. L'architecte des bâtiments de France sera en outre sollicité pour toute modification de l'aménagement des espaces non bâtis autour du bâtiment, du fait de la co-visibilité du parc avec plusieurs monuments historiques. Ce cadre réglementaire garantit une préservation du parc arboré. En effet, l'ABF sera sollicité pour toute modification de l'aménagement des espaces non bâtis au titre de l'article R. 421-24 du Code l'urbanisme : « Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des espaces non bâtis autour d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable. ». Toute modification devra donc faire l'objet d'une déclaration préalable avec avis conforme de l'ABF.

La protection de ce tènement sera d'ailleurs confortée lorsque le site patrimonial remarquable sera instauré.

Les règles de la zone Nd permettent non seulement le changement de destination, mais aussi l'extension des constructions dans le cadre d'une mise aux normes, ou pour l'intégration d'une production d'énergie renouvelable. Le bâtiment de la Villa Nirvana bénéficie ainsi davantage de latitude pour évoluer qu'en zone UD s'agissant du changement de destination.

Ce nouveau secteur représente une surface de **0,75 ha**.



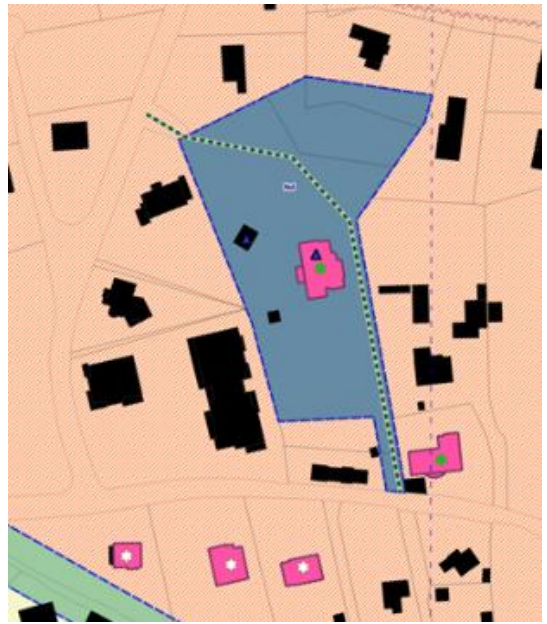
Périmètre du nouveau secteur Nd.
Source : Géoportail



Villa Nirvana. Source : Inventaire général du patrimoine culturel



Zonage avant



Zonage après

Changement de zonage : ferme Blanchard

Ce point concerne les parcelles AW 33, AW 41, AW 42, AW 5, AW 4, AB 143 et AB 276, situées à proximité du centre équestre d'Aix-les-Bains. Elles bénéficient actuellement d'un zonage naturel **N** en lien avec la présence du cours d'eau du Tillet et du parcours de de Golf qui se poursuit au Sud.

Cette ancienne grange, et ancien moulin sur le Tillet, est identifiée en tant que patrimoine bâti intéressant à protéger au titre de l'article L151-19.

Elle offre aujourd'hui un usage diversifié notamment au regard de son positionnement au cœur des équipements sportifs, mais également des bâtis qui la composent, notamment les hangars qui jouxtent le bâti au nord et permettent de stocker du matériel nécessaire à l'hippodrome ou à l'entretien du secteur.

Par ses fonctions, la ferme est aujourd'hui assimilée à un équipement public ou d'intérêt collectif. Elle sert notamment de club house au club d'athlétisme.

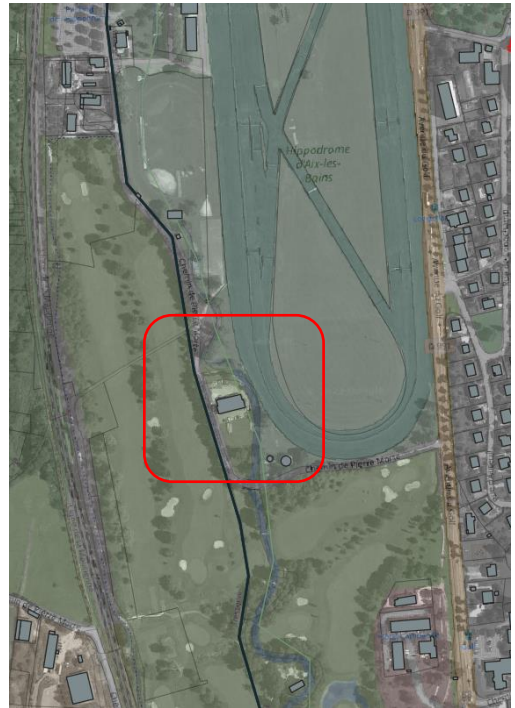
Or, le règlement de la zone **N** n'autorise aucun développement des équipements puisqu'il vise avant tout la protection des milieux qui le composent. Les évolutions qui y sont autorisées portent principalement sur les activités qui y sont déjà installées.

Il est souhaité que le bâti puisse s'étendre et notamment la partie locaux techniques afin que puisse y être stocké du matériel d'entretien tel que c'est déjà le cas aujourd'hui.

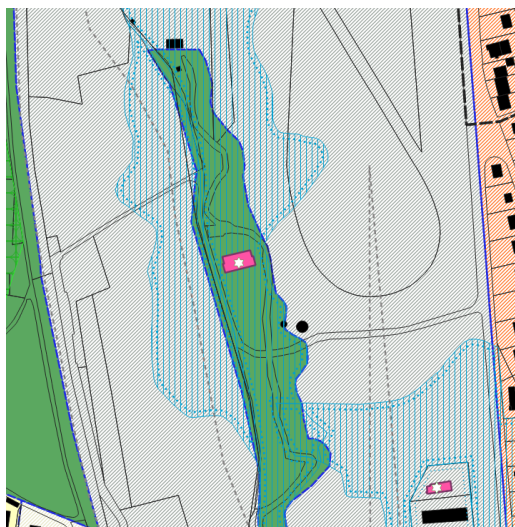
L'analyse règlementaire effectuée avec la ville a conclu à une modification de ce site en zone **NI2**, secteur limitrophe qui concerne l'hippodrome ou encore le golf. Le site qui constitue un STECAL caractérisant des secteurs de loisir, permet leur évolution modérée lorsqu'ils sont bâtis et permet leur gestion en site naturel de manière générale.

Compte tenu de la vocation de loisirs du secteur, de l'usage de la ferme dans ce cadre (club house notamment) et du souhait principal d'y autoriser une extension limitée, il a semblé pertinent d'étendre le secteur **NI2** sur ce site. Initialement envisagé sur le seul périmètre de la ferme, la zone a également été étendue en partie Nord pour une cohérence de zonage et éviter une enclave **N** qui ne se justifie pas.

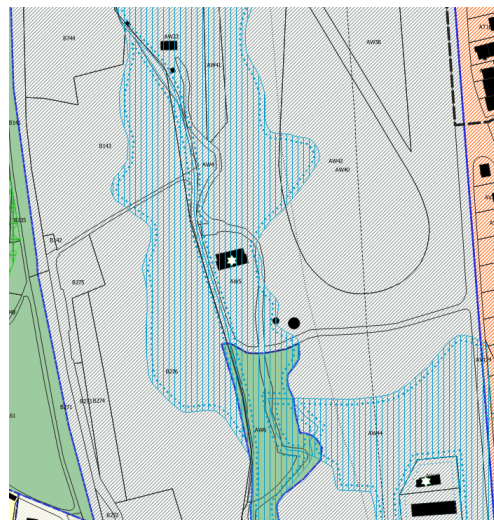
Le règlement de la zone **NI2** est par ailleurs adapté pour autoriser une extension limitée (30 %) des locaux techniques existants.



Bâti de la ferme Blanchard depuis l'Avenue du Golf



PLU en vigueur

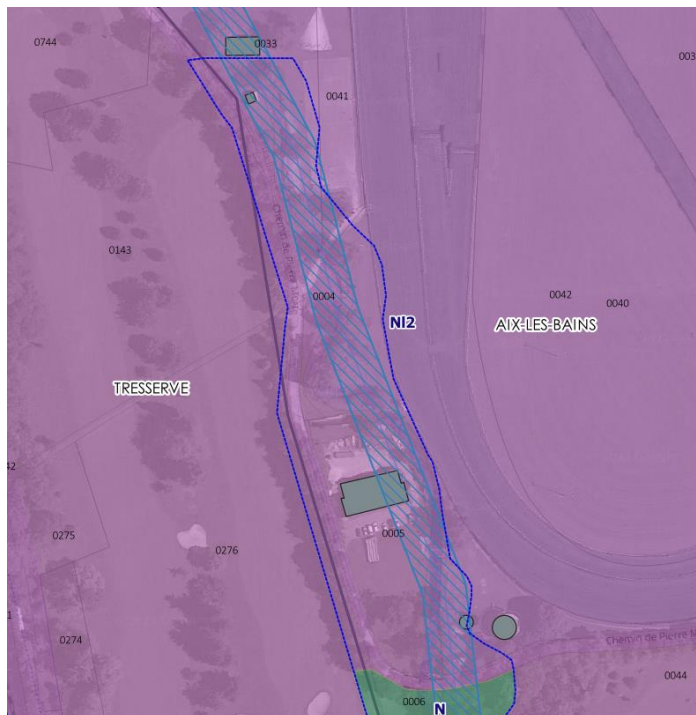


PLU modifié

Le changement de zonage en **Ni2** sur 1,6 ha ne devrait pas avoir d'incidence négative significative.

En effet, le classement ouvre des droits à construire supplémentaires pour les locaux techniques. Néanmoins, plusieurs éléments viennent largement contraindre un possible usage de ces nouvelles conditions :

- Les conditions sont liées à des bâtis existants (extension), voir à des usages dans les volumes existants
- Le site reste contraint par le PPRi (tramé bleu) qui s'impose et limite tout projet d'urbanisation, y compris celui d'extension des locaux techniques
- Le site est traversé par le Tillet : le PLU impose une bande inconstructible de 10 m depuis les berges des cours d'eau. De fait, la zone mobilisable dans le cadre d'un projet est particulièrement réduite et seuls les alentours directs du bâti de la ferme offrent une possibilité d'extension, dans l'esprit de ce que souhaite la collectivité. À noter enfin que les espaces d'extension au Nord et au Sud du bâti sont d'ores et déjà des espaces artificialisés occupés par du stationnement ou du stockage de matériel destiné à être hébergé dans l'extension du hangar existant.




Sous réserve du respect des prescriptions du PPRi et des règles de recul par rapport au cours d'eau, il ne devrait pas y avoir d'incidence.

■ Secteur modifié et bande tampon de 10 m autour du Tillet

4.2 BOURDEAU

4.2.1 OAP

	Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée	
	B1 – Champ des Series	Mis en cohérence du périmètre de l'OAP avec les limites parcellaires	Sans incidence				
	B2 – Champ des Steppes	Réduction du périmètre de l'OAP de 0,61 ha (évolution de la zone en N)	Le passage de la partie soustraite de 0,61 ha de 1AUh à Naturelle « N » a une incidence positive		Artificialisation, densification, protection de la biodiversité	X	
	B7 – Le Villard	Augmentation du Coefficient de Biotope (CBS) de 0,6 à « supérieur ou égale » à 0,7 afin de s'inscrire dans un tissu environnant où les espaces verts sont importants	Incidences positives				
	B8 – Les Près	Mis en cohérence du périmètre de l'OAP (parcelles déjà construites), réorganisation de l'OAP.	Sans incidence				

4.2.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Changement de zonage : Route du Port	Evolution d'une zone Uep à UA	Sans incidence			
Changement de zonage : parking du Château	Réduire le zonage N au profit du zonage NI2, plus permissif	Sans incidence Modification abandonnée		Aucun	✗
Changement de zonage : parcelle AA 86 et AA 87	Evolution d'une zone Uep à UA : mise en cohérence du plan de zonage avec la réalité parcellaire	Sans incidence			

Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Prescription : rectification du tracé d'un cheminement doux	Correction d'une erreur de tracé d'un cheminement doux identifié	Sans incidence		
Emplacements réservés : modifications	Modification de l'ERb16 destiné à la protection de la source de l'Etraz.	Meilleure protection de cette source qui ne bénéficie pas d'une protection réglementaire.		
Emplacement réservé : création	Création de l'emplacement réservé b30a	Sans incidence		

4.2.3 ANALYSES DÉTAILLÉES

B2 – Bourdeau / Champs des Steppes

L'OAP Champs des Steppes constitue un tènement de 1,55 ha classé en zone 1AUh. Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions et études ont évolué dans le secteur. Ainsi, il est proposé de modifier l'OAP pour la rendre plus opérationnelle et plus facilement urbanisable.

La parcelle AB21 située à l'Est n'a pas vocation à être urbanisée à court terme. Celle-ci étant déjà identifiée comme inconstructible en partie dans le schéma de l'OAP actuelle, il est proposé de la retirer du site d'OAP et de la classer en zone N. La superficie de l'OAP passerait alors à 0,94 ha.

Afin de conserver la densité prévue sur ce site, il est proposé de passer de 18 à 12 logements max. La diminution du nombre de logements projetés sur cette OAP est compensée par la réalisation, en 2019, d'une opération de 8 logements qui n'était pas prévue dans les hypothèses de densification de la commune (densification de 8 logements sur une parcelle de 650 m²).

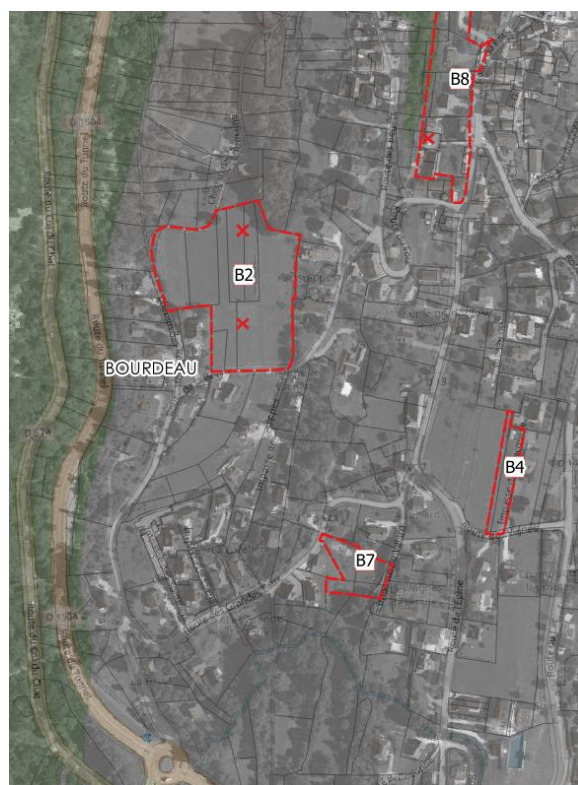


Schéma de l'OAP actuel

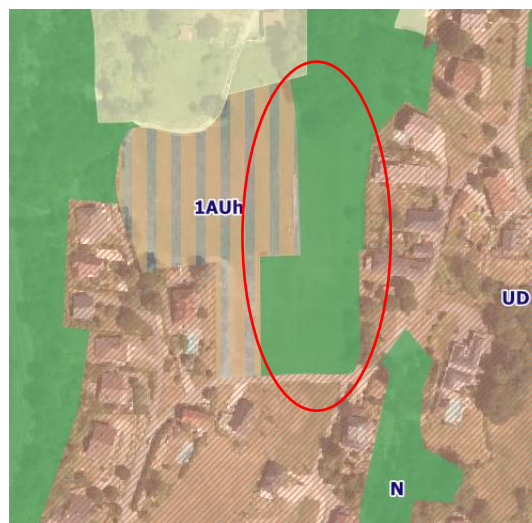
Schéma de l'OAP modifié



Plan de zonage actuel



Plan de zonage modifié



Le passage d'une zone d'urbanisation future en zone naturelle « N » permet de garantir le maintien d'espace naturel au milieu de la trame urbaine.

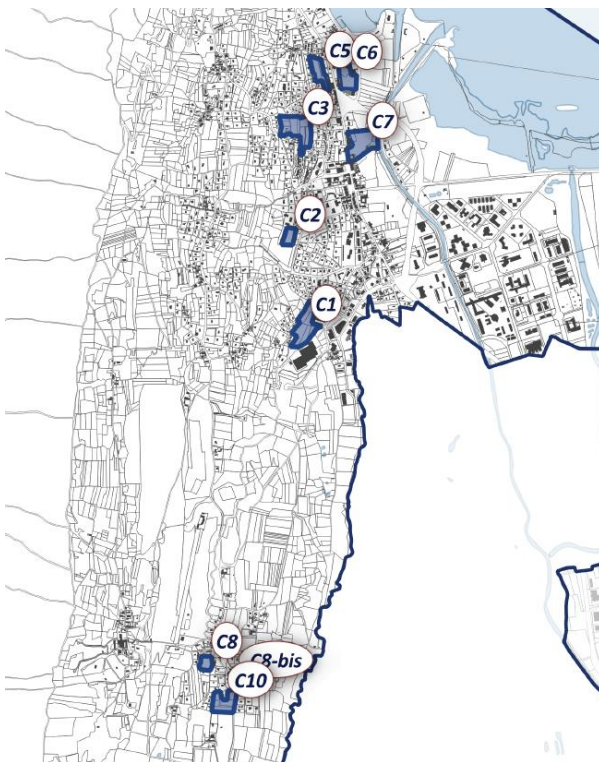
Pour la commune de Bourdeau, aucune incidence négative significative n'est à noter et aucune mesure ERC n'est nécessaire.

4.3 LE BOURGET-DU-LAC

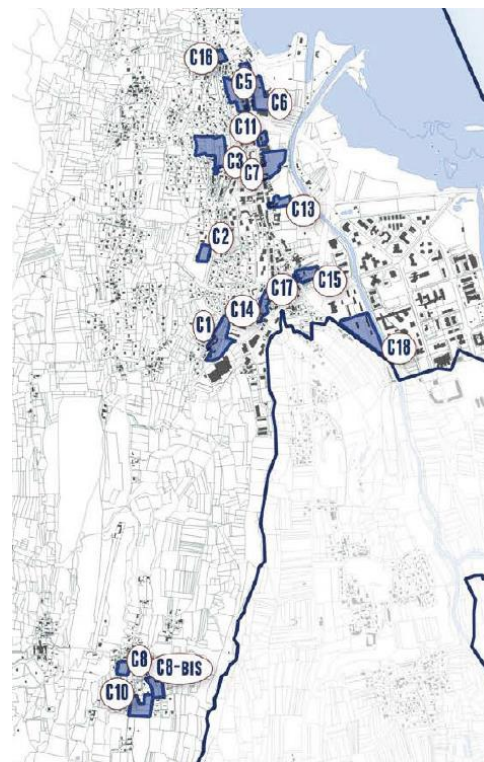
Les évolutions sur la commune du Bourget du Lac sont nombreuses et concernent notamment un grand nombre d'OAP. On peut distinguer les modifications et les créations.

La plupart des modifications portent soit sur des objectifs de mixité rehaussés, soit sur des enjeux de programmation et notamment de phasage. Plusieurs ajustements en faveur de la mobilité douce sont également apportés.

Les créations d'OAP s'inscrivent dans un double objectif de maîtrise de l'urbanisation (elles visent toutes des tènements dans la trame urbaine existante) et de mobilisation du foncier afin qu'il participe aux objectifs de mixité.



OAP avant modifications



OAP après modifications

4.3.1 OAP

Nom	Type de modification	Incidences de la modification	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
C3 – Les Buissons	Définition plus fine du projet, phasage et augmentation du nombre de logements et du taux de logements sociaux	Sans incidence		
C5 – Les Curiers	Extension du périmètre de l'OAP (de 1,01 ha à 1,29 ha) Définition plus fine du projet (typologie, hauteurs, accès, cheminements...)	L'extension s'effectue sur un secteur urbanisé comprenant des bâtiments ayant vocation à disparaître. Sans incidence		
C7 – De Buttet	Définition plus fine du projet vis-à-vis des boisements à conserver, des arbres remarquables, de la réhabilitation de la maison forte, des cheminements piétons. Suppression des parcelles situées à l'est du site de l'OAP qui ne sont pas nécessaires à l'aménagement global du site	Sans incidence		
C8 – La Serraz	Définition plus fine du projet, ajout d'une microcrèche et augmentation du nombre de logements et taux de logements sociaux	Sans incidence		
C8-bis – Crollet	Augmentation du taux de logements sociaux et légère augmentation du nombre de logements	Sans incidence		
C10 – La Serraz 2	Suppression d'une OAP	Incidence positive du fait de la suppression de l'OAP sur un secteur de zone humide	Zone humide	X
C11 – Bel Air (création d'une OAP)	Création d'OAP en zone UC pour encadrer le renouvellement urbain	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive		
C12 – Entrée Nord (création d'une OAP)	Création d'OAP en zone UD et UA4 pour encadrer le renouvellement urbain	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive		
C13 – Ilot Perrier (création d'une OAP)	Création d'OAP en zone UA2 pour encadrer le renouvellement urbain et la réhabilitation	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive		
C14 – La Plaisse (création d'une OAP)	Création d'OAP en zone UC pour encadrer le renouvellement urbain et la réhabilitation	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive		
C15 – Les Moulins (création d'une OAP)	Création d'OAP en zone UC et N pour encadrer le renouvellement urbain	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive La partie située en zone N réservée comme espace vert ou jardiné, et est non constructible dans l'OAP		
C16 – Les Ravoires (création d'une OAP)	Création d'OAP en zone UD pour encadrer l'urbanisation d'une grande dent creuse	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive		
C17 – Scierie (création d'une OAP)	Création d'OAP en zone UC pour encadrer le renouvellement urbain	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive		

Nom	Type de modification	Incidences de la modification	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
C18 – Triangle sud (création d'une OAP)	Création d'OAP en zone UC pour encadrer le renouvellement urbain et la réhabilitation	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive		

4.3.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Changement de zonage : développement d'une exploitation agricole	Evolution des parcelles d'une zone agricole inconstructible (Ap) en zone agricole (A) pour permettre la réalisation d'une extension de l'exploitation agricole.	Même si la constructibilité a évolué sur cette parcelle, l'incidence environnementale reste mineure à l'échelle du territoire. Sans incidence		
Changements de destination : identification	Bâtiments agricoles	Sans incidence	Protection de la biodiversité et des zones humide	X
Emplacements réservés	Création de jardins familiaux partagés (3810 m ² en zone N)	Aucune artificialisation des sols n'est prévue. Incidences neutres		
STECAL au hameau de La Serraz	Création d'Habitat Léger destiné à la résidence permanente en zone Ap (inconstructible)	Incidences sur la haie arbustive. Mesures d'évitement à mettre en œuvre dans le cadre du projet	Artificialisation, densification, protection de la haie arbustive	X
Création d'un STECAL : kayak	Passage d'une zone N à Ni	Impact sur zone humide et une frênaie Modification abandonnée	Aucun, la modification ayant été abandonnée	X
Création d'un STECAL : tir à l'arc	Création d'un site d'entraînement pour la pratique du tir à l'arc sur une ancienne carrière. Passage d'une zone Nc en Ni	Incidences sur des milieux favorables aux orthoptères et à l'herpétofaune	Protection de l'herpétofaune et des orthoptères, lutte contre les espèces exotiques envahissantes	X
Prescription relative au stationnement	Mise en place d'un secteur où il est exigé un nombre de places moins important compte tenu de la desserte en TC	Sans incidence / Positive		
Changement de zonage : Technolac	Changement de zonage de U _{Eth} à U _{ep} pour permettre la construction d'un ensemble sportif	Sans incidence		
Ajout d'Espaces Boisés Classés	Limitation de la constructibilité sur les berges du Lac du Bourget	Incidences positives	Protection des zones humides, de la biodiversité, lutte contre les espèces exotiques envahissantes	X

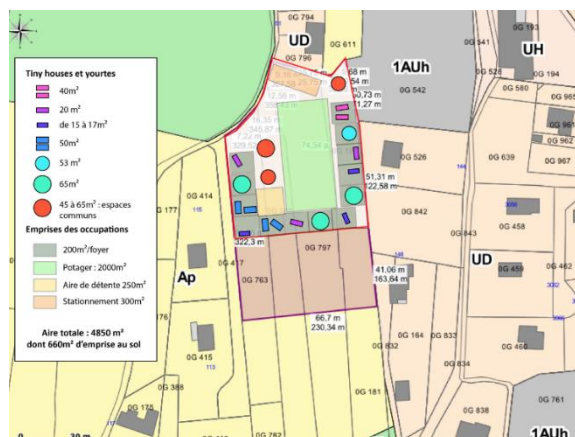
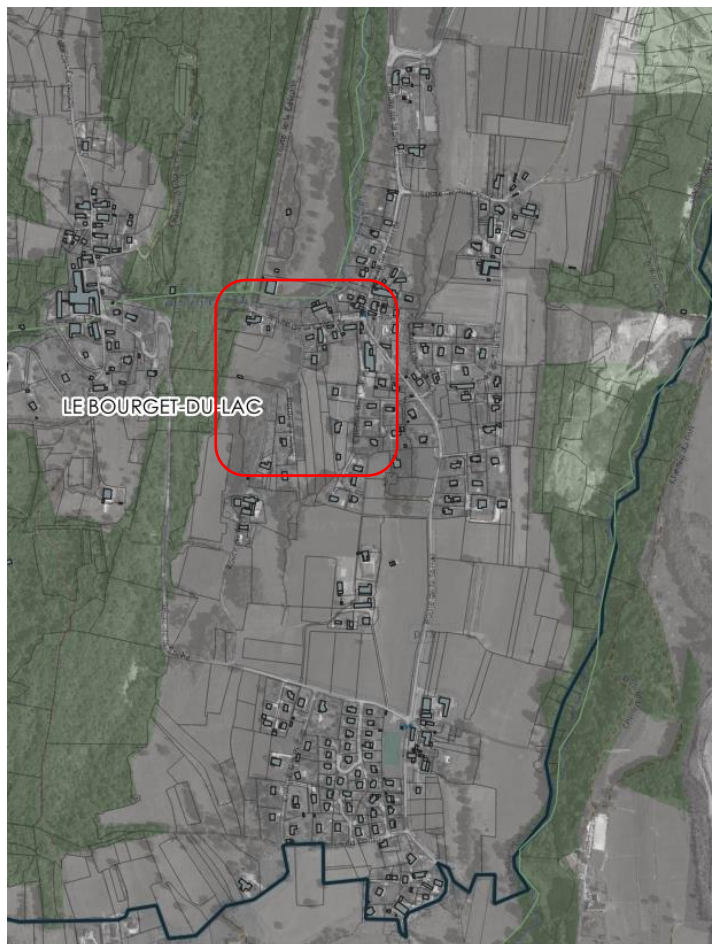
4.3.3 ANALYSES DETAILLEES

STECAL au hameau de La Serraz

Le projet prévoit l'installation d'habitation démontable (Tiny houses et yourtes) allant de 20 m² à 65 m². Le maximum de hauteur des constructions serait de 4,50 m. Le projet est couplé à un projet de maraichage.

Le hameau est relié à l'eau potable, aux eaux usées (juste à côté de la parcelle) et au réseau électrique. De même, la parcelle est raccordée aux réseaux d'assainissement. L'OPAC, propriétaire du terrain, est favorable au projet, de même que l'ABF.

La commune souhaite accompagner un projet porté par des personnes habitant ou travaillant au Bourget-du-Lac et porteur de valeurs soutenues par la collectivité : sobriété foncière et énergétique.



Éléments de projet

Le programme permet également de répondre à l'objectif de la commune de rééquilibrer sa pyramide démographique à destination de 25-40 ans dans un contexte de très forte réduction des surfaces constructibles au Bourget-du-Lac. Il permet également de répondre aux obligations loi SRU avec l'expérimentation d'au moins 2 tiny house en logement locatif social avec l'OPAC.

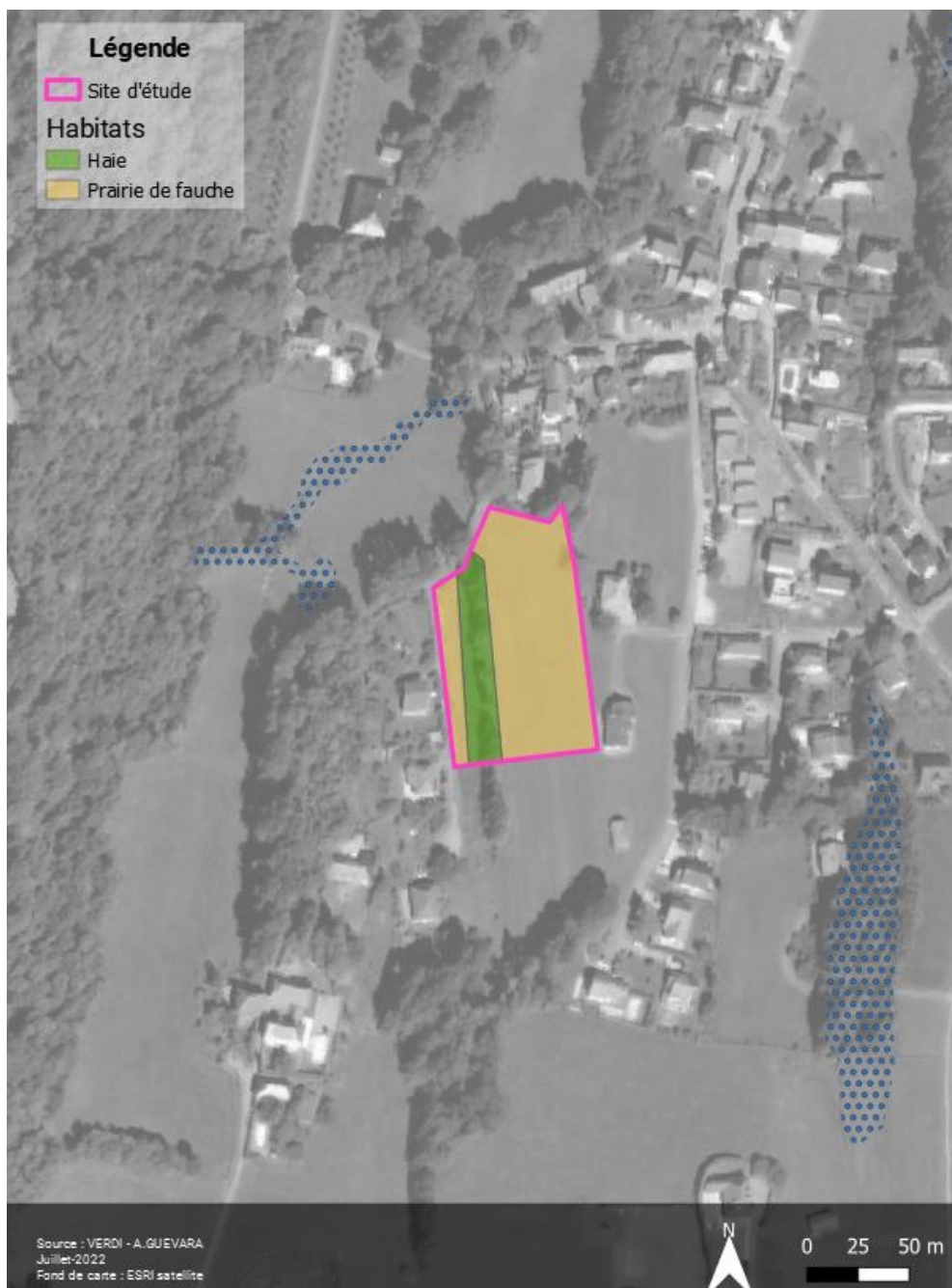
Enfin, le projet engendre :

- une faible consommation d'espace et d'énergie ;
- un très faible impact environnemental du programme, avec notamment une réversibilité complète du programme avec aucune surface artificialisée.

État initial du site

Une analyse des sensibilités écologiques a été réalisée par un écologue en juillet 2022 afin de préciser les enjeux présents.

CONTEXTE ET ZONAGE		
Site Natura 2000 : Non	ZNIEFF : Non	Site Inscrit : Non
Périmètre à statut : Non		Site Classé : Non
DESCRIPTION DU SITE		
Surface : 0,77 ha	Usage actuel : prairie de fauche	
<p>Prairie de fauche de basse et moyenne altitude séparée par une haie éparsée dominée par des frênes. Le site d'étude est situé proche d'une zone pavillonnaire. Il est intégré à un réseau complexe de haies et de prairies de fauches au pied des contreforts boisés de la montagne du Chat située à l'Ouest.</p> <p>Cortège floristique de prairie de fauche bien représenté. (<i>Arrhenatherum elatius</i>, <i>Daucus carota</i> ou encore <i>Knautia arvensis</i>, genre <i>centaurea</i> bien représenté).</p> <p>Le milan noir (<i>Milvus migrans</i>) a été observé volant au-dessus de la zone d'étude. Les prairies de fauches constituent de bonnes zones de chasse pour ces rapaces.</p> <p>Aucun habitat ou espèce identifié présentant un statut de protection notable n'a été identifié.</p>		
		



STECAL quartier du Serraz – Cartographie des habitats

ENJEUX IDENTIFIES/POTENTIELLE BIODIVERSITÉ

Prairie favorable pour les insectes, papillons et criquets.
 Mixte de prairies, haies et boisements intéressants pour la faune.

La zone présente un enjeu faible à modéré.

Milieux physique et consommation du sol

Incidences : la zone garde sa vocation agricole avec un projet de maraîchage, et la réversibilité des structures d'habitation ne remet pas en cause cette vocation. Les constructions prévues n'auront qu'un très faible impact sur l'artificialisation des sols du secteur. Le stationnement devra en revanche être limité au minimum et perméable. Une OAP pourra flécher ces dispositions.

Mesures ERC : aucune mesure n'est donc nécessaire à intégrer au projet de modification sur ce secteur.

Biodiversité et milieux naturels

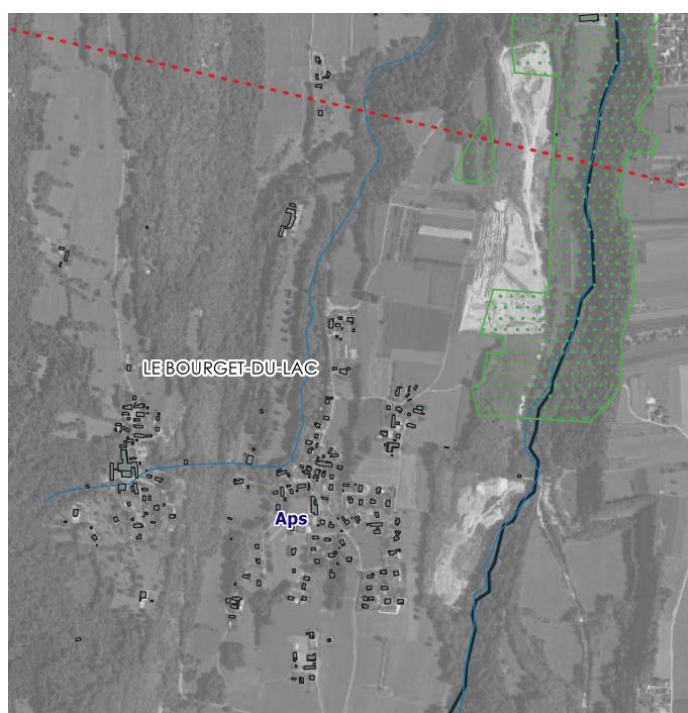
Incidences : le projet aura un impact pour l'habitat de prairie de fauche et sur les haies, habitats favorables à la biodiversité locale.

Mesures ERC :

- ➔ **Évitement** : le projet devra veiller à ne pas impacter la haie arbustive, qui pourra être intégrée aux constructions. Une OAP pourra être réalisée dans le cadre de l'approbation et après les dernières études de faisabilité technique.
- ➔ **Réduction / compensation** : aucune mesure de réduction ou de compensation n'est envisagée.

D'un point de vue TVB le site est distant de l'axe identifié au SRADDET comme axe à remettre en bon état.

Extrait du SRADDET – axe à remettre en bon état et réservoir de biodiversité



Paysage et patrimoine

Incidences : le type de logement (structure et hauteur) n'engendre pas d'impact paysager.

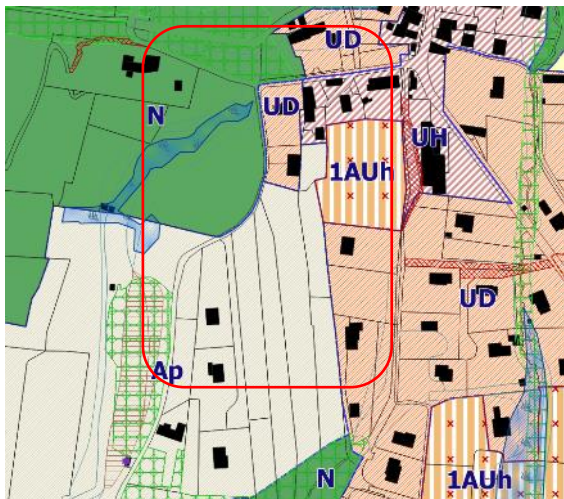
Mesures ERC : aucune mesure n'est donc nécessaire à intégrer au projet de modification sur ce secteur.

Ressources, risques et nuisances

Incidences : aucune incidence notable.

Mesures ERC : aucune mesure n'est donc nécessaire à intégrer au projet de modification sur ce secteur.

La prise en compte de ce projet s'effectue au travers du changement de zonage et de la mise en place d'un STECAL dédié (Aps).



Création d'un secteur Aps au zonage au lieu de A

Du point de vue du règlement écrit, le tableau des conditions de l'article 1 est donc complété par la création du STECAL Aps. Il se fonde sur la zone Ap, mais diffère pour la destination logement qui est encadrée par les règles suivantes :

- D'autoriser les constructions à usage de logement pour une emprise maximale cumulée de 700 m²
- De limiter la hauteur sur le site à 5 m.

Changement de zonage : développement d'une exploitation agricole

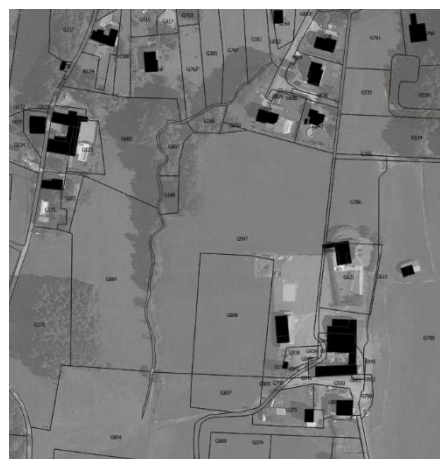
Ce point concerne les parcelles G 808 et G 947. Elles bénéficient actuellement d'un zonage Ap dédié aux terrains agricoles inconstructibles.

La modification proposée vise le classement de ce secteur d'environ 1,9 hectare en zone A. Ce changement doit permettre la réalisation du projet agricole d'un exploitant implanté à proximité. Le passage en zone A autorise le développement de serres nécessaires au maraîchage en agriculture biologique.

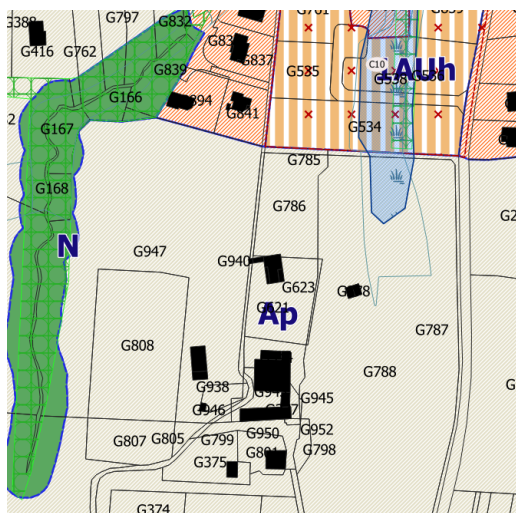
Le tènement foncier ne bénéficie pas de qualités paysagères particulières. De plus, en terme écologique et environnemental, le zonage N est maintenu en lisière Ouest et Nord du tènement pour protéger le milieu aquatique.

La production sera destinée aux circuits courts et à l'économie circulaire sur le territoire de Grand Lac, tel qu'ils sont déjà pratiqués sur la commune du Bourget du Lac.

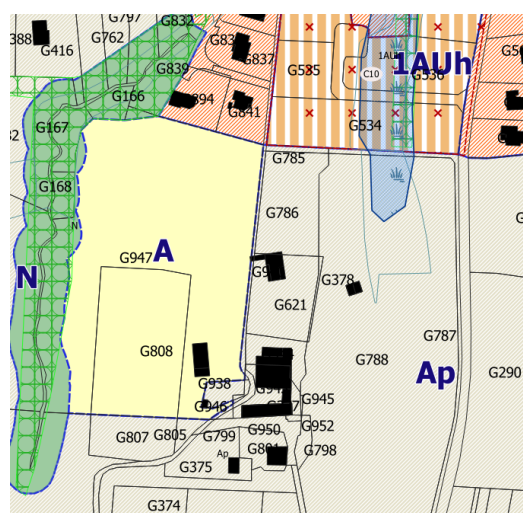
Cette démarche s'inscrit dans l'axe 1 du thème 4 (« Soutenir nos ressources locales ») du PCAET Grand Lac, c'est-à-dire la promotion de la production locale et de la distribution en circuit court.



De la même manière, un PAT (Plan Alimentaire Local) est en cours de réalisation au sein de la communauté d'agglomération de Grand Lac. Ce PAT a déjà défini les 5 grandes thématiques du projet, la première « Le lien fourche/fourchette ». L'on y retrouve notamment la volonté de promouvoir la consommation locale et les nouveaux formats de distribution. La seconde thématique, plus sociale, soutiens l'augmentation de la proportion de produits locaux dans les cuisines collectives. Ainsi, l'implantation de cette exploitation, permise par la procédure de modification permettra à la communauté d'agglomération Grand Lac de remplir les objectifs définis précédemment.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

OAP C10 – La Serraz – Suppression d'une OAP

L'OAP C10 était une OAP existante depuis 2019. Le rapport de présentation du PLUi identifiait déjà la sensibilité du secteur compte tenu de la présence d'une zone humide.

Au sein des secteurs de projet, ces espaces ont été pleinement pris en compte. En effet, les orientations d'aménagement et de programmation permettent ainsi leur protection et leur intégration pour une mise en valeur comme espace environnemental à protéger mais comme participant également à la qualité des projets urbains.

L'OAP C10 à La Serraz s'inscrit en partie sur un secteur concerné par une zone humide. Sa prise en compte a été immédiate et retransposée au sein du projet par une protection obligatoire lors de tout projet (texte de l'OAP).



Extrait du rapport de présentation du PLUi

Les élus avaient souhaité profiter de la modification pour renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux en conditionnant la réalisation de l'aménagement à une étude hydraulique.

Cependant, au regard de la consultation des services et en particulier des avis de la MRAE, l'OAP sera supprimée et le site reclassé en zone N au vu de la sensibilité environnementale du terrain. En effet, l'OAP se trouve sur la partie centrale d'une zone humide (d'une surface de 0,5 ha) recensée dans l'inventaire départemental. L'urbanisation et la densification de ce tènement situé en grande partie en zone humide ne sont pas souhaitées.

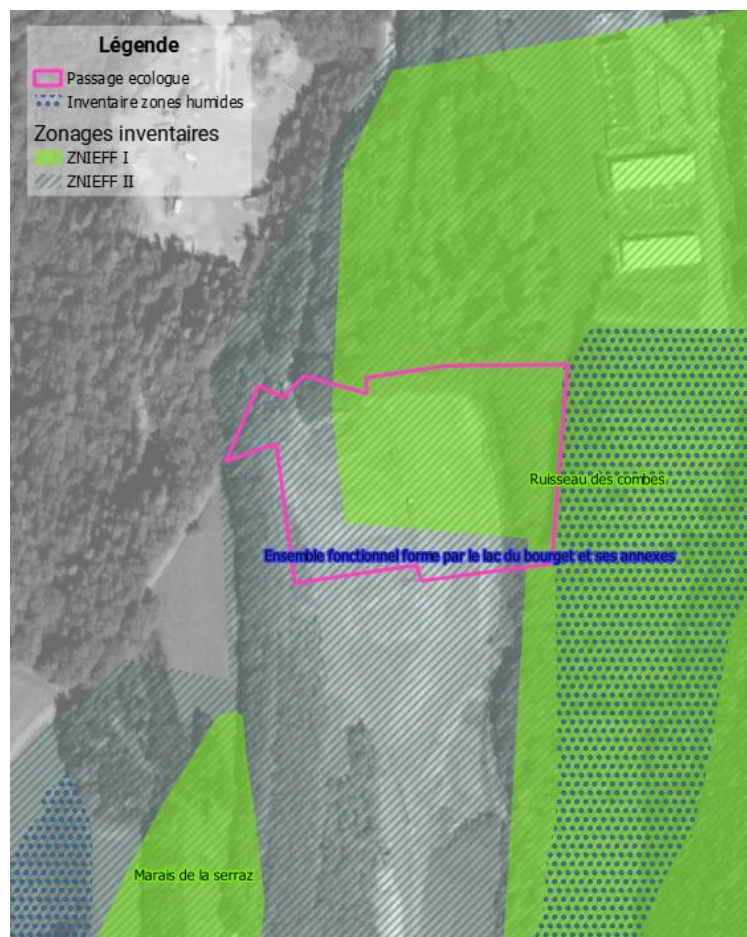
Changement de zonage – site de tir à l'arc

Le pas de tir actuel d'entraînement du tir à l'arc doit être déplacé. Il a été choisi d'implanter le nouvel équipement sur le site d'une ancienne carrière. Ce projet nécessite de modifier le zonage de « Nc », destiné à l'exploitation des carrières, à « NI », secteur de loisir de plein air.

État initial du site

Une analyse des sensibilités écologiques a été réalisée par un écologue en juillet 2022 afin de préciser les enjeux présents.

CONTEXTE ET ZONAGE		
Site Natura 2000 : Non	ZNIEFF de type I : Ruisseau des combes	Site Inscrit : Non
Périmètre à statut : Non	ZNIEFF de type II : Ensemble fonctionnel formé par le lac du Bourget et ses annexes.	Site Classé : Non
DESCRIPTION DU SITE		
Surface : 2,4 ha	Usage actuel : Zone de passage secondaire pour les camions de la carrière. Ancienne zone de dépôts de gravats liés à l'exploitation.	



Zonage d'inventaire

DESCRIPTION DU SITE

Usage actuel : Zone de passage secondaire pour les camions de la carrière. Ancienne zone de dépôts de gravats liés à l'exploitation.

Cette carrière est constituée d'une route caillouteuse à l'ouest dans la zone d'étude. Beaucoup de poussière se soulève au passage des véhicules ce qui engendre une poussière épaisse sur les végétaux à proximité. L'ancienne zone de dépôts est constituée d'une végétalisation pionnière envahie par du *Buddleia Davidis* (espèce envahissante). Le site reste fortement minéral à partir de la seconde moitié Est du site.

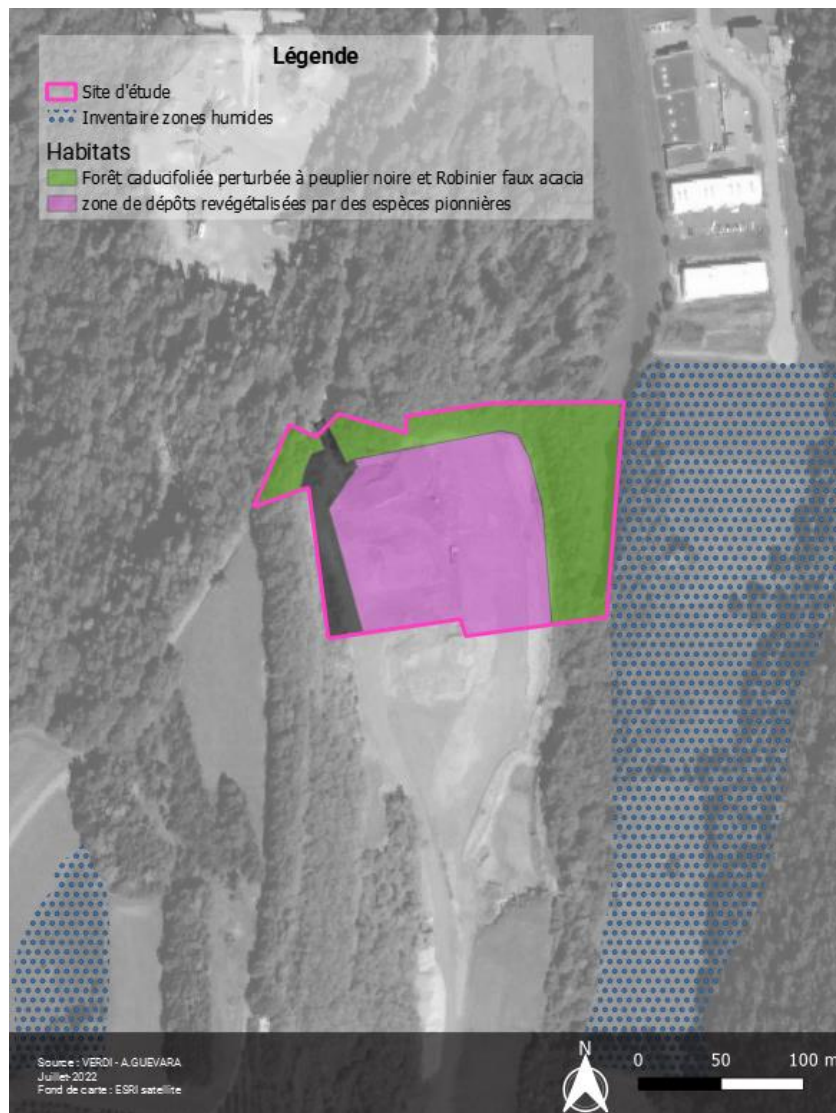
Elle constitue un milieu intéressant pour des espèces d'orthoptères adaptés aux milieux pionniers secs à végétation lacunaire comme l'Édipe turquoise (*Oedipodes caerulescens caerulescens*) qui est présent sur le site.

La forêt très dense est une Robiniaie qui entoure le site à l'Ouest, au Nord ainsi qu'à l'Est. Sa lisière directe avec le milieu ouvert de la zone de dépôt présente un intérêt non négligeable pour l'herpétofaune. Le lézard des murailles (*Lacerta muralis*) est bien présent.

Enfin, la zone humide présente en limite du site à l'Est ainsi qu'un bassin au Sud de la zone d'étude présente un intérêt pour des espèces de libellules avant tout pionnières comme *Sympetrum sanguineum* ou *Orthetrum cancellatum* aperçues en vol.

Aucune espèce présentant un statut de protection important n'a été observée sur le site.





Site de tir à l'arc – cartographie des habitats

ENJEUX IDENTIFIES/POTENTIELLE BIODIVERSITÉ

Enjeux forts pour l'herpétofaune

Enjeux moyens pour les orthoptères.

Présence de plusieurs espèces exotiques envahissantes : solidage à l'entrée Nord du site, de l'Arbre à papillon sur l'ensemble du site et du Robinier-faux-acacia en forêt.

La zone présente un enjeu moyen à fort.

Analyse des incidences et mesures ERC

En fonction de la nature du projet, des inventaires devront être réalisés afin de caractériser plus précisément les enjeux. Les incidences et mesures présentées ci-après seront donc à préciser par les porteurs de projet.

Milieu physique et consommation du sol

Incidences : la zone garde sa vocation de zone naturelle.

Mesures ERC : aucune mesure n'est donc nécessaire à intégrer au projet de modification sur ce secteur.

Biodiversité et milieux naturels

Incidences : le projet pourra avoir un impact sur des habitats favorables à l'herpétofaune (dont le lézard des murailles, espèce protégée) et aux orthoptères. Aucun orthoptère protégé n'a été identifié lors du passage d'écologie. Ces éléments seront à confirmer dans le cadre d'inventaires plus précis réalisés dans le cadre du futur projet.

Mesures ERC :

→ **Évitement**

- Adaptation de l'emprise projet : le projet veillera à limiter au maximum les emprises nécessaires ; les zones à forte déclivité pourront facilement être évitées (sur la partie ouest du site).
- Le maintien d'une bande herbacée dans les zones de tir pourra être envisagé.

→ **Réduction**

- Adaptation de la période des travaux sur l'année : les travaux de débroussaillage devront être réalisés entre octobre et mars.
- Mis en place d'abris artificiels pour l'herpétofaune
- Lutte contre les espèces envahissantes : un protocole spécifique de gestion des EEE devra être mis en place et validé préalablement par un écologue.

→ **Réduction / compensation** : aucune mesure de réduction ou de compensation n'est envisagée.

Paysage et patrimoine

Incidences : le type d'aménagement n'engendre pas d'impact paysager.

Mesures ERC : aucune mesure n'est donc nécessaire à intégrer au projet de modification sur ce secteur.

Ressources, risques et nuisances

Incidences : aucune incidence notable.

Mesures ERC : aucune mesure n'est donc nécessaire à intégrer au projet de modification sur ce secteur.

Changement de zonage – site destinée à la pratique du kayak

Ce projet nécessitait de modifier le zonage de « N » à « Ne ».

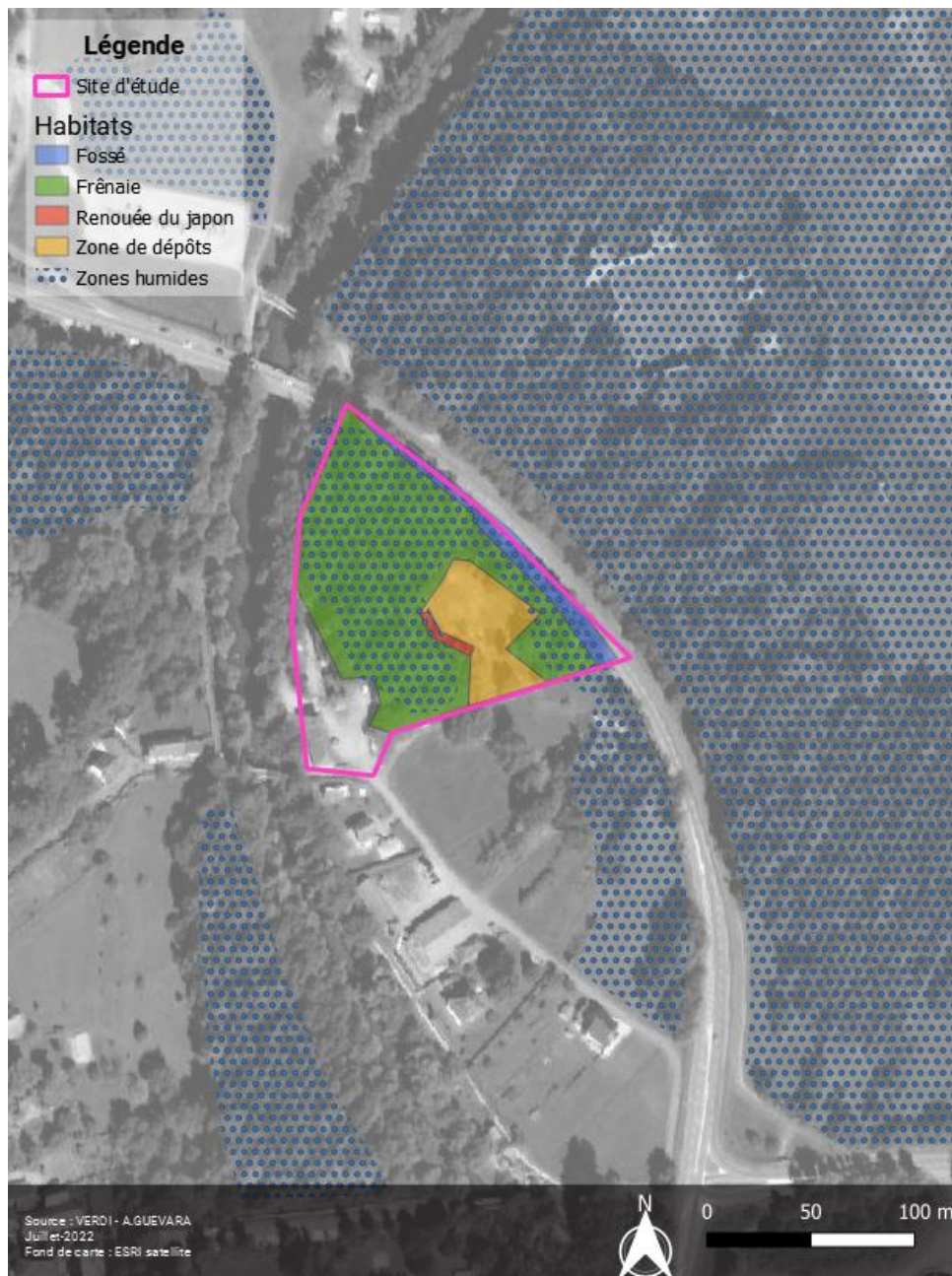
Le projet a finalement été abandonné notamment au regard des éléments apportés par l'évaluation environnementale.

État initial du site

Une analyse des sensibilités écologiques a été réalisée par un écologue en juillet 2022 afin de préciser les enjeux présents.

CONTEXTE ET ZONAGE		
Site Natura 2000 : Non	ZNIEFF de type I : non	Site Inscrit : Non
Périmètre à statut : Non	ZNIEFF de type II : Ensemble fonctionnel formé par le lac du Bourget et ses annexes.	Site Classé : Non
DESCRIPTION DU SITE		
Surface : 1,5 ha	Usage actuel : Une partie de la zone non forestière est utilisée comme zone de dépôt de déchets de végétaux. La zone forestière est difficilement accessible.	
Secteur coupé par une départementale à forte fréquentation ce qui coupe les continuités écologiques du site d'étude. Forêt humide dominée par des Frênes et des Aulnes glutineux. Un fossé humide longe également la forêt et la départementale D1504. Le CEN73 a classé une grande partie en zone humide à cause de sa végétation dont certaines espèces sont déterminantes du facteur humide (<i>Mentha suaveolen</i> , <i>Alnus glutinosa</i>). La zone de dépôt quant à elle ne représente pas d'intérêt majeur. Elle est occupée par des déchets verts nombreux et l'herbe était tondu à ras. Un site d'espèce exotique envahissante (EEE) jouxte cette zone de dépôt.		





Site du kayak – cartographie des habitats

ENJEUX IDENTIFIES/POTENTIELLE BIODIVERSITÉ

Enjeux forts à cause du critère humide de la zone.

Présence de la Renouée du japon en lisière de forêt sur la zone de dépôt.

Présence du moustique tigre en grande quantité dans la forêt.

La zone présente un enjeu moyen à fort.

En raison des enjeux écologiques identifiés sur ce site, il a été décidé de ne pas intégrer cette modification dans l'actuelle procédure.

Pour la commune de Bourget-du-Lac, les incidences négatives pour le STECAL destiné à la pratique du kayak ont conduit à supprimer la modification initialement envisagée.


Pour le STECAL lié au développement d'Habitat Léger au lieu-dit de la Serraz, des mesures de réduction sont proposées afin d'éviter d'impacter la haie présente sur la parcelle. Une OAP pourrait être élaborée pour préciser les conditions du maintien de la végétation et les enjeux de perméabilité.

Enfin, le STECAL prévu pour le développement du tir à l'arc, des mesures d'évitement devront être mises en place en adaptant les emprises du projet et en garantissant le maintien d'une bande herbacée. Les mesures de réduction concernent la mise en place d'abris artificiels, l'adaptation des périodes de travaux et la mise en place d'un protocole de lutte contre les espèces envahissantes. Compte tenu de l'aménagement envisagé (pas de tir à l'arc) ces mesures n'ont que peu d'intérêt au sein d'une OAP et il reviendra au porteur de projet et à la collectivité de s'assurer qu'elles sont menées.

Les autres modifications ne sont pas de nature à engendrer des incidences sur l'environnement.

4.4 BRISON-SAINT-INNOCENT

4.4.1 OAP

	Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
	D2 – Chez les Gros	Modification des conditions d'accès afin de limiter les nuisances sur le chemin de Lachat	Incidences neutres			
D4 – La Buissonnière	Création d'une OAP sur les parcelles du bâtiment de la Buissonnière. Cette OAP permettra d'encadrer la réhabilitation du bâti et la réalisation des logements dans le bâti existant. Objectif de réaliser une réhabilitation exemplaire énergétiquement et architecturalement.	Incidences neutres				

4.4.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Changement de destination du presbytère	Beau bâti tombant en ruine	Incidences neutres			
Changement de zonage de l'Eglise	Changement de zonage de Nep à Nd	Incidences neutres		Aucun	X
Suppression d'emplacements réservés	Suppression des ER d10b, d03, d19g, d28	Incidences neutres			
Modification d'emplacements réservés	Modification des ER d04, d16, d21, d23	Incidences neutres			
Création d'emplacements réservés	Création des ER d28, d29, d30	Incidences neutres			

4.4.3 ANALYSES DETAILLEES

Changement de zonage de Nep à Nd

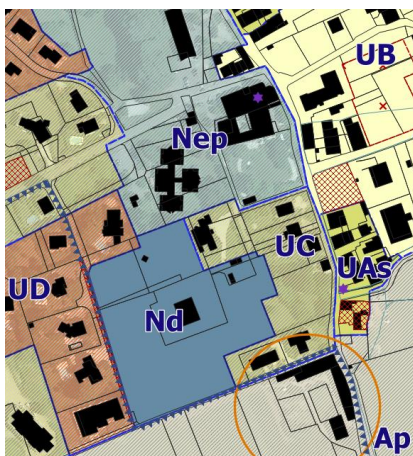
Ce point concerne les parcelles D 385, D 714, D 716, D 717, D 718, D 719, D 2318, D 2935, D 2936, D 2939, D 3288, D 3289, D 3290. Elles sont actuellement classées en zone **Nep**, dédiée aux secteurs d'équipements publics en site naturel ou à caractère paysager. La modification proposée vise le classement de ce secteur de 0,92 hectare en zone **Nd**, correspondant aux domaines composés d'un ensemble bâti patrimonial et d'un parc paysager attenant.

En effet le secteur **Nep** s'il accueille bien la salle polyvalente et l'église englobe également l'EHPAD ainsi qu'une construction d'habitation accolée au presbytère.

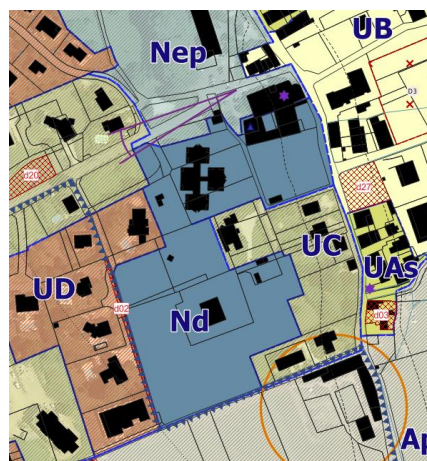
L'objectif est donc d'offrir un zonage adapté à la réalité des occupations (les deux structures sont assimilées à du logement/hébergement et non à des équipements publics) sans remettre en cause la qualité paysagère du secteur. C'est tout l'intérêt d'étendre le zonage **Nd** présent au sud de l'EHPAD.



Construction d'habitation accolée à l'église



PLUi en vigueur



PLUi modifié

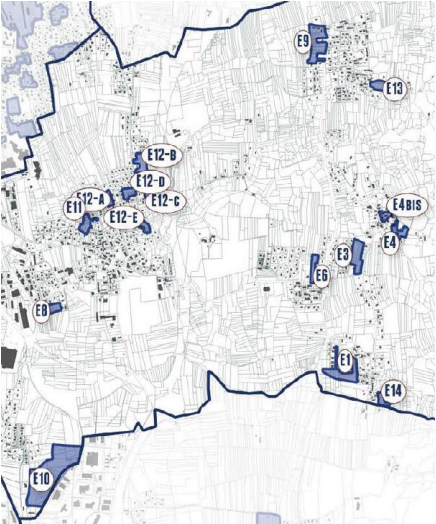
En parallèle, le presbytère situé entre l'EHPAD et la construction existante est identifié comme potentiel changement de destination du fait de son caractère d'équipement / lieux de culte. L'objectif est de lui autoriser une reconversion vers du logement, tout en tenant compte des exigences imposées par la zone **Nd** et transcrite dans les conditions régissant le changement de destination.

L'évolution n'aura pas d'incidence négative, l'extension du périmètre **Nd** contraindra au contraire davantage les éventuels projets au regard de sa vocation de bâti et parc patrimonial.

Pour la commune de Brison-Saint-Innocent, les modifications ne sont pas de nature à engendrer des incidences sur l'environnement. Aucune mesure ERC n'est mise en place.

4.5 DRUMETTAZ-CLARAFOND

4.5.1 OAP

	Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
		E4bis – Clarafond	Mise en cohérence des règles de stationnement de l'OAP et le règlement de la zone UH	Sans incidence		
E6 – Mossu		Réduction du périmètre de l'OAP (suppression de parcelles de jardins privés). Suppression de l'exigence de performance énergétique BEPOS sur 100 % de l'opération.	La condition BEPOS est remplacée par une performance énergétique exigée à travers le règlement écrit et par l'application de la RE2020		Aucun	X
E8 – Les Corties		Réduction du périmètre de l'OAP (suppression de parcelles de jardins privés).	Sans incidence			
E12d – Vignes Derrière		Augmentation de la part de logement social	Sans incidence			
E14 – Serarges		Réduction du périmètre de l'OAP (suppression de parcelles de jardins privés)	Sans incidence			

4.5.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Changement de zonage : services techniques	Mise en cohérence du zonage	Sans incidence			
Identification d'un élément patrimonial	Identification du four de Clarafond	Sans incidence			

Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Création d'emplacements réservés	Création de l'ER d28	Sans incidence		

4.5.1 ANALYSES DETAILLEES

E6 – Drumettaz-Clarafond / Mossu

L'OAP Mossu est une OAP à vocation d'équipement située à proximité des autres équipements publics de la commune (mairie, cimetière). Actuellement, cette OAP est conditionnée à un aménagement d'ensemble. Cependant, plusieurs projets distincts sont envisagés sur le site (agrandissement du cimetière, nouvel équipement public). Il est proposé de retirer la condition d'aménagement d'ensemble afin de pouvoir dissocier ces différents projets.

Par ailleurs, il est proposé de retirer l'exigence de performance énergétique BEPOS.

En effet, l'entrée en vigueur de la RE2020 offre des garanties supplémentaires en matière de production d'énergie, mais également d'analyse du cycle de vie. L'exigence de la RE sera supérieure à celle du BEPOS.

Enfin, on peut rappeler que la modification induit également un travail important sur la performance énergétique en précisant les règles déjà en vigueur ou en proposant des mesures complémentaires notamment dans le cadre de projet d'envergure.



La modification ne sera donc pas de nature à avoir une incidence négative.

Pour la commune de Drumettaz-Clarafond, les modifications ne sont pas de nature à engendrer des incidences sur l'environnement.

4.6 GRESY-SUR-AIX

4.6.1 OAP

La commune de Grésy-sur-Aix souhaite contrôler de manière plus précise l'ouverture à l'urbanisation des différents sites d'OAP présents sur la commune.

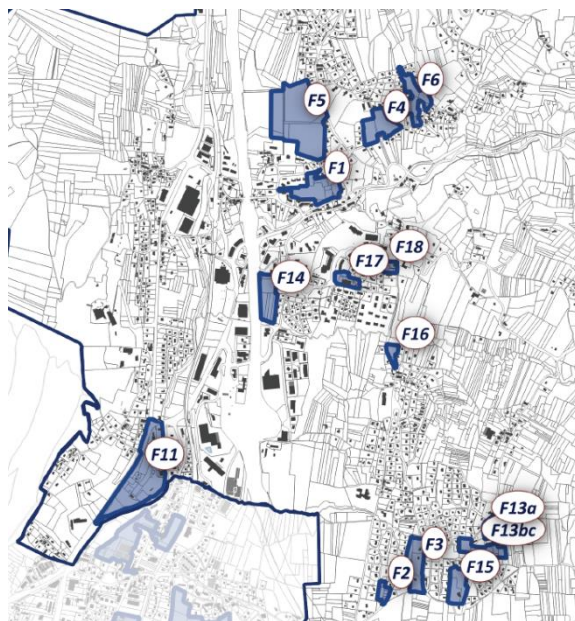
En effet, la commune dispose de plusieurs sites d'OAP et a vu se développer de nombreux projets au sein de sa trame urbaine. Par sa situation privilégiée à proximité d'Aix-les-Bains, la présence de la gare, d'une sortie d'autoroute ou encore d'une offre de services et équipements (zones de commerce, collège), la commune attire de plus en plus.

Sites d'OAP en vigueur

Par ailleurs, la ville a engagé depuis plusieurs années une réflexion importante sur son urbanisation, en particulier sur les secteurs les plus proches de la gare. Une étude opérationnelle a été réalisée en 2021 sur le site de la Sarraz (F1) et a permis de réinterroger l'évolution de ce quartier.

Forte de l'ensemble de ces réflexions, la ville a donc souhaité aller plus loin dans la maîtrise de son développement en retravaillant de manière générale ces OAP et en proposant une OAP Thématique sur le phasage des OAP à vocation d'habitat.

Enfin, notons qu'en parallèle, un travail sur la densité a été mené. Outre les évolutions propres à chaque OAP, la commune propose également d'encadrer les densités au sein de sa trame bâtie, à la fois au regard de leur capacité réelle, mais également de la réalisation récente de quelques projets particulièrement denses.



Contenu de l'OAP thématique et localisation des nouvelles OAP

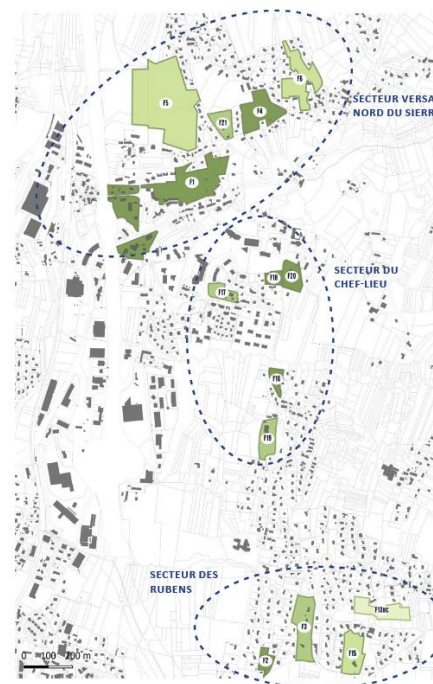
OAP THEMATIQUE PHASAGE DES OAP A VOCATION HABITAT GRESY-SUR-AIX

Sur la commune de Grésy-sur-Aix, les OAP comportent un échéancier prévisionnel d'urbanisation des différentes zones. Il s'agit ici d'indiquer l'ordre de priorité retenu. Chaque OAP ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois l'OAP précédente réalisée en totalité. Le phasage des OAP a été réalisé au regard des typologies dominantes de logements qu'elles proposent et de la réalisation des équipements publics.

Cette ouverture séquentielle est associée à une possibilité d'ouverture temporelle : chaque OAP est associée d'une date à partir de laquelle elle pourra être ouverte à l'urbanisation même si l'OAP précédente dans la séquence n'a pas été réalisée.

Exemple : En 2026, l'OAP F3 pourra être ouverte à l'urbanisation, même si l'OAP F2 n'a pas encore été aménagée.

SECTEUR DES RUBENS		SECTEUR VERSANT NORD DU SIERROZ	
L'aménagement des sites respectera l'échéancier d'ouverture suivant :		L'aménagement des sites respectera l'échéancier d'ouverture suivant :	
	Ouverture temporelle		Ouverture temporelle
F2 - Montée des Rubens 1	2023	F1 - La Sarraz / F4 - Fontany	2023
F3 - Montée des Rubens 2	2026	F21 - Croix Noire	2026
F15 - Montée des Rubens 3	2029	F6 - Les Omblardes	2029
F13bc - Les Choseaux	2032	F5 - Brachet	2032
SECTEUR DU CHEF-LIEU			
L'aménagement des sites respectera l'échéancier d'ouverture suivant :			
	Ouverture temporelle		
F18 - Près du Chêne / F20 - Veber	2023		
F16 - Près des Gent	2026		
F17 - Les Plantées	2029		
F19 - Barbière	2032		



Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
OAP thématique : phasage des OAP	L'OAP permet de phaser les différents projets communaux ;	Incidences positives, l'OAP propose une maîtrise générale de l'urbanisation de la ville sur les 7 prochaines années.		
F1 – La Sarraz	Mis en cohérence de l'OAP suite à l'étude préopérationnelle du secteur et distinction entre OAP valant règlement (F1.1) et OAP sectorielles (F1.2, F1.3 et F1.4)	Sans incidence	Aucun	X
F2 – Montée des Rubens 1	Mise en cohérence de l'aménagement du secteur Ajout d'une liaison piétonne	Sans incidence		
F3 – Montée des Rubens 2	Mise en cohérence de l'aménagement du secteur	Sans incidence		
F4 – Fontany	Phasage de l'opération. Augmentation de la part de logements sociaux	Sans incidence		
F6 – Les Omblardes	Ajout d'une liaison piétonne afin de développer les mobilités douces	Incidentes positives		
F11 – Pont Pierre	Prévoir la création d'équipements publics sur un secteur initialement destiné au développement économique	Sans incidence		
F13a – Les Choseaux	OAP supprimée : elle a été réalisée dans sa totalité	Sans incidence		
F14 – Pré Murier	Suppression de la voie d'accès au Sud pour éviter d'impacter le ruisseau et le secteur d'enjeux écologiques et paysagers. Limiter les hauteurs du bâti à 10 m sur la moitié sud de l'OAP afin d'améliorer l'intégration dans le tissu urbain environnant.	Incidences positives		
F15 – Montée des Rubens 3	Indication plus précise des arbres de haut jet à préserver sur le schéma d'OAP Suppression d'un accès à créer à l'ouest	Incidences positives		
F18 – Près du Chêne	Réduction de la taille de l'OAP en optimisant les voies d'accès et légère augmentation de la densité en logement	Incidences positives		
F19 – Barbière (création d'une OAP)	Création d'une OAP sur un secteur composé d'entrepôts pour la création de logements	Sans incidence		
F20 – Veber (création d'une OAP)	Création d'une OAP pour encadrer l'urbanisation de ce secteur, actuellement classé en zone Nd mais passant en zone Nd1		Artificialisation, protection de la biodiversité, préservation du caractère patrimonial du site	X
F21 – Croix Noire (création d'une OAP)	Encadrer l'urbanisation de ce secteur, actuellement classé en zone UD, par la création d'habitat individuel peu dense et le traitement qualitatif de la frange avec le domaine du Château au nord afin de permettre une bonne intégration dans le tissu environnant.	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive		
F22 – Vers le Pont (création d'une OAP)	Encadrer le renouvellement urbain de ce secteur, actuellement classé en zone UD et le traitement qualitatif de la berge.	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive		

4.6.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Création d'emplacements réservés	Création des ER f47, f48, f49, f50, f51, f52, f53, f54, f56, f57 et f58	Sans incidence		
Identification d'éléments pour changement de destination	Identification de deux granges de qualité architecturale en zone agricole	Sans incidence	Aucun	X
Changement de zonage : déplacement de la caserne des pompiers	Changement de zonage de 1AUet à 1AUep	Sans incidence		
Changement de zonage : secteur Pré Murier	Changement de 1AUe à 1AUet	Sans incidence		
Changement de zonage : Zone Cellier	Changement de zonage de UEh à UE2 pour permettre l'implantation de nouveaux commerces de petites tailles	Sans incidence		
Changement de zonage : chemin des Choseaux	Changement de zonage de 1AUh à UD, car urbanisation en cours	Sans incidence		
Ajout d'une prescription stationnement	Création d'un secteur aux règles de stationnement spécifique	Sans incidence		
Création de PAPAG	Création de deux Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global en zone U	Sans incidence		
Changement de zonage : secteur Gare	Changement de zonage de UA à UAg en lien avec des évolutions des seuils de densité	Sans incidence	Artificialisation, densification	X
Changement de zonage : secteur UDg	Changement de zonage de UD à UDg en lien avec des évolutions des seuils de densité	Sans incidence	Artificialisation, densification	X
Changement de zonage : Rue de l'Europe	Mise en cohérence du zonage. Passage de Uep à UDg.	Sans incidence		
Changement de zonage : Route de l'Albanais	Changement de zonage de Ud à Ue pour permettre l'implantation d'un projet d'activité économique	Sans incidence		
Changement de zonage : Chemin des Mellets	Passage de 0,27 ha de zone agricole inconstructible en A pour le développement de l'exploitation agricole.	Sans incidence	Aucun	X
Changement de zonage : parcelle AREA	Changement de zonage de Ueco/Na à N	En classant une parcelle anciennement occupée par une activité économique en zone naturelle, la modification a une incidence positive		

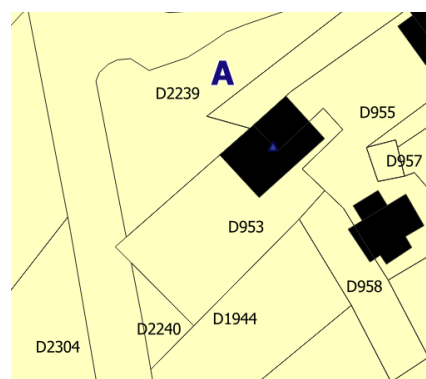
4.6.1 ANALYSES DETAILLEES

Changement de destination : identification

L'identification d'un bâtiment comme potentiel changement de destination est réalisée au titre de l'article L151-11 2°. Son identification en tant que tel, permettra sa réhabilitation et ainsi la revalorisation des éléments du parc bâti de la commune. En effet, ces constructions identifiées bénéficient d'une certaine qualité urbaine ou architecturale. Leur changement de destination permet ainsi la sauvegarde du patrimoine local. De plus, ces changements de destination constituent des potentiels de densification. Deux potentiels changements de destination sont identifiés en zone agricole. Il s'agit des deux anciennes granges ci-dessous :



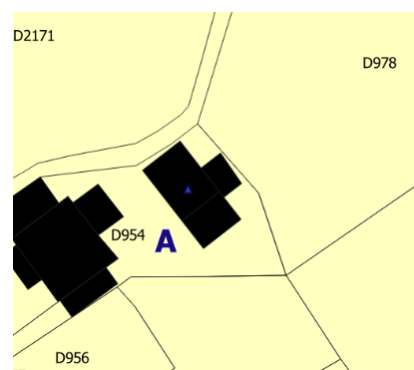
Bâti identifié



Identification du bâti sur la parcelle D 953.



Bâti identifié



Identification du bâti sur la parcelle D 954

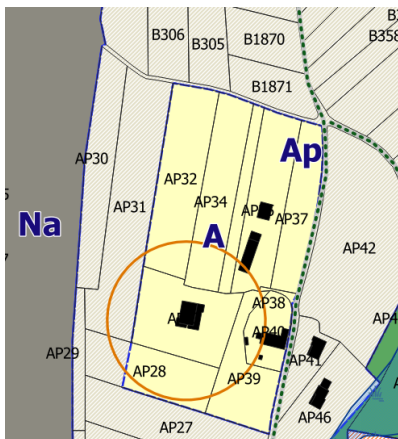
Cette identification n'augmente pas les droits à construire et n'entraîne pas de consommation de terrain agricole. De plus, ces constructions sont localisées à proximité directe de groupements d'habitations et à distance des exploitations agricoles.

Changement de zonage de Ap vers A : Chemin des Mellets

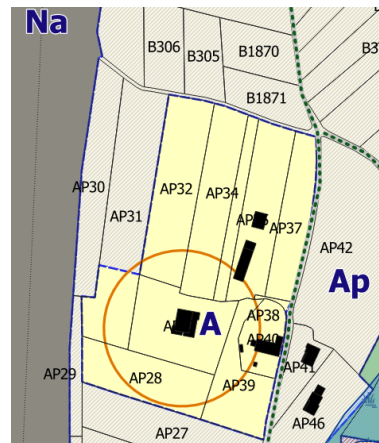
Ce point concerne les parcelles AP 28 et AP 33 situées Chemin de Mellets. Elles bénéficient actuellement d'un zonage **Ap** dédié aux terrains agricoles inconstructibles. La modification proposée vise le passage de l'entièreté des deux parcelles (0,27 ha) en zone **A**. Ce changement doit permettre le développement de l'exploitation agricole existante et implantée à proximité et déjà identifiée au zonage en tant que tel.

L'espace déclassé constitue actuellement des terres agricoles et/ou utilisées par l'exploitation pour le stockage du matériel. Le site prend place en bordure de l'autoroute et n'est donc pas de nature à porter atteinte à des milieux écologiques.

Le changement n'aura donc pas d'incidence.



PLUi en vigueur



PLUi modifiée

Changement de zonage — création des sous-secteurs de densité

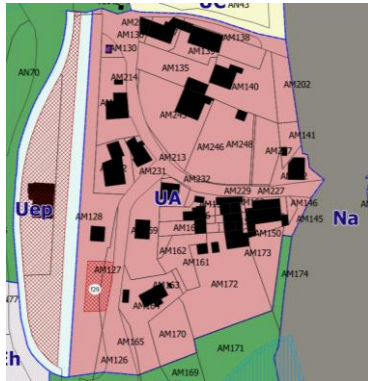
Ce point concerne en réalité deux modifications essentielles qui concernent les zones **UD** et **UA**.

La commune a souhaité en parallèle de la création d'une OAP thématique de phasage décliner un zonage encadrant la densité maximale des sites diffus. Il s'agit pour la commune de maîtriser le développement en dehors des OAP notamment au regard de la très forte pression foncière et des enjeux que la densification peut faire peser sur le cadre de vie, la gestion de l'eau ou les mobilités. Les dernières opérations, notamment celles réalisées route des Bauges (100 lgt/ha) ont montré les limites de l'acceptation de la densité et surtout de son insertion qualitative.

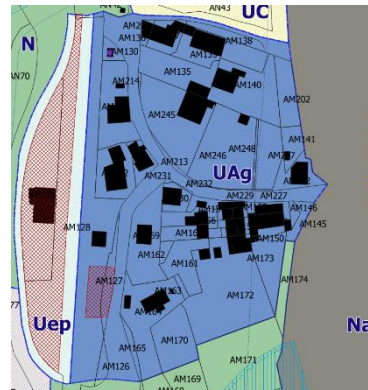
En s'appuyant sur l'analyse des derniers permis, la commune a décliné deux sous-secteurs au sein de ses zones **UA** et **UD**.

Concernant la zone **UA**, la création du sous-secteur **UAg** vise le site de la gare sur environ 2,29 ha. Dans ce site, la densité maximale autorisée y est de 90 lgt/ha contre 70 dans le reste de la zone UA.

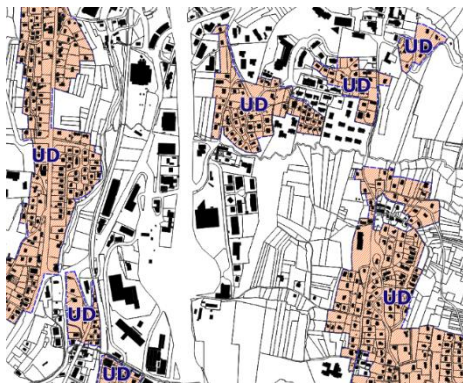
Concernant la zone **UD** la modification proposée vise à classer trois zones en **UDg**. En zone **UD**, le seuil de densité est fixé à 25 log. / ha. Dans les secteurs **UDg** d'une surface totale de 12,9 ha, la densité est fixée à 60 log. / ha. Ces sites se concentrent à proximité de la sortie de l'autoroute ou du secteur de la Sarraz et des équipements structurants.



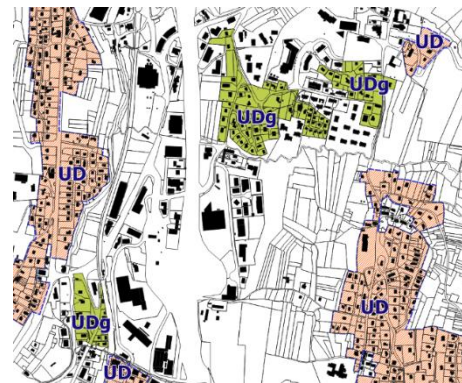
PLUi en vigueur



PLUi modifié



PLUi en vigueur



PLUi modifié

La modification vise un meilleur encadrement de la densité. Elle est aussi une expérimentation de la part de la commune. L'objectif n'est pas de limiter la densité, mais bien de la réguler et de veiller à son insertion réussie ce que ne permet pas toujours un règlement de zone trop homogène à l'échelle d'un PLUi. L'incidence attendue n'est pas négative, elle pourra être positive sur la capacité d'acceptation des densités par les citoyens.

F1 – Grésy-sur-Aix / La Sarraz

Objet principal : mise à jour au regard de l'étude préopérationnelle

L'OAP Sarraz prévoit l'aménagement d'un site majeur de la commune. Une étude préopérationnelle, annexée au document des OAP à titre informatif, a été réalisée sur ce site. Cette étude ayant évolué depuis l'approbation du PLUi, il est proposé d'actualiser le contenu de l'OAP.

Par ailleurs, à travers une réflexion plus large sur le quartier de la Sarraz, la commune a identifié 3 sites supplémentaires devant être accompagnés dans leurs évolutions futures, à l'ouest de l'OAP Sarraz. La politique d'urbanisation de la commune étant orientée principalement sur ce quartier, ces sites apparaissent comme une opportunité de densification du secteur et leur intégration en tant qu'OAP permettra une maîtrise du développement urbain.

Il est donc proposé d'identifier l'ensemble des sites en tant que sites d'OAP et constitutifs d'un ensemble cohérent, notamment au regard d'une logique de phasage et de densité.

Règlementairement, les évolutions visent :

- La distinction entre d'une part une OAP F1.1 visant uniquement le site de la Sarraz et les 3 autres sites dits F1.2, F1.3 et F1.4.

L'OAP F1.1 a valeur de règlement compte tenu de l'avancée des études déjà réalisées. L'OAP F1.1 est par ailleurs étendue au zonage 2AUh à l'Est, mais la zone reste fermée à l'urbanisation pour le moment. Le projet est déjà engagé sur la partie urbanisable et fait l'objet des démarches relatives aux autorisations environnementales.

- Les trois autres sites sont concernés par une OAP sectorielle précisant a minima les conditions de leur aménagement et leur phasage global.

Périmètre de l'OAP actuel



Périmètre de l'OAP modifié



Indépendamment du périmètre, il est important de relever la démarche environnementale qu'ont souhaité retranscrire les élus dans l'OAP F1.1.

Le projet en vigueur visait un objectif de densité modeste pour un secteur de centralité (30lgt/ha) tout en proposant une faible valorisation des abords du Sierroz.

Le nouveau projet, fait le choix d'une densité plus importante (50-60 lgt/ha) tout en proposant un aménagement conséquent des abords du Sierroz. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de valoriser le cours d'eau à l'instar des récents aménagements sur les gorges. Le projet accueille donc un large parc paysager dont la définition précise se fera également sous l'angle de la valorisation de la continuité écologique et piétonne que peut constituer le cours d'eau.

L'incidence de la modification n° 1 sur ce secteur est donc positive et reflète un important travail engagé sur ce secteur pour allier une densification importante évitant le grignotage des plateaux agricoles et une valorisation environnementale conséquente.

L'intégration des autres périmètres s'inscrit également dans une logique de maîtrise de l'urbanisation et de réponse aux enjeux forts du secteur (connexion gare, présence du Sierroz). Des études complémentaires seront à engager par la collectivité à moyen terme et devront permettre de préciser le contenu des prescriptions des sites F1.2, F1.3 et F1.4.



OAP avant / après modifications, secteur F1.1

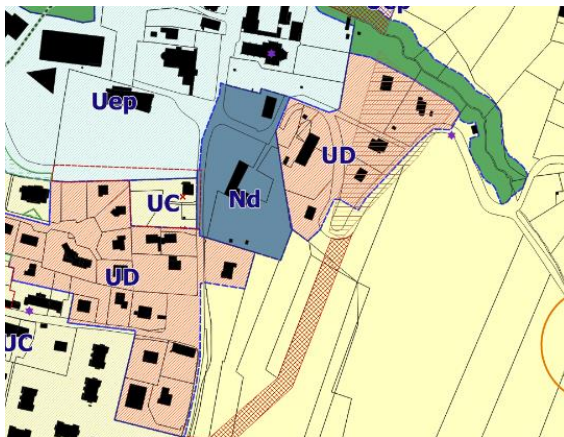
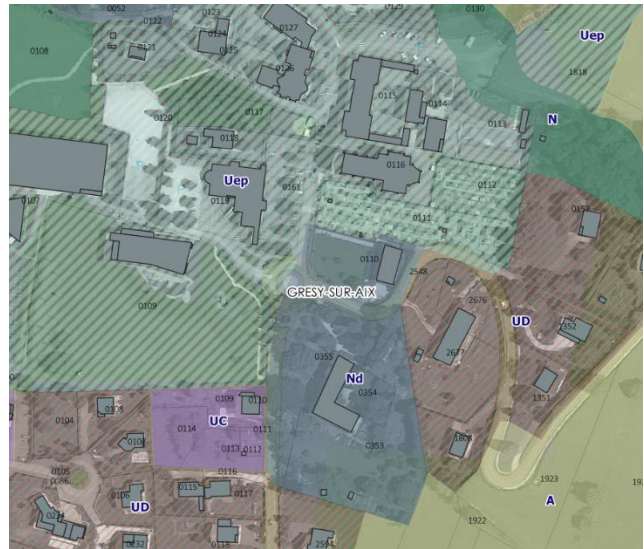
Création STECAL : Veber

Le secteur concerné par le STECAL sur trouve sur le site Veber, au cœur de la commune de Grésy-sur-Aix. Seule la parcelle D 353 (4 393 m²) est concernée par la création de ce STECAL.

Ce secteur est classé en zone **Nd**, secteur patrimonial situé en zone naturelle et comprenant un domaine bourgeois et un parc attenant.

La modification vise la création d'un STECAL **ND1** autorisant une constructibilité supplémentaire au sein de cet ensemble et en particulier sur les limites Est des parcelles, entre la construction existante et les habitations existantes en **UD** sur la route du Revard.

Le projet vise à la fois la rénovation du bâti existant pour y implanter du logement dans le volume existant, mais également la réalisation d'une offre complémentaire notamment en tant que résidence avec services. Ce projet porté par les élus est motivé par la localisation du secteur. Le site fait face à la mairie, la salle polyvalente, l'église, les futurs jardins familiaux que souhaitent développer la ville. Toute la polarité des équipements est présente aux abords du site. Enfin, la ligne 2 de bus est présente à 250 m.

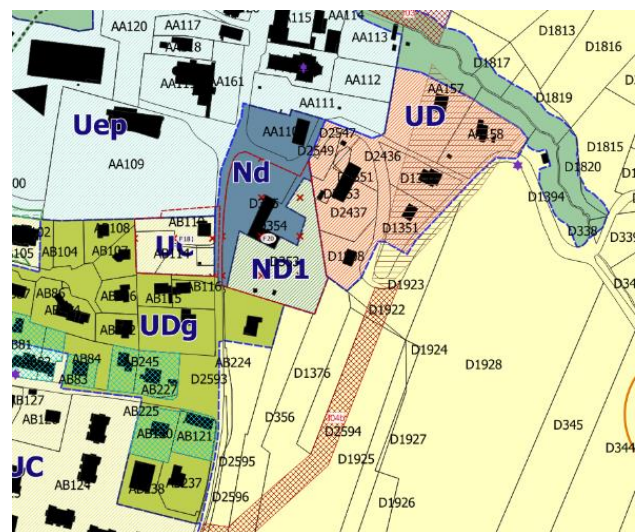


L'évaluation environnementale relève un enjeu essentiel, celui de la préservation du caractère patrimonial du secteur qui a conduit au classement en zone **ND**. Ce caractère est motivé à la fois par le bâti, mais également par le parc attenant.

Un projet immobilier serait de nature à avoir une incidence négative compte tenu de la nécessaire destruction des espaces de parc.

Les réflexions menées entre Grand Lac, la ville ainsi que l'architecte en charge du projet ont conduit à établir une orientation d'aménagement et une évolution de zonage permettant de réduire l'incidence.

L'évolution en **ND1** n'est donc proposée que sur la partie arrière qui accueillera un projet de logement individuel. Le reste du site étant maintenu en zone **ND** qui autorise les évolutions dans le bâti existant.



L'urbanisation de ce secteur sera gérée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation F20 et le règlement écrit. L'OAP flèche la conservation du parc et des arbres de haut jet qui le composent.

Schéma de l'OAP



Le règlement écrit est complété par la création d'un STECAL Nd1. Celui-ci vise spécifiquement la création de logement, encadrée par une nouvelle condition (44) à laquelle sont ajoutés les enjeux de préservation du parc, dans l'esprit des règles d'urbanisation en secteur ND :

44. Sous réserve de ne pas excéder 500 m² de surface de plancher cumulée et de participer à la valorisation de l'intégrité du site notamment le parc patrimonial.

A noter que l'emprise a été réduite à 500m² contre 1000m² initialement.

La hauteur est également précisée afin de ne pas excéder celle du bâti existant :

En secteur Nd1, la hauteur ne pourra excéder celle des bâtis existants dans l'ensemble formé par le parc (secteur Nd et Nd1).

Le projet de STECAL a une incidence négative sur l'environnement immédiat du bâti puisqu'une partie du parc sera dédié à la réalisation d'une offre de construction permettant notamment la réalisation de la résidence service et la rénovation de la demeure principale.

Des mesures de réduction ont été entreprises afin de limiter au maximum l'espace dévolu à une nouvelle constructibilité et à renforcer la préservation du parc par son inscription dans une nouvelle OAP. Un travail de qualité architecturale reste à mener dans le cadre de la réalisation du projet afin d'assurer une insertion particulièrement qualitative.


Pour la commune de Grésy-sur-Aix, les modifications ne sont pas de nature à engendrer des incidences sur l'environnement. Plusieurs modifications auront des incidences positives sur l'environnement :

- En développant les mobilités douces pour l'OAP « les Omblardes » ;
- En évitant d'impacter un ruisseau aux enjeux écologiques pour l'OAP « Pré Murier » ;
- En limitant les hauteurs du bâti afin d'améliorer l'intégration paysagère pour la même OAP ;
- En intégrant les enjeux paysagers et environnementaux pour l'OAP « Montée des Rubens 3 ».
- En classant un secteur U de 0,78 ha en zone naturelle
- En proposant de mieux maîtriser le développement urbain de la commune par l'établissement de phasage opposable entre les différentes OAP

Seule la création du STECAL Nd1 a une incidence négative jugée faible compte tenu des mesures de réduction entreprises dans la définition de l'OAP et de sa localisation au cœur du chef-lieu. Comme évoqué, la composition architecturale sera garante d'une réduction des incidences en termes de qualité bâti et paysagère.

4.7 LA CHAPELLE-DU-MONT-DU-CHAT

4.7.1 OAP

	Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
	G3 – La-Chapelle-du-Mont-du-Chat / Chef Lieu	Mise en cohérence du périmètre de l'OAP avec les constructions Diminution du nombre de logements prévus en cohérence avec les capacités d'assainissement du secteur	Sans incidence		Perméabilisation des sols, densification, artificialisation	X

4.7.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs,	Analyse détaillée
Changement de zonage : Notre Dame de l'Etoile	Le zonage du secteur du Belvédère (1,35 ha) initialement A est classé NI pour permettre le développement des activités de loisirs.	La modification a pour objet d'être en cohérence avec l'usage actuel du lieu. Incidences neutres		Protection du paysage	X

4.7.1 ANALYSES DETAILLEES

G3 – La-Chapelle-du-Mont-du-Chat / Chef-Lieu

Modification de l'OAP

L'OAP Chef-Lieu prévoit la réalisation de 8 à 12 logements sur 0,7 ha dans le sud du bourg de la commune. Initialement non bâti, ce site d'OAP zoné en **1AUh** a vu la construction de deux maisons d'habitations sur les parcelles OB1245 et OB922. Il est donc proposé de corriger le périmètre de l'OAP en excluant ces deux parcelles qui sont déjà bâties.

Il est également proposé de revoir le nombre de logements à la baisse, qui ne correspond pas aux attentes sur ce site.

La densité évolue ainsi de **14 lgt/ha à 10 lgt/ha**.

En effet, lors de l'approbation du PLUi, le périmètre a été réduit, mais le nombre de logements est resté inchangé. De plus, il s'agit d'un secteur en assainissement non collectif, où le nombre de constructions doit être limité afin d'être compatible avec les filières d'assainissement non collectif.

Lors de l'enquête publique du PLUi, Grand Lac s'était engagé à revoir avec la commune la densité de ce secteur compte tenu des contraintes qui s'imposent notamment au regard de l'eau potable et de l'assainissement.

En lien avec la problématique de l'assainissement, il est proposé d'ajouter une condition dans l'OAP qui impose à chaque logement d'assurer de manière indépendante son assainissement afin d'éviter un assainissement regroupé.

Par ailleurs, dans un souci d'éclaircissement, il est proposé de revoir l'écriture du paragraphe 2/ où la lecture actuelle peut imposer à la commune le réaménagement de la route du bourg.

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre de l'OAP
- Corriger le contenu de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur



Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Nombre de logements envisagé : 8 à 12
Formulation après M	Nombre de logements envisagé : 8 à 12 5 à 7
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation

Formulation avant M	1/ [...]
Formulation après M	1/ [...] Chaque logement devra assurer de manière indépendante et autonome son assainissement individuel. [...]
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ Deux accès au site devront être réfléchis depuis la route principale du bourg qui devra être réaménagée pour permettre une desserte sécurisée du site. [...]
Formulation après M	2/ Deux accès au site devront être réfléchis depuis la route principale du bourg qui devra être réaménagée pour permettre une desserte sécurisée du site. Un accès au site sera réfléchi depuis la route principale du bourg [...]

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



Au vu de leur urbanisation, les parcelles OB1245 et OB992 qui sortent de l'OAP sont classées en zone UD. De même, le périmètre de l'OAP est donc adapté au plan de zonage.



Le projet étant déjà inscrit, la modification n'induit pas d'incidence en tant que tel. La moindre densité conjuguée aux règles d'emprise au sol vont au contraire faciliter une plus grande perméabilité des sols.

Néanmoins, on doit noter que la densité reste en-deça des objectifs du SCoT. Ce point est détaillé dans la notice de la modification.

Notons tout de même que l'ajustement de l'OAP devrait également permettre de garantir une gestion plus qualitative des effluents, sous réserve des contrôles menés par la suite.

Changement de zonage de A vers NI : Notre Dame de l'Etoile

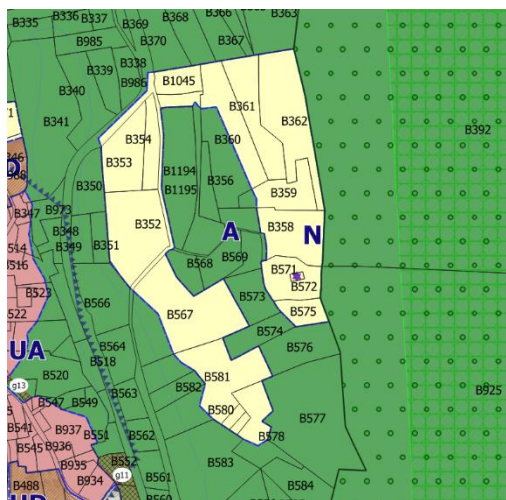
Le secteur concerné par le STECAL NI se trouve sur le site du belvédère de Notre Dame de l'Etoile dans la commune de La-Chapelle-du-Mont-du-Chat. Il est composé de 9 parcelles (B1045, B360, B361, B362, B359 ; B358, B572, B571, B57) et sa surface avoisine 1,35 hectare. Initialement ce secteur était classé zone agricole (A). Demande est faite de passer ce secteur en Secteur de sport et de loisirs de plein air (NI).

Cette demande doit notamment permettre de mieux caractériser l'occupation existante (chemins, parking, point de vue) et la rendre homogène à l'échelle de tous les belvédères du territoire (Viviers-du-Lac Ontex et le Revard notamment).

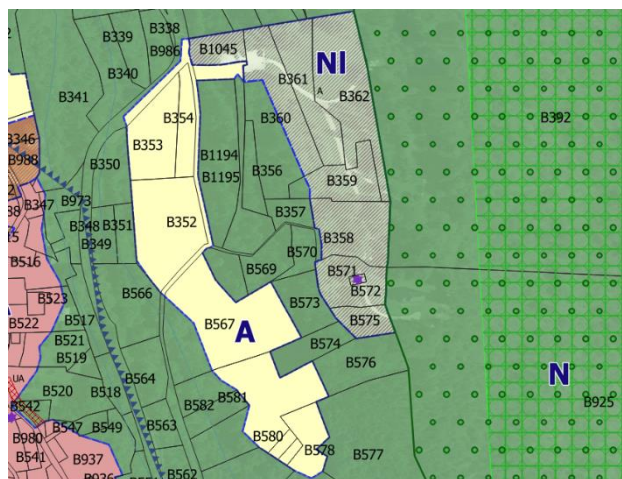
En l'absence de bâti existant (sauf Chapelle déjà classée au L151-19), l'évolution n'est pas de nature à autoriser une quelconque constructibilité supplémentaire.



Zonage avant modification



Zonage après modifications



L'évolution proposée n'aura aucune incidence. Elle vient uniquement caractériser une occupation des sols.

Pour la commune de La Chapelle-du-Mont-du-Chat, les modifications ne sont pas de nature à engendrer des incidences sur l'environnement. La modification de zonage pour le belvédère permet une mise en cohérence avec l'usage actuel du lieu.

L'évolution de l'OAP si elle vient diminuer la densité au regard des enjeux d'eau et d'assainissement ne porte pas en tant que telle une incidence supplémentaire sur l'environnement.

4.8 LE MONTCEL

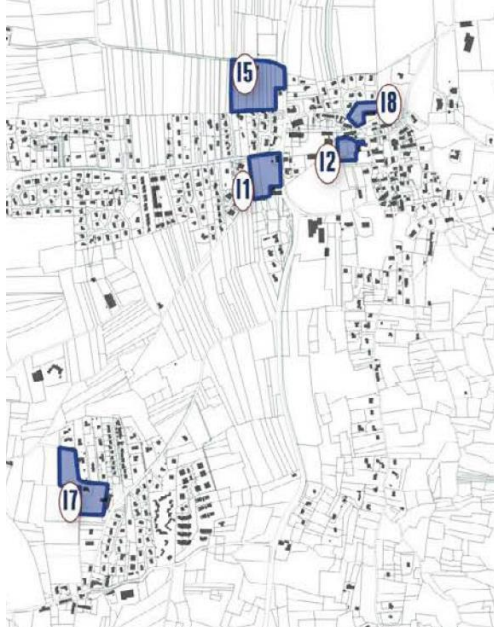
4.8.1 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Création d'un STECAL : Revard	Création d'un STECAL	Ce point est abandonné.		Aucun, la modification étant abandonnée	X

Le projet d'UTN étant abandonné dans le cadre de l'approbation, il n'a plus lieu de détailler les autres évolutions de cette commune.

4.9 MERY

4.9.1 OAP

	Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
	I1 – Les Charmettes	Réduction du périmètre de l'OAP et changement du zonage	Sans incidence		

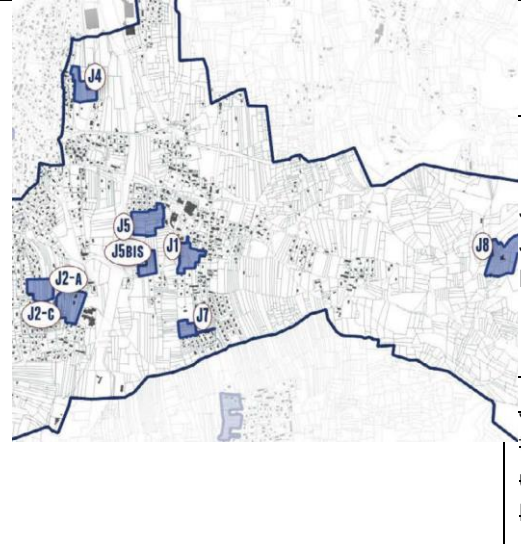
4.9.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Aucune évolution de zonage n'est recensée en dehors de l'adaptation du périmètre de l'OAP au regard de la réalisation d'une partie du projet.

Les modifications sur la commune de Méry n'auront pas d'incidences sur l'environnement.

4.10 MOUXY

4.10.1 OAP

	Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
	J5 et J5bis – L'Église	Permettre les équipements scolaires en plus des équipements sportifs	Sans incidence			
J8 – Gare téléphérique du Revard	Création d'une OAP pour encadrer le projet touristique	Ce point est abandonné.			Aucun, le projet ayant été abandonné	X

4.10.1 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Création d'un STECAL : Ancienne gare de téléphérique du Revard	Permettre un projet touristique sur le site de l'ancienne gare téléphérique	Modification abandonnée		Aucun, le projet étant abandonné	X
Identification d'un élément patrimonial et paysager	Identification d'un alignement de chênes au titre de l'article L 151-19	En identifiant et en préservant cet élément paysager naturel, la modification a une incidence positive.			
Création d'emplacements réservés	Création des ER j38, j39, j40 et j41	Sans incidence			
Suppression d'un emplacement réservé	Suppression de l'ER j29	Sans incidence			

Le projet d'UTN étant abandonné dans le cadre de l'approbation, il n'a pas lieu de détailler les autres évolutions de cette commune.

4.11 ONTEX

4.11.1 OAP

Aucune modification d'OAP n'est envisagée sur cette commune.

4.11.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Analyse détaillée
Création d'un STECAL : Belvédère d'Ontex	Mettre en cohérence le zonage avec l'activité de restauration déjà présente sur le site et permettre de faire évoluer la constructibilité afin de permettre l'extension de l'existant à hauteur de 20 % supplémentaire.	L'incidence de l'aménagement de ce site touristique reste limitée.		X

4.11.1 ANALYSES DÉTAILLÉES

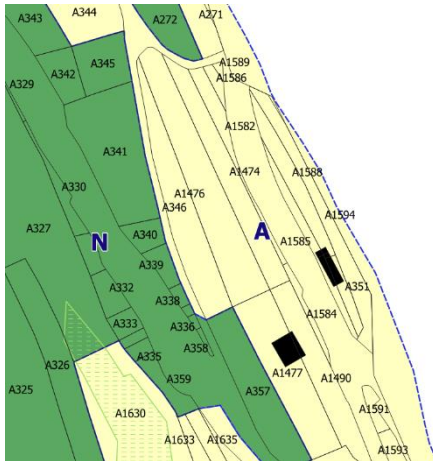
Changement de zonage de A vers Ae : Belvédère d'Ontex

Le site concerné par ce changement se trouve à la limite est de la commune de Ontex. Le secteur d'une surface de 0,16 ha et composé des parcelles A 1585, A 1588, A 1594, A 351 et A 352 est classé en zone agricole (**A**) dans le PLUi en vigueur. Il accueille aujourd'hui un belvédère ainsi qu'un bâti dédié à une offre de restauration rapide (snack).

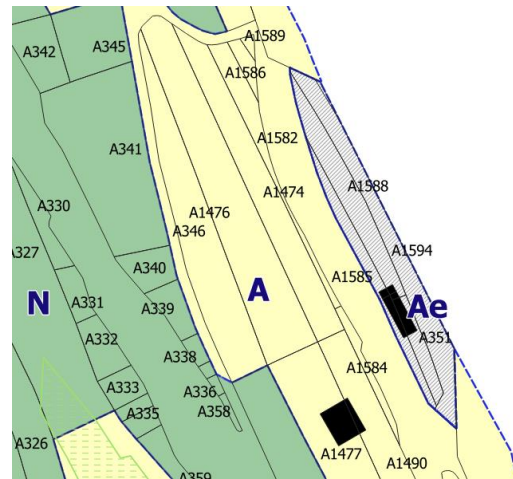
L'objectif est d'apporter un zonage permettant de mieux répondre à la réalité de l'occupation des sols. Un temps envisagé vers le zonage **Ni** dans la logique du classement des belvédères dans le PLUi (Revard, Viviers-du-Lac, La Chapelle-du-Mont-du-Chat), le zonage **Ae** lui a été privilégié. En effet à la différence des autres sites, le site accueille une activité économique. Or la zone **Ae** permet des évolutions des activités existantes. Spécifique sur le site d'Ontex, une extension des constructions à usage de restauration a été proposée (cf. partie règlement écrit). **L'évolution maximale serait de 20 % de l'emprise existante.**

En dehors de cette activité, c'est l'ensemble du site qui sera identifié selon une vocation autre qu'un simple zonage agricole.





Avant modification



Après modification

La mise en place de ce STECAL s'accompagne également **d'une évolution du règlement écrit**. En effet ce dernier ne couvre pas pour le moment au sein des zones **Ae**, les destinations de restauration.

Il est donc proposé de compléter les conditions par l'ajout **d'une condition 21**, visant spécifique la destination renaturation au sein du tableau et assortie du texte suivant

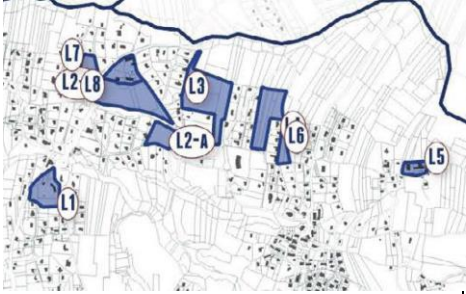
est donc autorisée sous conditions dans ce secteur pour la restauration :

21. Dans le seul secteur Ae d'Ontex, l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % des emprises bâties existantes.

La modification doit permettre de mieux caractériser l'occupation réelle du site et de permettre à l'activité en place des aménagements réduits de type extension. L'incidence environnementale de la modification est considérée comme minimale dans la mesure où le site projeté pour une éventuelle extension est déjà artificialisé et accueille un espace de stationnement.

4.12 PUGNY-CHATENOD

4.12.1 OAP

	Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
	L1 – Chatenod	Réduction du périmètre de l'OAP et augmentation du nombre de logements (+6 logements)	Sans incidence		
	L2-a – Les Cendres Sud	Modification de l'accès au site	Sans incidence		
	L5 – Routes des Hôtes (création d'une OAP)	Création d'une OAP pour encadrer la réhabilitation d'un corps de ferme	Sans incidence		
	L6 – Route de Longchamp (création d'une OAP)	Création d'une OAP pour encadrer l'urbanisation d'une dent creuse en zone UD	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive		
	L7 – Champ Parroud (création d'une OAP)	Création d'une OAP pour encadrer l'urbanisation d'une dent creuse en zone UD	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive		
	L8 – Les Cendres Nord 2 (création d'une OAP)	Création d'une OAP pour encadrer l'urbanisation et la réhabilitation de bâti en zone UD	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, et en favorisant la réhabilitation de bâtis existants, la modification a une incidence positive		

4.12.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Modification d'emplacement réservé	Extension des ERI10a et I10b	Sans incidence (voirie existante)		
Création d'emplacements réservés	Création des ER I06, I11a, I25, I26 et I27	Sans incidence		

Les modifications sur la commune de Pigny-Chatenod sont considérées comme sans incidences négatives sur l'environnement.

4.13 SAINT-OFFENGE

4.13.1 OAP

Aucune modification d'OAP n'est envisagée sur cette commune.

4.13.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES



Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Changement de zonage : d'UH à UD	Mis en cohérence du zonage avec la réalité de l'urbanisation	Sans incidence	Aucun	X
Modification d'un STECAL : Miellerie et bâtiment d'activité économique	Réduction du périmètre du STECAL de 0,29 ha (de zone Ae en zone N) augmentation des droits à construire	Le projet autorise une constructibilité nouvelle jusqu'alors interdite. Elle doit permettre de répondre à une demande locale et s'accompagne d'une réduction du périmètre du STECAL existant.	Artificialisation, protection de la biodiversité	X
Suppression et ajout de prescription sur une ancienne exploitation agricole	Une exploitation agricole dont l'activité a cessé, n'est plus identifiée comme telle par la Chambre d'Agriculture, mais est identifiés comme potentiel changement de destination en zone A	Sans incidence	Aucun	X
Changement de zonage	Evolution d'un zonage UA vers UD (secteurs B743, 744 745,..)	Sans incidence (évolution de cohérence de formes urbaines)		


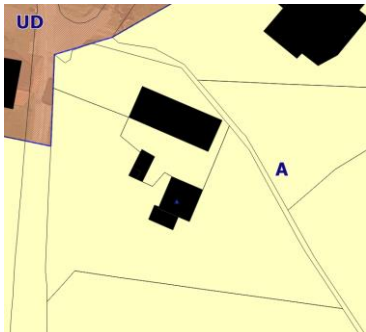
Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Identification d'un potentiel changement de destination	Identification de deux granges de qualité architecturale en zone agricole	Sans incidence	Aucun	X

4.13.1 ANALYSES DETAILLEES

Changement de destination : identification

L'identification d'un bâtiment comme potentiel changement de destination est réalisée au titre de l'article L151-11 2°. Son identification en tant que telle, permettra sa réhabilitation et ainsi la revalorisation des éléments du parc bâti de la commune. En effet, ces constructions identifiées bénéficient d'une certaine qualité urbaine ou architecturale. Leur changement de destination permet ainsi la sauvegarde du patrimoine local. De plus, ces changements de destination constituent des potentiels de densification. Deux potentiels changements de destination sont identifiés en zone agricole. Il s'agit des deux anciennes granges ci-dessous :

	
Bâti identifié	Identification du bâti sur la parcelle D 1090

	
Bâti identifié	Identification du bâti sur la parcelle A 308

Cette identification n'augmente pas les droits à construire et n'entraîne pas de consommation de terrains agricoles. De plus, ces constructions sont localisées à proximité directe de groupements d'habitations et à distance des exploitations agricoles.

Evolution du STECAL existant Ae.

Le STECAL **Ae** concerne plusieurs implantations économiques en zone agricole. Il devait notamment permettre le développement des activités commerciales en lien avec l'agriculture (comme pour la fromagerie de Trévignin) où encadrer des activités isolées (Ae sur Bourdeau).

Sur la commune de Saint-Offenge, un secteur de taille importante (1,5 ha) avait été défini au PLUi et caractérisait un secteur occupé par une entreprise artisanale et une activité de service à domicile, situées de part et d'autre de la RD911.



Sur ces secteurs les règles d'évolution en vigueur sont limitées à :

- **L'extension** de 20 % maximum du bâti industriel existant dans la limite de 100 m² (condition 20).
- La construction de **nouvelles surfaces** commerciales / artisanales dans la limite de **30 % des surfaces existantes** sur la zone (condition 11)

Or la commune de Saint-Offenge souhaite pouvoir y installer deux activités artisanales rattachées à la sous-destination industrielle (par exemple : maçon, charpentier...) ainsi qu'une miellerie. Les droits à construire dans ce cadre sont nuls pour une nouvelle construction.

Afin de donner une suite favorable à ces projets, il est donc proposé les évolutions du règlement présentées ci-dessous.

Évolutions proposées	Justifications
<p>20. Les extensions de 20 % du bâti existant à vocation industrielle à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 100 m².</p> <p>Sur la seule zone Ae de Saint-Offenge sont autorisées les constructions nouvelles sous réserve que la surface bâtie totale de la zone n'excède pas 1000 m² supplémentaires.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf :</p> <p>En secteur Ae sur la seule commune de Saint-Offenge où l'emprise au sol totale des activités industrielles et artisanales présentes ne pourra excéder 1000 m² supplémentaires.</p> <p>Pour les nouvelles constructions en secteur Ae, la hauteur ne pourra excéder celles des bâtis présents sur le secteur.</p>	<p>La condition 20 évolue afin d'autoriser une surface de plancher supplémentaire. Celle-ci étant actuellement de l'ordre de 500 m², il est donc autorisé un nouveau projet de surface de plancher inférieur à 1000 m².</p> <p>L'emprise au sol a été réglementée : à l'échelle de la zone, pour les activités industrielles, elle ne doit pas excéder 1000 m².</p> <p>Enfin, la hauteur y est désormais réglementée en cas de nouvelles constructions. L'objectif étant d'encadrer le développement de la zone.</p>

En parallèle de l'augmentation des droits à construire, le périmètre du STECAL existant a été réduit à 1,15 ha au lieu de 1,5 ha.

En réalité, compte tenu de l'occupation réelle du site et de l'emprise de la RD911, ce sont entre 5000 et 6000 m² qui sont mobilisables : une parcelle de 1500 m² au Nord du site, et environ 4500 m² au Sud, sous réserve d'une réorganisation de l'espace déjà largement occupé par l'entreprise existante.

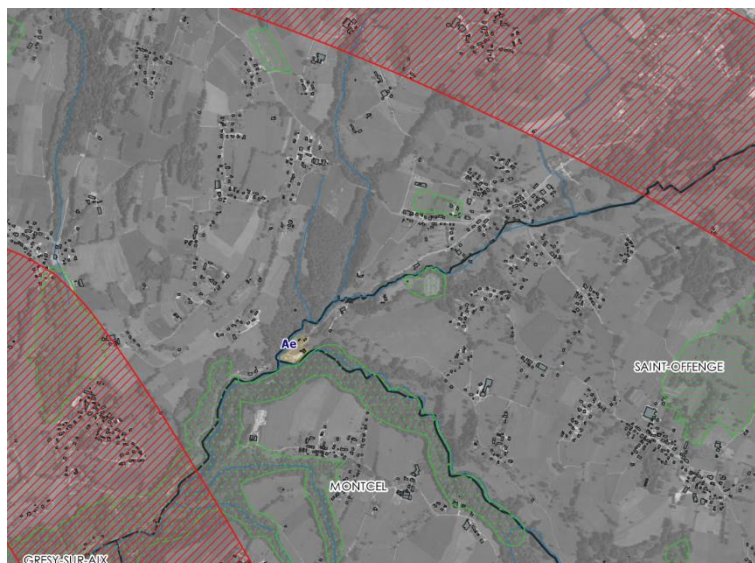
Les droits à construire pour les autres zones **Ae** initiales du PLUi restent inchangés.

À l'échelle du secteur de Saint-Offenge, les **incidences potentielles de cette évolution sont principalement de l'ordre de la qualité paysagère**. En effet les enjeux environnementaux sont minimes, le site étant largement mobilisé par du stockage aérien ou des chemines d'accès (au Sud), ou constitue un espace de délaissé largement entretenu (tonte régulière) sur le tènement Nord. Les principaux enjeux sont constitués par les boisements qui bordent le secteur, mais avec lesquels une marge de recul a été définie dans le tracé du zonage initial.

D'un point de vue paysager, le site est actuellement dégradé, notamment le stockage en partie Sud. On peut penser qu'une constructibilité supplémentaire sous réserve du respect des règles désormais en vigueur en matière de qualité urbaine pourrait permettre d'améliorer la situation ou à minima de ne pas la dégrader davantage.



Par ailleurs, le site prend place à mi-chemin entre deux fuseaux identifiés au SRADDET comme fuseau à remettre en bon état. Si la constructibilité supplémentaire attendue au cœur du STECAL ne semble pas de nature à remettre en cause la pérennité de ces fuseaux (le site étant largement artificialisé et générateur d'activités), on peut souligner que la réduction sur la partie Est permet de préserver un espace naturel supplémentaire créant de fait un espace tampon complémentaire entre la zone et d'éventuels espaces de continuités situés plus à l'Est.



Extrait du SRADDET – Fuseaux et réservoir de biodiversité

L'incidence du projet est jugée faible au regard de l'état des lieux actuels des sites. Il reviendra au porteur de projet et aux services instructeurs d'être vigilant quant aux mesures d'insertion paysagères et d'intégration architecturale qui doivent être appliquées.

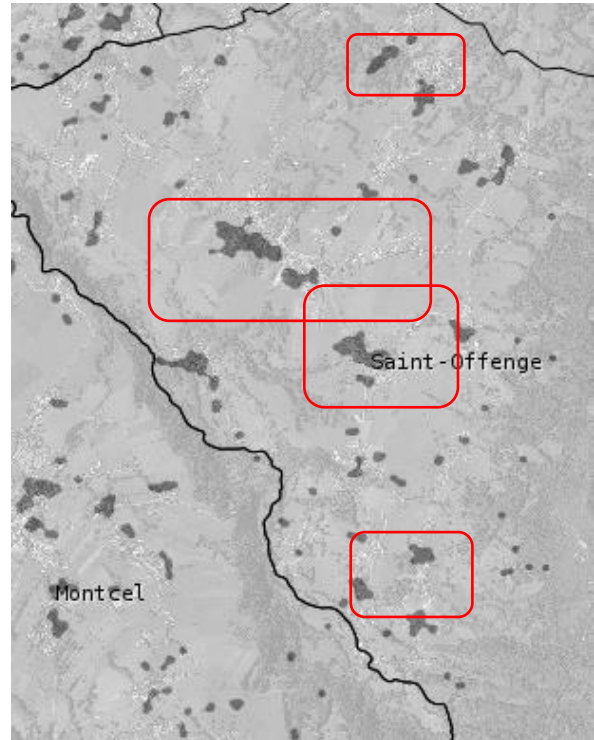
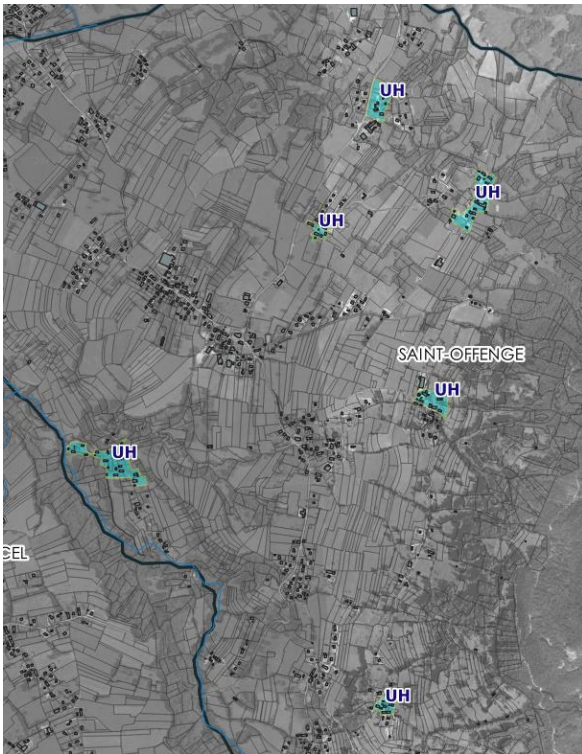
Changement de zonage de UH à UD

Ce point porte sur les six zones UH de la commune, désignant les noyaux historiques de hameau et de village. La modification proposée vise à classer ces sites, d'une surface totale de 8,8 hectares, en zone UD dédiée aux zones urbaines à dominante d'habitat pavillonnaire.

L'objectif de cette évolution est de mieux rendre compte d'une réalité urbaine et architecturale, défendue par les élus de la commune.

Initialement, le zonage UH caractérisait les hameaux historiques des villages, où domine un habitat plutôt dense et implanté à l'alignement. La zone UD quant à elle identifie soit des secteurs d'extension pavillonnaire « classique » soit des extensions des centres historiques UH.

Or la commune de Sainte-Offenge présente la particularité d'une urbanisation assez diffuse. L'analyse des zonages UH questionne également les choix de zonage dans la mesure où plusieurs zones historiques d'après la tâche urbaine de 1945 ne sont pas reprises en zone UH.



Une analyse plus fine tend à démontrer que les différences urbaines tendent à s'estomper. La trame urbaine **UH** ne semble pas être très différente du hameau **UD** de gauche. On notera encore quelques différences de configuration de parcelles, mieux « calibrées » en UD qu'elles ne le sont en **UH**, mais les écarts restent limités.

En parallèle de cette analyse historique, c'est un changement de règle que souhaitent voir les élus sur l'ensemble de leurs zones urbaines. Au-delà de la seule question de l'implantation et des reculs qui peuvent être étroitement associés aux zones UH/UD ce sont aussi des règles de mixité ou de CBS qui sont souhaitées.



La différence entre zone **UH** et **UD** est résumée dans le tableau ci-dessous.

Articles	UH	UD
Mixité	Non	Oui, cf. partie mixité du règlement écrit
Recul / voies	2-5 m, pas de bâti en arrière	4 m mini
Recul / Limites	4 m	4 m
Recul entre bâti	NR	8 m
Emprise	NR	NR
Hauteur	7 – 10 m	6 – 9 m
CBS	NR	Oui
Autres	CPT de 0,3	/

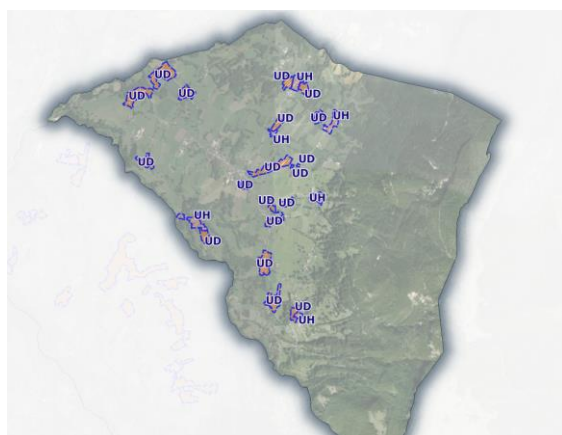
Les principales évolutions résident dans l'implantation par rapport aux voies, les règles de mixité et de CBS.

Comme évoqué précédemment, les différences architecturales entre les deux zones ne sont sur le terrain que peu visibles. Dès lors l'incidence du changement de zonage semble minime.

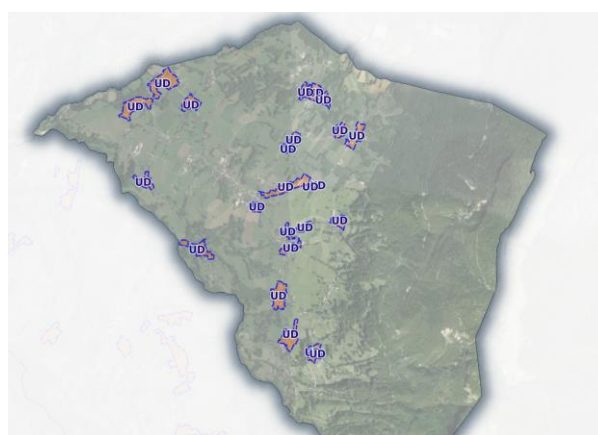
En revanche, le zonage **UD** imposera des règles de mixité jusqu'alors inexistantes et que les élus de Grand Lac ont décidé de renforcer, notamment en mobilisant l'ensemble des communes du territoire. Elles ne concernent que des opérations conséquentes (>8 logements), mais s'imposeront désormais.

De même, le CBS sera applicable en contrepartie d'un coefficient de pleine terre non réglementé en UD (mais largement encouragé par le CBS). Cette disposition peut avoir un impact bénéfique sur le territoire communal qui est largement concerné par des enjeux de ruissellement et où les règles de végétalisation sont donc essentielles.

Enfin ce changement restera limité au regard des opportunités foncières résiduelles réduites : ce sont une dizaine de parcelles libres qui sont identifiées dans le **UH** en vigueur.



PLUI en vigueur



PLUI modifié

Les modifications sur la commune de Saint-Offenge sont considérées comme de faibles incidences sur l'environnement. Le site du STECAL Ae doit néanmoins faire l'objet d'une vigilance dans le cadre de l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

4.14 TRESSERVE

4.14.1 OAP

Aucune modification d'OAP n'est envisagée sur cette commune.

4.14.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Changement de destination : identification	Identification de trois bâtiments comme potentiels changements de destination en zone N et Nd	Sans incidence	Aucun	X
Emplacement réservé : création	Pour construction d'une placette publique	Sans incidence		
Emplacement réservé : suppression	Suppression de l'ER n07	Sans incidence		

4.14.1 ANALYSES DÉTAILLÉES

L'un des changements de destination vise l'hôtel Mamie Jane situé le long de la route du Lac en limite avec Aix-les-Bains. La modification vise à l'identifier comme potentiel changement de destination.

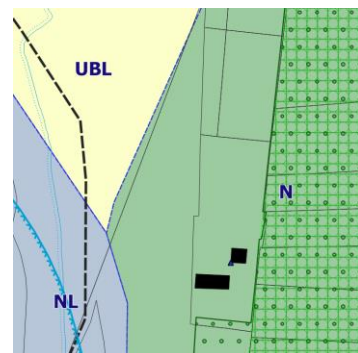
L'activité de l'hôtel devrait s'arrêter et la commune souhaite anticiper le devenir du site au regard de son positionnement en bordure du Lac (dont il est séparé par la route du bord du lac).

Compte tenu des contraintes fortes qui pèsent déjà sur cette zone au regard de sa proximité avec le Lac, le changement de destination apparaît comme la meilleure solution pour garantir un renouvellement maîtrisé.

Le règlement de la zone N en l'état ne permettra aucune évolution alors que le site est aujourd'hui qualitatif et dispose de capacités d'évolutions qui ne remettraient pas en cause l'environnement immédiat qu'il soit paysager ou naturel. L'incidence sera à minima nulle, voire positive, lors de l'arrêt de l'activité.



Bâti identifié

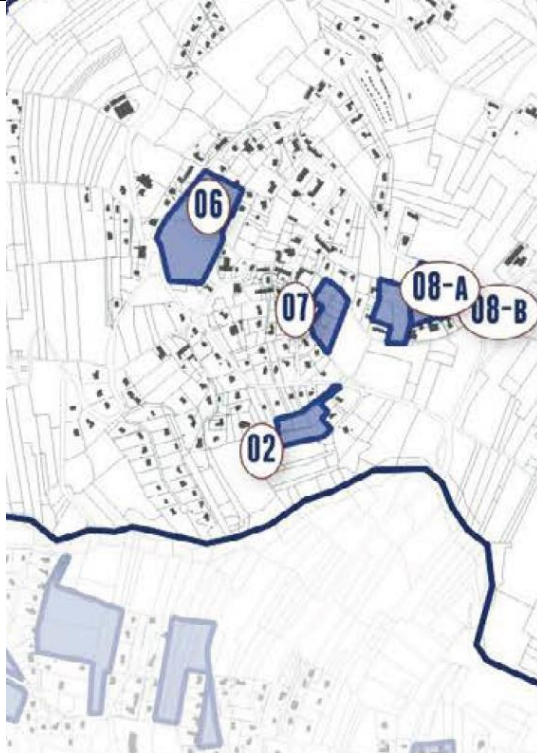


Identification du bâti

Les modifications sur la commune de Tresserve sont considérées comme sans incidence sur l'environnement.

4.15 TREVIGNIN

4.15.1 OAP

Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
 <p>08-b – Les Combes</p>	Evolution de l'OAP d'une vocation économique à une vocation mixte logement et activités économiques	Sans incidence	Artificialisation, densification, perméabilisation, protection de la biodiversité	X

4.15.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Changement de zonage : zone économique	Evolution du zonage d'une vocation économique à une vocation logement (cf OAP 8b)	Sans incidence	Artificialisation, perméabilisation, densification	X
Changement de zonage : B 1219	Mise à jour du zonage suite à l'aménagement de la zone	Sans incidence		
Emplacement réservé : créations	Destinés à l'aménagement de voirie	Faible incidence sur des parcelles agricoles		
Emplacement réservé : création	Destiné à l'aménagement d'un accès	Sans incidence		

4.15.1 ANALYSES DETAILLEES

08-b – Trévignin / Les Combes

Objet principal : Changement de vocation

Modification de l'OAP

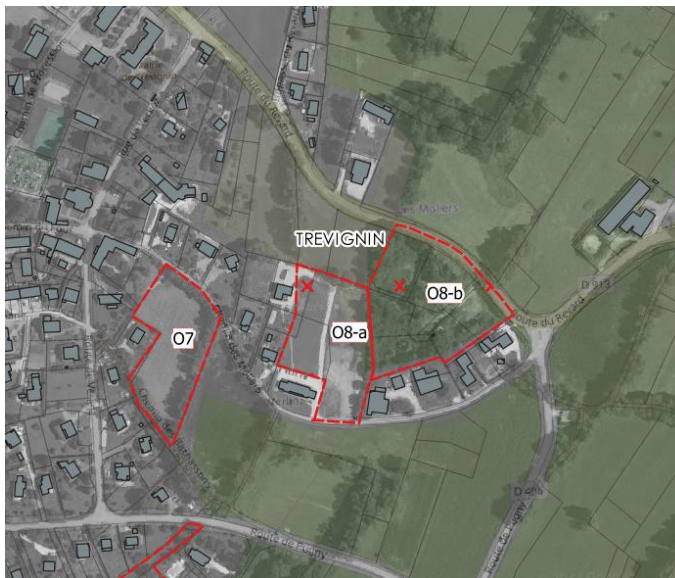
L'OAP Les Combes, située à l'est du centre-bourg, est actuellement à destination économique. Cependant, depuis l'approbation du PLUi, les réflexions dans le secteur ont évolué.

Le secteur au sud-est de la zone est une ancienne zone économique en cours d'évolution vers de l'habitat. Par ailleurs, deux zones d'habitat sont en cours de réalisation à proximité, notamment de manière contiguë à l'ouest (OAP 8a et O7). Aussi, au regard de la mutation d'une partie du secteur, des contraintes d'aménagement, d'accessibilité et de fonctionnement d'une ZAE dans ce secteur, il est proposé de faire évoluer le zonage. Il est prévu une zone mixte d'habitat, activité commerciale et/ou activité de service. Le projet est en cours de réflexion par la commune. La maîtrise foncière est en grande majorité communale.

L'évolution a par ailleurs été discutée avec Chambéry Grand-Lac Économie sur l'opportunité ou non de maintenir un développement économique sur le secteur. Le consensus autour d'un changement de destination a été acté.

La programmation vise une 20aine de logements, soit une densité d'environ 21 logements à l'hectare. À titre de comparaison, elle est de 14 sur le site limitrophe (O8-a), 15 sur l'OAP O2 et 20 sur l'OAP O7.

Le potentiel foncier de la commune se raréfiant malgré une demande constante, les élus ont souhaité optimiser celui-ci avec une densité plus élevée.



Objet de la modification	Enjeux
Formulation avant M	<ul style="list-style-type: none"> > S'intégrer dans le caractère naturel du site > Limiter l'imperméabilisation de la zone > Veiller à une bonne cohabitation entre espace résidentiel et espace économique
Formulation après M	<ul style="list-style-type: none"> > S'intégrer dans le caractère naturel du site contexte rural environnant > Limiter l'imperméabilisation de la zone les vis-à-vis > Veiller à une bonne cohabitation entre espace résidentiel et espace économique > Protéger la végétation existante et la tendance humide des abords du site
Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	/
Formulation après M	<p>Nombre de logements envisagé : 19 à 21</p> <p>Indication de la part de logement social : 0 %</p>

	Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et collectif/intermédiaire
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	1/ [...] L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les impacts potentiels (visuel, auditifs) de l'aménagement au regard des constructions à vocation d'habitation. Il sera préféré un renouvellement de la haie de thuyas par une haie d'essence locale et diversifiée. Les espèces seront préférentiellement choisies dans la liste en annexe du règlement.
Formulation après M	1/ [...] Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés. L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les impacts potentiels (visuel, auditifs) de l'aménagement au regard des constructions à vocation d'habitation. Il sera préféré un renouvellement de la haie de thuyas par une haie d'essence locale et diversifiée. Les espèces seront préférentiellement choisies dans la liste en annexe du règlement.
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ Une voie d'accès sera réalisée depuis la route du Revard permettant de desservir l'ensemble de la zone. Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50 % de ces surfaces non imperméabilisées est requise.
Formulation après M	2/ Une voie d'accès sera réalisée depuis la route du Revard permettant de desservir l'ensemble de la zone. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation de ces accès privatifs sera recherchée tant que possible. Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50 % de ces surfaces non imperméabilisées est requise. L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	3/ Les nouvelles constructions devront respecter une volumétrie simple et rechercher une mutualisation du bâti comme des espaces dès que possible (mitoyenneté, bâti et espace de stockage, accès).
Formulation après M	3/ Les nouvelles constructions devront respecter une volumétrie simple et rechercher une mutualisation du bâti comme des espaces dès que possible (mitoyenneté, bâti et espace de stockage, accès). L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	4/ Un minimum de production énergétique issu des énergies renouvelables sera exigé.
Formulation après M	4/ Un minimum de production énergétique issu des énergies renouvelables sera exigé. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...), de s'intégrer au contexte rural, et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...) L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Schéma de l'OAP actuel

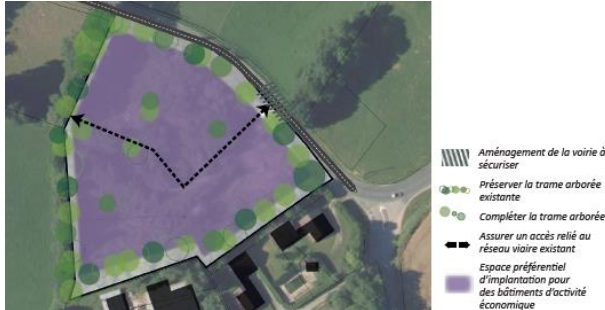
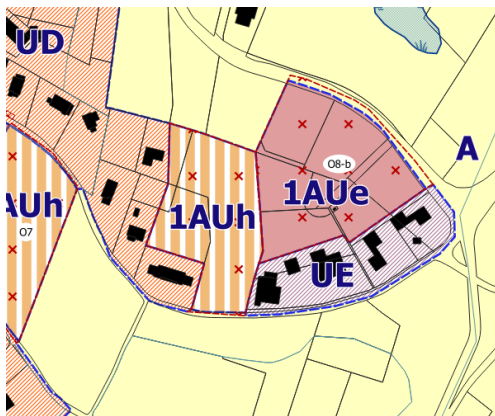
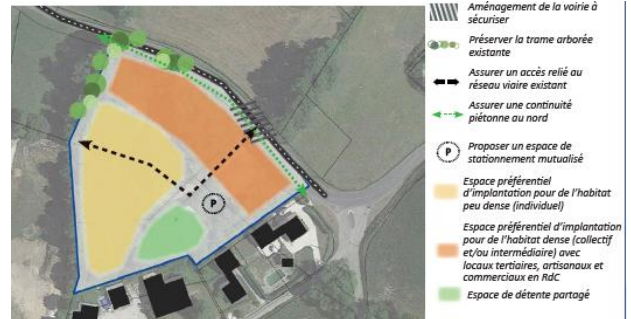
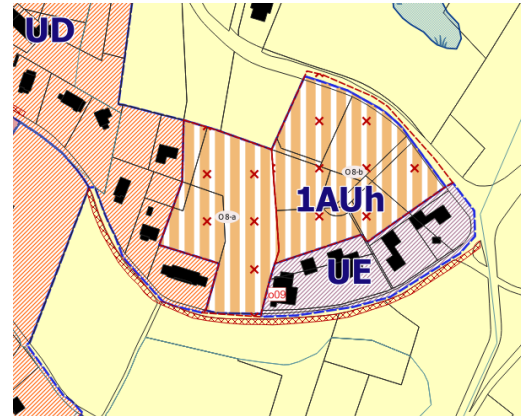


Schéma de l'OAP modifié



PLUI en vigueur



PLUI modifié

La modification en tant que telle n'aura pas d'incidence notable. Les principes d'aménagement déjà actés au sein de l'OAP précédente ont été reformulés pour être adaptés à la nouvelle vocation. Le caractère résidentiel garantira par ailleurs une moindre nuisance localement, en particulier au regard de la mutation continue du tissu bâti sur ce secteur.

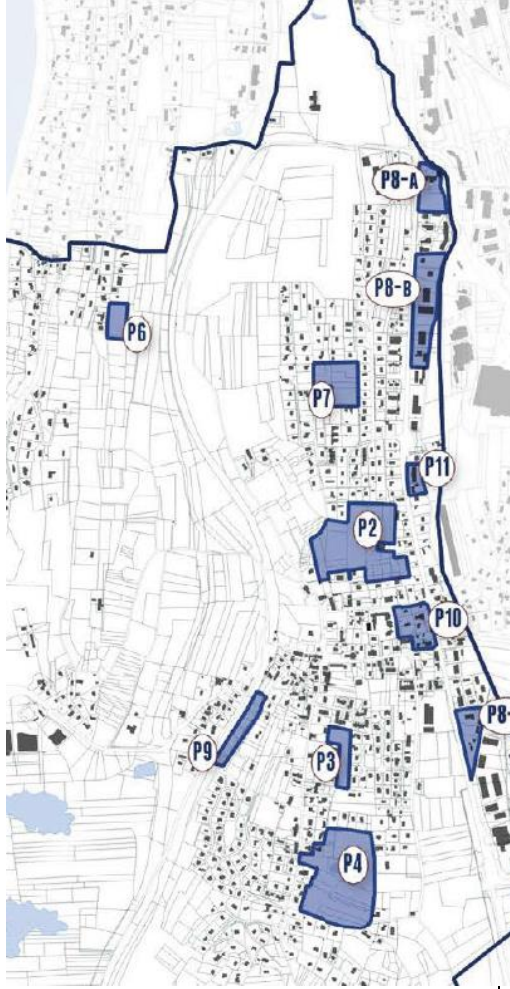
La bande boisée constituée de feuillus de haut jet en limite avec la zone Agricole à l'Ouest a été maintenue. Sa suppression de l'OAP sur la partie basse vise notamment à permettre une connexion à minima piétonne entre les deux zones d'OAP.

Sur la frange Nord, en bordure de la route, les résineux présents n'offrent pas de réelle qualité environnementale ou paysagère et ne sont pas identifiés à ce titre dans l'OAP.

Les modifications sur la commune de Trévignin sont considérées comme sans incidence sur l'environnement.

4.16 VIVIERS-DU-LAC

4.16.1 OAP

Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
	P4 – La Maladière	Réduction du périmètre de l'OAP	Sans incidence	
	P7 – Boissy	Modification de l'emplacement des espaces à urbaniser sur le schéma d'OAP, sans modification du nombre de logements total	Sans incidence	
	P10 – Route d'Aix	Création d'un règlement propre à l'OAP pour autoriser une hauteur supérieure à celle du règlement de la zone et un recul plus grand sur la route	Sans incidence	
	P11 – Hôtel Anaïs (création d'une OAP)	Création d'une OAP pour encadrer l'éventuelle reconversion d'un hôtel vers de l'habitat	Sans incidence	

4.16.1 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Emplacement réservé : création	Création d'un cheminement piéton	Sans incidence			
Changement de zonage : base de loisirs des Mottets	Élargissement du secteur naturel dédié aux loisirs de plein air (NI2) au niveau du port des 4 chemins	L'extension concerne une bande 2700m ² correspondant à la réelle limite de l'emprise publique du port		Protection de la biodiversité, perméabilisation, artificialisation, qualité des eaux	X
Changement de zonage : Belvédère Grande Mollière	Mise en cohérence du zonage (NI) avec les usages du secteur. Passage du secteur du belvédère de zone naturelle emblématique du Lac du Bourget en secteur de loisirs de plein air.	Sans incidence		Artificialisation, protection de la biodiversité	X
Changement de zonage de la Grande Mollière	Evolution de UD à UDL dans le cadre de la mise en compatibilité avec les SDU identifiés au SCOT	Les règles du UDL s'appliquaient de fait par application de la Loi Littorale			
Changement de zonage : Hôtel Anaïs	Changement de zonage de UE2 à UD	Sans incidence			
Changement de destination : identification	Identification d'un ancien bâti agricole en zone A comme potentiel changement de destination.	Sans incidence			

4.16.1 ANALYSE DETAILLEE

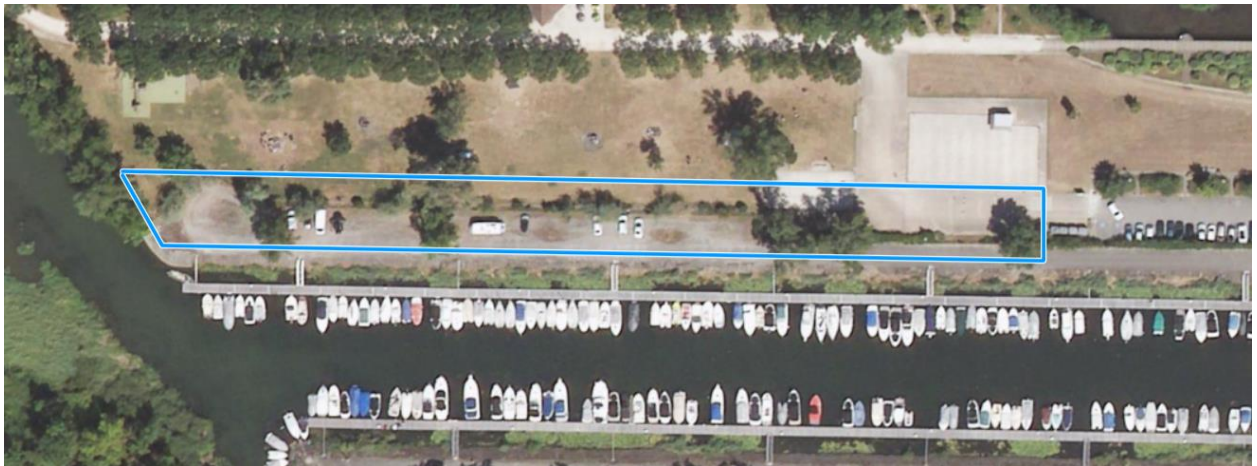
Changement de zonage NL vers NI2 : base de loisirs des Mottets

Le port de plaisance des 4 chemins s'inscrit dans un contexte environnemental particulièrement sensible, comme l'est la grande majorité des abords du Lac, en particulier la partie Sud de celui-ci.

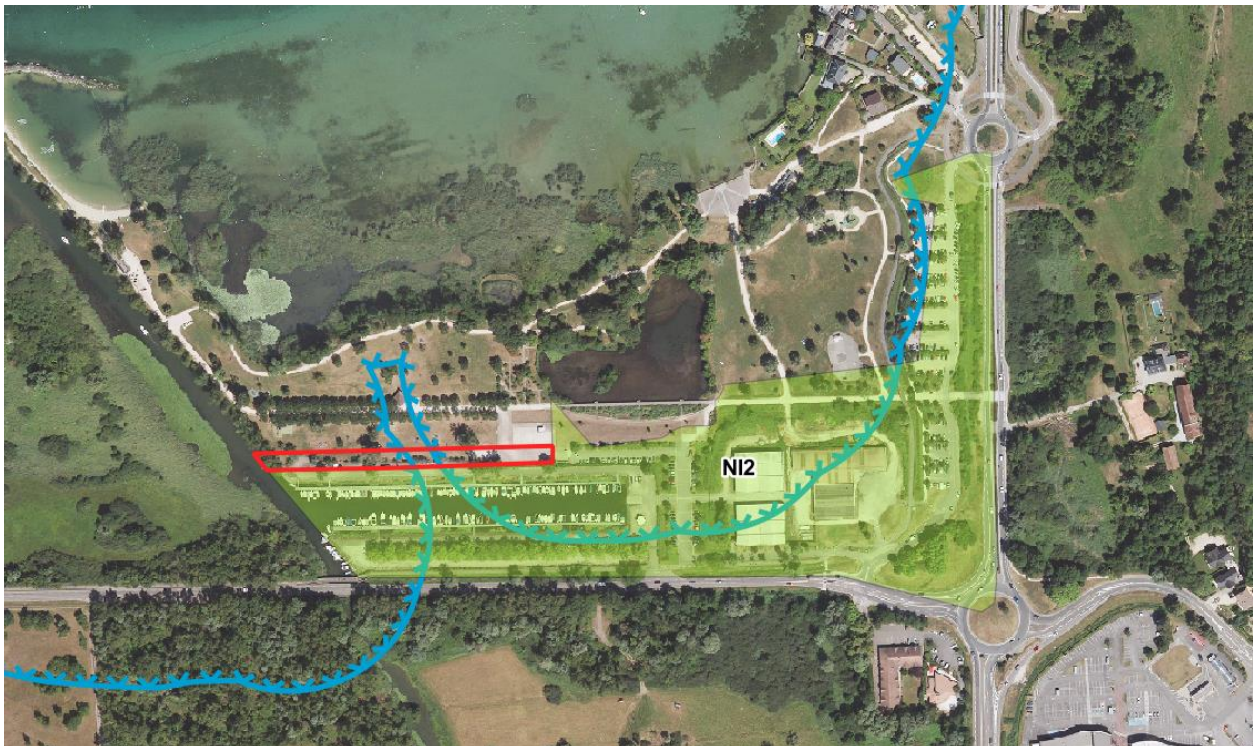
Le projet de modification de zonage vise à adapter la limite de la zone **NI2** qui recouvre actuellement le port, les locaux techniques et les stationnements à la réelle limite de l'emprise publique.

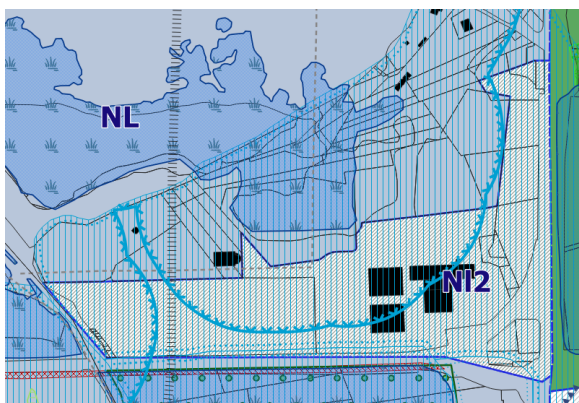
Il faut noter que suite à contentieux tranché en 2016 par la CA de Lyon, le statut de port public a été reconnu. Aujourd'hui, l'emprise publique utilisée dans le cadre du fonctionnement du port s'étend 13 m au-delà de la limite du zonage en vigueur.

Cette bande d'environ 2500 m² constitue en réalité la voie de desserte Nord du port ainsi qu'un espace de stationnement.

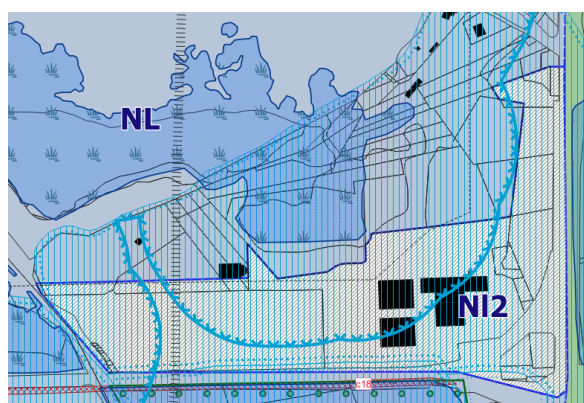


Selon les justifications du PLUi, le zonage **NI2** avait été délimité spécifique sur ce secteur au regard des limites du port des 4 Chemins et en veillant à caractériser l'occupation du secteur et notamment sa vocation de loisir. Aujourd'hui, la modification vient corriger le tracé en recalant la limite à celle réellement liée au fonctionnement du port.





PLU en vigueur



PLU modifié

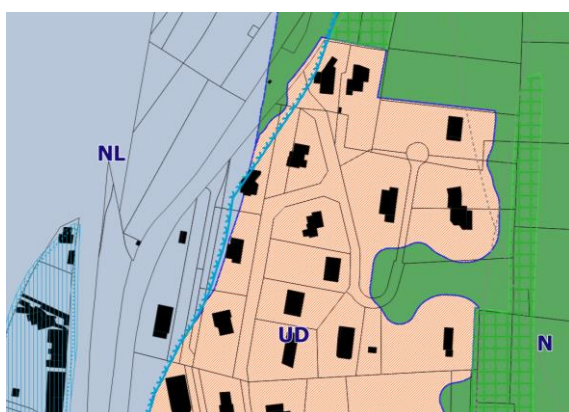
Par ailleurs, le port fait l'objet d'un important projet porté par Grand Lac, il convient de préciser que le changement de zonage n'induit pas de droit à construire supplémentaire. Les deux zones **NL** et **NI2** autorisant la même constructibilité en ce qui concerne les équipements publics.

Si le zonage vient uniquement caractériser une emprise, il y a lieu de rappeler que tout projet qui s'y déroulerait de manière indépendante à la procédure de modification devra faire l'objet d'études particulièrement approfondies au regard de la très grande sensibilité environnementale du milieu.

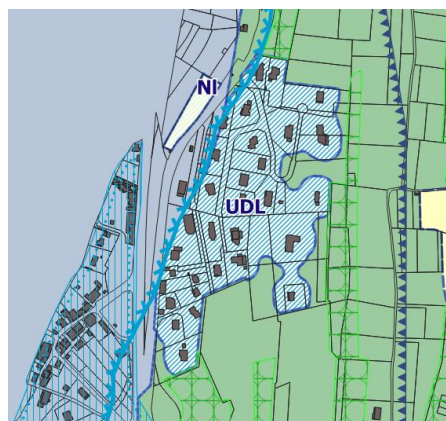
Le règlement du STECAL NI2 n'est pas modifié.

Changement de zonage : Belvédère Grande Mollière

Ce point porte sur la parcelle B 20, actuellement classée en zone **NL**, en tant que secteur naturel emblématique du lac du Bourget à préserver. La modification proposée vise à classer cette parcelle de 2 140 m² en secteur de sports et de loisirs en plein air (**NI**). Ce changement doit permettre la caractérisation de l'existant sur ce secteur qui accueille des aménagements dédiés à l'accueil de loisirs (belvédère). Il n'autorise pas de droits à construire complémentaires sur un secteur dépourvu de bâtiments. Les contraintes imposées par la loi littorale continuent de s'appliquer. L'incidence est nulle.



PLU en vigueur



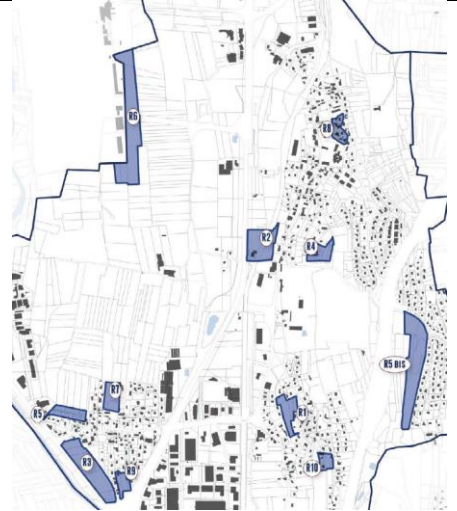
PLU modifié

À noter l'évolution de **UD** à **UDL** du zonage de la zone urbanisée de la Grande Mollière dans le cadre de la mise en compatibilité avec le SCoT (identification des SDU).

Les modifications portées par la procédure sur la commune du Viviers-du-Lac sont considérées comme sans incidences sur l'environnement.

4.17 VOGLANS

4.17.1 OAP

	Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
	R3 – Patte d'Oie	Modification du phasage (échange entre la phase a et la phase b)	Sans incidence			
	R4 – Chemin de la Combe	Correction d'une erreur	Sans incidence			
	R10 – Les Bouvards 2	Création d'OAP en zone UD pour encadrer l'urbanisation d'une dent creuse et la réhabilitation d'une ferme	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive			

4.17.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Emplacement réservé – création	Création de l'emplacement réservé n° r14 destiné à la valorisation de l'entrée de ville nord	Aucune, le projet étant abandonné		Aucun	X
Emplacement réservé – création	Création de l'emplacement réservé n° r15 destiné à la valorisation de la zone humide	L'ER est implanté en zone N, en zone inondable (PPR). Incidences négatives		Protection des zones humides, artificialisation, perméabilisation, mise en valeur du patrimoine	X
Emplacement réservé – création	Création de l'emplacement réservé n° r16 destiné à l'agrandissement du groupe scolaire	Sans incidence			
Emplacement réservé – suppression	Suppression de l'ER r05	Sans incidence			
Création de STECAL : motoculture Claraz	Permettre le développement d'une activité économique préexistante en zone A en créant un STECAL Ae (activité économique)	Sans incidence		Perméabilisation, artificialisation	X

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
	spécifique en zone agricole) sur un secteur de 0,15 ha				

4.17.3 ANALYSES DETAILLEES

Création d'emplacements réservés

- Création de l'emplacement réservé n° r15 destiné à la valorisation de la zone humide au droit des parcelles AN 16, AN 17, AN 18, AN 19, AN 20, AN 21 et AN 111. Au total l'ER mesure 1,69 hectare. Le bénéficiaire est la commune de Voglans.

	Nom	r15
	Bénéficiaire	Commune de Voglans
	Parcelles	AN 16, AN 17, AN 18, AN 19, AN 20, AN 21 et AN 111
	Surface	1,69 ha
	Destination	Valorisation de la zone humide.

L'ER 15 est situé dans une zone à enjeux environnementaux : en zone naturelle « N », en zone inondable identifiée au PPR (inconstructible) et en zone humide inventoriée à l'inventaire départemental.

L'objectif initial porté par la municipalité était de développer sur ce secteur une offre d'équipement de loisirs en parallèle d'une valorisation paysagère de son entrée de ville.

La conjugaison des contraintes environnementales (zones humides) et réglementaires (PPRi, zones humides) a obligé à repenser le projet sans sa définition.

Le règlement du PPRi (zone 2) empêche une urbanisation qui conduirait à une artificialisation des sols et une altération des milieux. Ceci serait d'autant plus préjudiciable qu'une zone humide inventoriée est présente sur la partie Est.

L'ER15 portera uniquement sur une valorisation de la zone humide : en accord avec les gestionnaires des milieux ou syndicats compétents, il pourra s'agir d'y développer un sentier pédagogie. **L'ER aura comme vocation première d'assurer une maîtrise foncière d'un secteur aujourd'hui privé.**

L'ensemble des aménagements restera conditionné au règlement du PPR.

Création d'un STECAL : motoculture Claraz

Le site concerné par la création du STECAL est d'une surface de 0,15 hectare et est composé de la parcelle AC 58, classée zone agricole dans le PLUi en vigueur. C'est sur cette parcelle qu'est implanté Claraz Motoculture, spécialisé en vente de matériel de motoculture. Demande est faite de créer un STECAL Ae (activité économique spécifique en zone agricole) sur cette unique parcelle pour permettre l'extension économique de l'activité qui s'y trouve.



Selon le règlement en vigueur, le secteur Ae correspond à « une activité économique artisanale ou commerciale isolée en zone agricole afin de lui permettre une évolution lorsqu'elle est existante ». Dans notre cas, l'entreprise Claraz préexiste. Il s'agit d'une activité commerciale puisque l'entreprise est spécialisée dans la vente de matériel de motoculture. Pour finir, cette activité est considérée comme « isolée en milieu agricole » : la construction se situe au cœur d'une zone A et le seul bâti situé à proximité est un centre équestre, recensé par la Chambre d'Agriculture en tant qu'exploitation agricole.

La création du STECAL et le passage de la parcelle en Ae, n'aura pas d'incidence sur le foncier agricole ni sur l'activité du centre équestre voisin. En effet, l'activité économique préexistait, au même titre que la construction qui y est dédiée. Seule cette parcelle est concernée. Le règlement du STECAL pour ce site n'est pas modifié.



Claraz Motoculture, activité économique en zone A



Centre équestre accolé au commerce

L'emplacement réservé prévu pour réaliser la valorisation de la zone humide en entrée de ville de Voglans devra intégrer les enjeux d'inondabilité du secteur et ceux liés à la présence d'une zone humide. Des adaptations de projet seront nécessaires afin de réduire les impacts.

5 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

Les évolutions du règlement écrit sont relativement nombreuses, mais visent différents aspects :

- Des points d'éclaircissement, de clarification des règles établies : le plus souvent fondées sur des retours de l'instruction, il s'agit de reformuler des règles sans en changer le sens. C'est notamment le cas sur la commune d'Aix-les-Bains.
- Des évolutions d'ordre juridique : au regard des contentieux en cours sur le PLUi, Grand Lac s'est engagé à rectifier plusieurs points de son règlement. Il s'agit notamment des typologies de destination/sous-destination ou encore des notions d'Annexes et Petits Volumes. Ici aussi, la modification apporte avant tout un changement de forme et non de fond.
- Des évolutions dites thématiques qui concernent quelques sujets généraux : le Comité de Pilotage a souhaité se saisir de la modification pour travailler des sujets tels que le stationnement, la mixité ou encore l'énergie. Les évolutions sont ici substantielles, mais largement profitables au territoire.
- Des évolutions ciblées ne concernant que quelques zones et reflétant souvent l'évolution ou l'émergence de projet. C'est le cas pour les STECAL qui sont tous présentés dans les parties précédentes, car liées à une évolution de zonage ou pour les évolutions des zones économiques.

L'évaluation de ces évolutions questionne la méthode d'analyse. Il n'est pas pertinent d'évaluer l'incidence de chaque changement de mot effectué dans le règlement. Ainsi, à l'instar du travail formalisé précédemment pour les OAP et le zonage, il est proposé une double grille de lecture :

- Un premier tableau synthétique permettant de visualiser pour chaque évolution substantielle les incidences théoriques, notamment au regard des enjeux de consommation, de biodiversité, de paysage, de risque ou encore sur le milieu humain. Un premier tri a déjà été effectué, le tableau ne regroupant par les évolutions de forme, d'erreur matérielle, de reformulation. La notice explicative de la modification permet d'en prendre connaissance.
- Une analyse plus détaillée des points jugés essentiels.

Enfin, dans le cadre de l'approbation de la modification, des évolutions mineures ont pu être apportées aux règlements définitifs. Ces dernières ne sont pas reprises dans l'évaluation, considérant qu'elles ne remettent pas en cause l'analyse menée lors de la notification. Elles sont en revanche précisées dans la notice relative à la modification.

Seuls les points d'évolutions fondamentaux et notamment la suppression des UTN ont fait l'objet d'une mise à jour de cette partie.

5.1 ANALYSE GLOBALE

5.1.1 ÉVOLUTIONS THÉMATIQUE

Nature de l'évolution	Incidences					Analyse sommaire	Incidence retenue
	Milieu physique et consommation	Biodiversité	Paysage/patrimoine	Ressources, risques, nuisance	Milieu humain		
Éléments identifiés au titre des L151-19 et L151-23 / Abords des cours d'eau : l'évolution proposée vise à exclure du champ des interdictions les interventions nécessaires à l'entretien des cours d'eau et à la gestion du risque inondation.		X	X	X	X	Négative sur la biodiversité et le paysage en cas de travaux lourds Positive sur les risques et milieux humains	NULLE
Loi Littoral / Secteur Déjà urbanisé en dehors des agglomérations : l'évolution vise le préambule du règlement en mettant à jour les secteurs identifiés comme SDU au SCoT et les règles associées.						Aucune incidence s'agissant d'une mise à jour réglementaire et mise en conformité avec le SCoT. La Loi littorale continue de s'appliquer indépendante du préambule du règlement. À noter le passage en UDL du secteur de la Grande Mollière à Viviers en lien avec le SCoT. Le règlement complet a fait l'objet d'un travail de mise en compatibilité avec la loi littoral en association avec la DDT.	NULLE
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS L'évolution vise à reformuler les typologies règlementées afin qu'elles soient en accord avec le code de l'urbanisme.						Modification substantielle puisqu'elle concerne toutes les zones, les évolutions sont en réalité de nature purement juridique puisqu'il n'a pas été effectué de changement de vocation de zone. Ceux effectués sont présentés ultérieurement.	NULLE
PETITS VOLUMES OU ANNEXES en zone U et AU : la modification porte sur la suppression de la terminologie employée :					X	Si la modification définit un seuil plus élevé pour les annexes il ne s'agit en réalité que d'un seuil permettant de distinguer des règles de prospect différentes et non une possibilité de consommation supplémentaire. En l'état, le	NULLE

Nature de l'évolution	Incidences					Analyse sommaire	Incidence retenue
	Milieu physique et consommation	Biodiversité	Paysage/patrimoine	Ressources, risques, nuisance	Milieu humain		
<p>le petit volume isolé devenant une annexe classique</p> <p>Une évolution des règles en vigueur notamment en termes de surface est apportée. En effet, les élus ont souhaité maintenir des règles différenciées pour des petites annexes et pour les autres annexes. Un seuil de 20 m² a été proposé en lieu et place de celui existant de 12 m². Celui-ci doit notamment permettre de faciliter la réalisation de petites annexes pour gérer le stationnement couvert imposé dans la plupart des zones urbaines.</p>						<p>PLUi autorise déjà des annexes de 20 voire 40 m². L'incidence de la modification est donc nulle. Elle sera positive sur le milieu humain, car elle vient répondre à une problématique récurrente lors de l'instruction, et génératrice de fortes incompréhensions auprès des administrés.</p>	
<p>Performances énergétiques. La modification propose des évolutions portées par deux documents :</p> <p>Le règlement qui accueille de nouvelles prescriptions relatives aux performances énergétiques, à l'isolation ou la rénovation.</p> <p>Une nouvelle OAP Thématique qui vient accompagner ces prescriptions, les illustrer et proposer en complément des recommandations relatives au bio climatisme ou la performance énergétique.</p> <p>Un référentiel thermique est ajouté dans l'OAP et le règlement écrit.</p>			X	X	X	<p>L'évolution renforce davantage les prescriptions en faveur d'un développement des ENR, notamment par une meilleure compatibilité avec le SCOT. Le PLUi se dote également d'une OAP Thématique pour faciliter l'application et compréhension des règles.</p> <p>L'incidence sera positive en termes de ressource énergétique, mais également sur le milieu humain permettant un déploiement plus aisé des procédés ENR.</p> <p>L'impact peut être négatif sur le paysage en cas de non-respect des règles d'insertion paysagère, dont certaines ont par ailleurs été assouplies (dépassent de l'acrotère pour les ENR par exemple).</p>	POSITIVE
<p>Mixité : dans le cadre de la modification, les élus ont souhaité renforcer leur niveau d'exigence à la fois en abaissant les seuils de déclenchement, en imposant des parts</p>					X	<p>L'incidence sera positive sur le milieu humain puisqu'il favorise un déploiement supplémentaire de l'offre en LLS : à l'échelle de la modification ce sont 400 LLS</p>	POSITIVE

Nature de l'évolution	Incidences					Analyse sommaire	Incidence retenue
	Milieu physique et consommation	Biodiversité	Paysage/patrimoine	Ressources, risques, nuisance	Milieu humain		
plus importantes et en prescrivant des règles moins différentes selon les typologies. Cette première étape est pour le moment uniquement prescrit au sein des zones UD des règlements principales zones urbaines du PLUi.						supplémentaires qui sont fléchés notamment sur Le Bourget du Lac où de nombreuses OAP ont été créées.	
Clôtures : l'évolution vise exclusivement l'harmonisation des hauteurs des clôtures à 1,7 m sauf rares exceptions.						L'évolution s'appuie sur le constat que les variations de règles actuelles sont minimales (cf. notice explicative) et peu justifiables. En revanche, elles complexifient le travail quotidien de l'instruction et sont source d'incompréhension auprès des particuliers. Compte tenu du faible écart à l'état initial, aucune incidence notamment paysagère n'est attendue.	NULLE
Stationnement : outre des reformulations, précisions d'applications, des évolutions plus importantes sont formulées : <ul style="list-style-type: none"> - La définition d'un secteur de moins exigeance compte tenu du Niveau de desserte en transports en communes (TC) - Des dérogations en cas de projet de rénovation - Des ajustements favorables aux stationnements des cycles 			X	X	X	<p>Cette évolution reste difficile à évaluer. Son objectif étant à la fois de réduire l'usage de la voiture et d'encourager la rénovation, elle devrait avoir des incidences positives sur les nuisances (moins de trafic, moins d'émission de GES), mais également sur le patrimoine.</p> <p>En revanche, elle peut aussi occasionner des difficultés ponctuelles de gestion de stationnement, induisant une dégradation de la qualité de l'espace public en complément d'un impact négatif sur le milieu humain.</p> <p>Néanmoins, elle vient avant tout traduire une ambition politique positive.</p>	POSITIVE
COEFFICIENT DE BIOTOPE L'évolution essentielle réside dans l'application du CBS à toutes les parcelles, y compris bâties ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent.		X		X		<p>L'extension du CBS à un plus grand nombre de cas (tout en gardant une dérogation pour les annexes et piscines < 20 m²) doit permettre d'améliorer la place de la biodiversité en ville.</p> <p>À noter que les élus ont fait le choix d'inclure dans le calcul les piscines > 20 m².</p>	POSITIVE

5.1.2 ÉVOLUTIONS PONCTUELLES / COMMUNALES

Thème / Evolution	Incidences thématiques					Analyse sommaire	Incidence après mesures
	Milieu physique /consommation	Biodiversité	Paysage/patrimoine	Ressources, risques, nuisance	Milieu humain		
En lien avec l'évolution de zonage, il s'agit de régler les densités maximales au sein des zones UA et UD par création de sous-secteurs UAg et UDg .	X		X		X	Si le plafonnement de la densité peut laisser penser qu'il sera générateur d'une surconsommation foncière, il semble que les seuils définis par la ville sont cohérents avec une volonté de maîtrise. Il s'agit davantage d'éviter l'incidence paysagère constatée avec les dernières opérations et les incidences humaines d'une densité trop subie.	POSITIVE
L'encadrement de la constructibilité en zone UAs secteur des noyaux historiques de Brison-Saint-Innocent. Il est proposé de compléter les conditions relatives aux logements en y autorisant des extensions limitées et les annexes. L'interdiction de nouvelles constructions reste maintenue dans la logique du classement initial.			X			Le secteur UAs étant un secteur patrimonial, l'augmentation des droits à construire peut avoir une incidence négative sur le paysage et patrimoine	NÉGATIVE / FAIBLE
Autoriser une construction en fond de parcelle dans les zones UA et UH qui imposent la constructibilité dans une bande de 2-5 m	X	X	X			Ces évolutions ont cristallisé les débats lors de plusieurs COPIL. En réalité elles ne concernent que peu de cas, les zones UH et UA étant plus limitées que les zones UD et offrant peu de parcelles libres. La règle introduite qui maintient le principe de constructibilité de base, mais autorise une construction en double rideau (sauf Drumettaz qui est plus permissif) peut avoir des incidences paysagères, environnementales et induire une consommation foncière en cœur de ville. En revanche, elle va dans le sens d'une densification et d'une moindre consommation d'espaces naturels et agricoles.	NÉGATIVE / FAIBLE

Thème / Evolution	Incidences thématiques					Analyse sommaire	Incidence après mesures
	Milieu physique /consommation	Biodiversité	Paysage/patrimoine	Ressources, risques, nuisance	Milieu humain		
La commune de Brison-Saint – Innocent a souhaité qu'en complément du CBS déjà utilisé, soit mis en place au sein des zones UB, UC et UD un coefficient d'emprise au sol.	X		X	X		La mise en place du CES a pour objet de répondre aux objectifs de création de logements et non de contraindre la réalisation d'annexe ou les aménagements mineurs pour les habitations existantes. Le Coefficient Biotope par Surface (CBS) permet dans le même temps de limiter l'imperméabilisation des sols pour tout nouveau projet (habitation, annexes, etc.).	POSITIVE
Evolution de la hauteur de 6 m à 6,5 m pour les communes Portes d'Entrée en zone UH /						Le passage de 6 à 6,5 m vise à répondre à une réalité observée par le service instructeur : pour la réalisation de 2 niveaux tels que l'autorise théoriquement les 6 m, il est en réalité nécessaire de prévoir 6,5 m. L'évolution est minime et n'aura pas d'incidence sur le paysage.	NULLE
Limitation sur la commune de Bourdeau de la hauteur à R+2 /						En zone UD , sur la commune de Bourdeau la disposition ajoutée vise à s'assurer que les projets réalisés s'inscrivent dans un volume de type R+2 c'est-à-dire tel que la hauteur fléchée le proposait. En effet, par l'usage de la topographie, certaines constructions de très grande importance ont été conçues en proposant plusieurs séries d'étages en escalier le long de la pente, sans jamais excéder les 6 m. In fine, ce sont parfois plusieurs centaines de m ² . L'évolution devrait avoir une incidence positive sur la préservation du paysage communal.	POSITIVE
Limitation des déblais/remblais à 1,3 m et extension à toutes les espèces invasives de la lutte contre leur élimination		X	X			La limitation est une clarification : la règle de 1,3 m est déjà existante, mais pouvait laisser entendre qu'il était possible de faire 1,3 m de déblais ET 1,3 m de remblais or, l'esprit de la règle était bien un cumul total de deux. L'évolution en plus de la	POSITIVE

Thème / Evolution	Incidences thématiques					Analyse sommaire	Incidence après mesures
	Milieu physique /consommation	Biodiversité	Paysage/patrimoine	Ressources, risques, nuisance	Milieu humain		
						<p>clarification qu'elle apporte réaffirme un principe de limitation des affouillements/exhaussement et donc de préservation des pentes et topographies en place.</p> <p>L'élimination de toutes les essences invasives et non de la seule ambrosie aura un impact limité s'agissant d'un point non instruit. Néanmoins, le PLUi permet de réaffirmer l'attachement des élus à ce sujet qui s'il est correctement appliqué par les porteurs de projet aura une incidence positive.</p>	
Evolution ponctuelle des règles de toiture, dont toitures-terrasses.			X			Plusieurs ajustements sont apportés et précisés dans la partie suivante pour une facilité de lecture.	
Evolution de la zone UEp : Le secteur Uep d'équipement public évolue uniquement sur la condition 1 qui autorise les logements existants dans la zone à évoluer de manière limitée. La condition est complétée par la possibilité d'y créer des annexes également sous réserve d'une emprise et d'un nombre limité.						Les secteurs UEp sont des secteurs d'équipement publics. La règle en vigueur concerne un nombre limité de cas et n'est en ce sens pas de nature à avoir une incidence négative notable. Elle vient répondre à un besoin ponctuel.	NULLE
Evolution du stationnement sur Aix-les-Bains						Plusieurs ajustements sont apportés et précisés dans la partie suivante pour une facilité de lecture.	NULLE
Evolution des règles de recul de la zone UH sur Aix-les-Bains. Au même titre que les zones UH du règlement 4.1.2 il s'agit ici de réglementer la constructibilité arrière, mais en définissant cette fois une bande de constructibilité de 25 m.	X	X	X			Les incidences théoriques sont identiques à celles formulées pour le règlement 4.1.2 bien qu'ici nuancés par la mise en place d'une bande de 25 m.	NÉGATIVE / FAIBLE

Thème / Evolution	Incidences thématiques					Analyse sommaire	Incidence après mesures
	Milieu physique /consommation	Biodiversité	Paysage/patrimoine	Ressources, risques, nuisance	Milieu humain		
Evolution des règles de recul et d'emprise de la zone UB sur Aix-les-Bains. L'évolution vise également à régir la constructibilité en fond de parcelle. Celle-ci n'est autorisée qu'au-delà de 40 m et sur une emprise maximale de 100 m ² .	X	X	X			Les incidences théoriques sont identiques à celles formulées pour le règlement 4.1.2 bien qu'ici nuancés par la mise en place d'une bande de 40 m et une emprise maximale.	NÉGATIVE / FAIBLE
Evolution des annexes sur Aix-les-Bains : l'évolution est similaire à celle du règlement 4.1.2, mais la surface est de 15 m ² au lieu de 12 m ² .						Il n'est pas attendu d'incidence au même titre que pour l'évolution présentée en partie thématique.	NULLE
Evolution du CES de la zone UD sur Aix-les-Bains. Sans remettre en cause les valeurs définies par le CES en vigueur, il est proposé de simplifier son application en ne maintenant qu'une unique valeur de CES total sans calcul de bonus. En revanche, il est précisé que la construction principale ne peut occuper que 85 % de cette emprise maximale ainsi définie.						L'évolution vise à une simplification de l'écriture pour faciliter l'application du CES. Seule la dérogation introduite pour les équipements scolaires pourrait être de nature à avoir une incidence négative, mais il s'agit en réalité d'établissement au sein de zones où le CES est déjà largement dépassé et où ce dernier n'autorise pas l'extension des groupes scolaires.	NULLE
Evolution du stationnement de la zone 1AUh d'Aix-les-Bains : la ville souhaite y diminuer les exigences passant de 1 place pour 50 m ² de SP à 1 place pour 70 m ² .						Cette évolution repose sur la volonté d'harmoniser avec la règle de la zone UD. Bien que difficilement évaluable, on peut penser que la règle favorisera le report modal dans une moindre mesure. Toutefois, ceci ne sera effectif qu'à condition que l'agglomération dispose d'une offre de mobilité adaptée. Les ER créés pour cheminements doux y contribuent, mais ne sauront être suffisant.	NULLE
Evolution des zones économiques	X	X	X	X	X	Plusieurs ajustements sont apportés et précisés dans la partie suivante pour une facilité de lecture.	NÉGATIVE

Thème / Evolution	Incidences thématiques					Analyse sommaire	Incidences après mesures
	Milieu physique /consommation	Biodiversité	Paysage/ patrimoine	Ressources, risques, nuisance	Milieu humain		
Evolution des zones agricoles	X		X			Plusieurs ajustements sont apportés et précisés dans la partie suivante pour une facilité de lecture.	NULLE
Evolution des zones naturelles						Plusieurs ajustements sont apportés et précisés dans la partie suivante pour une facilité de lecture.	NULLE
STECAL Ae						Plusieurs ajustements sont apportés et précisés dans la partie suivante pour une facilité de lecture.	NÉGATIVE
STECAL Aps						Plusieurs ajustements sont apportés et précisés dans la partie suivante pour une facilité de lecture.	NULLE
STECAL Nd1						Plusieurs ajustements sont apportés et précisés dans la partie suivante pour une facilité de lecture.	NULLE

5.2 ANALYSES DETAILLEES

Cette partie revient sur les principaux points d'évolutions pour lesquels l'incidence est jugée négative où mérite d'être précisée.

5.2.1.1 Éléments identifiés au titre des L151-19 et L151-23 / Abords des cours d'eau

Modifications envisagées

Les règlements comportent dans leurs dispositions communes à toutes les zones des prescriptions relatives aux éléments identifiés et protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU.

L'évolution proposée vise à exclure du champ de l'interdiction les interventions nécessaires à l'entretien des cours d'eau et à la gestion du risque inondation.

Ainsi, indépendamment de leur protection au titre du L151-23 ou L151-19, sont autorisés **les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.**

De même, la bande d'inconstructibilité de 10 m généralisée autour de tous les cours d'eau ne doit pas faire obstacle à la réalisation des travaux liés à l'entretien de ces cours d'eau et donc à leur bon fonctionnement. Les règlements précisent donc que dans cette bande, **les travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.** Cette évolution a été partagée avec le CISALB au titre de sa compétence GEMAPI, mais également celles relatives à la protection et la mise en valeur de l'environnement.

Règlement 4.1.2 (évolution similaire sur le 4.1.1)

I - Éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme :

[...]

Pour les éléments paysagers

Les éléments paysagers (haies, arbres, alignements d'arbres ou vergers) identifiés au plan de zonage doivent être maintenus ou reconstitués en cas de travaux.

Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

Pour les espaces verts à préserver

Les espaces verts identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Aucune construction n'est autorisée.

Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

Pour les éléments de continuités écologiques :

Toute occupation et utilisation du sol entravant la libre circulation de la faune ou de la flore est interdite.

Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

II – Construction aux abords des cours d'eau

Dans toutes les zones, la construction à moins de 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges cours d'eau est interdite sauf dispositions particulières du Plan de Prévention des risques d'inondation.

Les travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

Évaluation des incidences

En autorisant des aménagements supplémentaires aux abords des cours d'eau, mais également des secteurs de sensibilités paysagères ou écologiques, la modification peut induire des incidences négatives sur ces derniers.

Néanmoins, l'évolution cible spécifiquement les champs de la restauration écologique, de l'entretien des cours d'eau ou la protection contre les inondations. Ces trois domaines peuvent tout autant être bénéfiques à l'ensemble des thèmes évoqués.

Les incidences négatives ne pourront être évitées que la définition de projets adaptés par les gestionnaires (CISALB) et dans le respect des autorisations nécessaires en particulier celles relatives aux études d'impact ou à l'application de la Loi sur l'eau.

Dès lors que l'ensemble des dispositions seront prises dans le cadre de la mise en œuvre des projets, l'incidence sera positive ou à minima nulle.

5.2.1.1 Stationnement : prise en compte des lignes chrono cadencées

L'ambition initiale était d'adapter les objectifs de stationnement résidentiels à la qualité de la desserte en transports en commun.

Les étapes de la réflexion ont été les suivantes :

- Prise en compte des lignes chrono-cadencées de Grand Lac comme étant les lignes de desserte efficace (desserte toutes les 15-20 min)
- Prise en compte d'un périmètre global de 300 m autour des arrêts

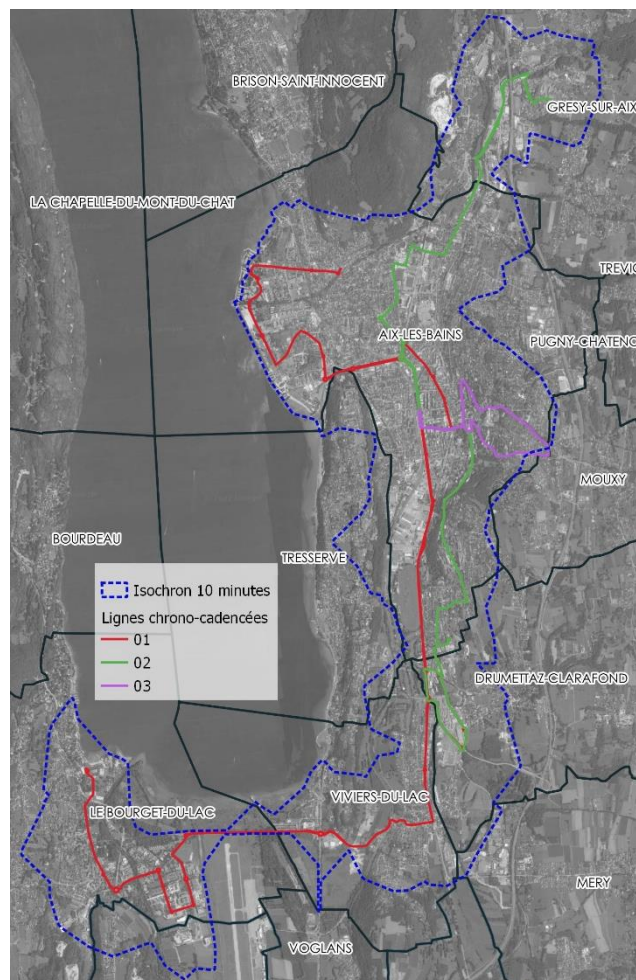
Ce premier travail a rapidement été prolongé par une définition plus précise de l'accessibilité aux arrêts en s'appuyant non pas sur une zone théorique de 300 m, mais sur des isochrones de 10 min, valeur couramment retenue. Au-delà de 10 min, l'attrait de la ligne et l'arrêt desservi diminuent nettement.

Les échanges en comité de pilotage ont fléché dans un premier temps une action sur les seules communes de Grésey-sur-Aix et du Bourget-du-Lac. La commune d'Aix-les-Bains, compte tenu des enjeux de stationnement qu'elle rencontre et des évolutions introduites dans le règlement (notamment sur la rénovation ou le calcul en cas d'extension) souhaite dans un premier temps apprécier l'incidence concrète de ces points avant d'engager une évolution supplémentaire qui concernerait par ailleurs la quasi-totalité de sa trame résidentielle.

Enfin, dans un dernier temps, les secteurs d'isochrone ont été retravaillés par les deux communes afin de mieux intégrer les contraintes géographiques ponctuelles : ce sont ces tracés qui sont désormais reportés au plan de zonage en tant que règles alternatives (R151-13).

L'évolution du règlement écrit a questionné deux modes d'application :

- Une minoration des obligations de stationnement
- Une suppression des règles de stationnement visiteur



Il a été retenu l'abaissement des exigences en matière de logement qui passe de **1,7 place par logement au lieu de 2**.

Ce choix au lieu des places visiteurs se fonde sur l'ambition globale qui est bien de faire évoluer les comportements des résidents du territoire.

Cette évolution aura une incidence positive. À noter que sur la commune du Bourget du Lac elle se cumule avec les dispositions de la zone économique en faveur d'une mutualisation des places de stationnement sur le secteur de Technolac. L'ambition étant de diminuer la place de la voiture, notamment afin d'optimiser l'espace ou de permettre une plus grande perméabilité des parcs d'activités.

5.2.1.2 Performances énergétiques

Modifications envisagées

Les évolutions sont de plusieurs ordres, mais visent toutes un renforcement des règles en faveur du déploiement des ENR ainsi que de la rénovation notamment dans le cadre du projet Renov Grand Lac.

Une OAP Thématique complète le dispositif.

Parmi les principales évolutions, l'on peut citer :

Évolutions proposées du règlement écrit

2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques

Les constructions neuves **soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves** devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelable couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie **primaire** du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. ~~pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires~~; L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. **En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. sauf impossibilité technique justifiée par une étude.** Ce taux sera porté à 50 % à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi **soit à partir du 25 octobre 2024**.

[...]

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture-terrasse ~~à condition de ne pas dépasser l'acrotère. Cette dernière condition ne s'applique pas aux communes de Bourdeau et du Bourget du Lac.~~

[...]

4. **En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50 % à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :**

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

➤ Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur

Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travail, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac.

2.3.3 Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaires de stationnement ou plus, 50 % minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo...), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

Isolations et règles de volumétrie

Exemple de la zone UD (4.1.2)

2.1.1 – Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions particulières

2. Ces règles [recul par rapport aux voies et emprises] ne s'appliquent pas à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : **le survol et l'occupation du domaine public sont autorisés pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.**

Par rapport aux limites séparatives

Dispositions particulières

2. Ces règles [par rapport aux limites séparatives] ne s'appliquent pas à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes **jusqu'à 30 cm en limite.**

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Hauteurs

Dispositions particulières :

2. Ces règles [de hauteur] ne s'appliquent pas pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes **jusqu'à 40 cm en hauteur.**

Zones UE / 1AUE uniquement

2.2.2 – Toitures

1. Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.
2. Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat **et de teinte noire, grise ou gris-beige.**
3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement prélaquée.
4. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable doit être réalisée sur au moins 50% de la surface :
 - soit pour la production d'énergie renouvelable,
 - soit en toitures végétalisées,
 - **soit pour les seules zones Ueh, Uesh et UEth, en terrasse d'agrément.**

Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures, et s'applique sauf en cas d'impossibilité technique aux toitures existantes.

Enfin, un référentiel thermique est ajouté au sein de l'OAP et des dispositions générales du règlement écrit.

Évaluation des incidences

Les incidences seront largement positives au regard de l'objectif premier qui est d'accroître la part des ENR, mais également de favoriser une meilleure isolation du bâti et donc une moindre consommation. Ce faisant, les élus font le choix d'inscrire davantage le PLUi en phase avec les démarches PCAET ou avec les objectifs définis par le SCoT.

Néanmoins, le déploiement des ENR ne doit pas se faire au détriment d'un aspect paysager. Or plusieurs dispositions vont favoriser des évolutions d'ordre architecturales :

- L'exigence de process ENR sur les espaces de stationnement importants
- L'autorisation du dépassé d'acrotère
- Le déploiement d'ENR sur les bâtiments de plus de 200 m² de toiture

L'évitement d'une incidence trop forte sur le paysage passe obligatoirement par le respect des dispositions en vigueur du règlement en matière d'insertion architecturale et paysagère.

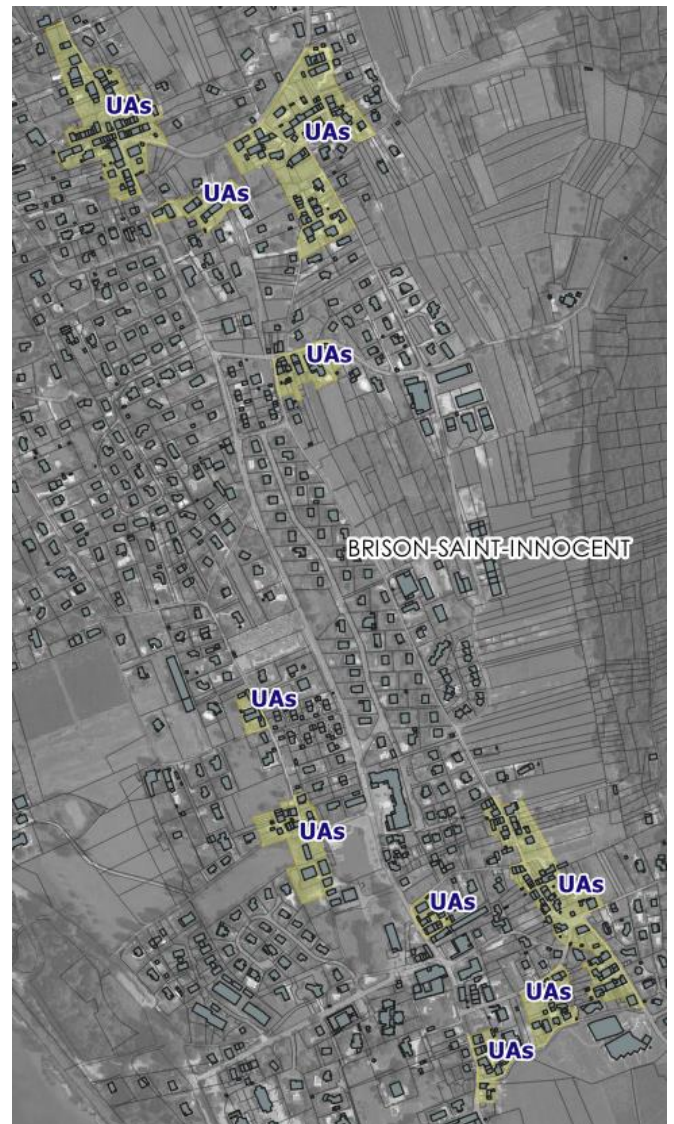
Dans de nombreux secteurs, les protections patrimoniales induiront un échange constant et obligatoire avec l'ABF voir les architectes conseil qui permettront de réduire un impact potentiel.

Pour autant, une incidence résiduelle reste à prévoir sur le plan paysager.

5.2.1.3 Evolution de la constructibilité en secteur UAs (Brison-Saint-Innocent)

Modifications envisagées

Seule la commune de Brison-St-Innocent dispose d'une zone **UAs**. Cette particularité définit des noyaux anciens d'habitation dont les possibilités de constructions sont quasi nulles. Aujourd'hui les règles empêchent toute évolution même de mise aux normes ou d'adaptations mineures de type extension/annexe. Il est donc proposé de compléter les conditions relatives aux logements en y autorisant des extensions limitées et les annexes. L'interdiction de nouvelles constructions reste maintenue dans la logique du classement initial.



■ Secteur Uas de la commune

Évaluation des incidences

Le secteur **UAs**, concerne environ 8 ha de la commune de Brison. Elle caractérise une trame bâtie ancienne faite de petites parcelles. La moyenne de leur surface est inférieure à 200 m². Dès lors les emprises sont fortes et les potentialités de développement limitées.

Le zonage délimite davantage un bâti historique qu'un patrimoine naturel comme peut l'identifier le zonage Nd.

L'évolution des règles de constructibilité en faveur d'une possibilité d'extension et d'annexes apparaît finalement peu génératrice d'incidences négatives sur le paysage et le patrimoine. Les possibilités sont en réalité très réduites.

Les règles mises en place limitent par ailleurs ce développement supplémentaire qui vise d'abord à améliorer le confort de bâtis anciens. Les deux conditions à cette constructibilité sont exprimées ainsi :

N° 6.1. Les extensions avec ou sans création de logements, dans le respect de la forme architecturale et sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise existante.

N° 6.2. Les annexes nécessaires aux constructions existantes, dans le respect des règles formulées au paragraphe 2.1.3

Par ailleurs, le règlement à la demande des communes de Brison-St-Innocent et Tresserve a été amendé par un principe d'harmonie urbaine, architecturale des annexes et extensions par rapport à la construction principale. Si ce principe reste formulé comme une recommandation, il constitue une évolution supplémentaire dans la mesure où la dérogation complète restait le principe en vigueur.



Vue aérienne sur un secteur Uas de la commune

Les incidences sont jugées négligeables.

5.2.1.1 Evolution des règles de constructibilité en UA, UH et UB (4.1.1 et 4.1.2)

Nous regroupons ici plusieurs évolutions :

- L'évolution des zones UA et UH du règlement 4.1.2 (bande dite des 2-5 m)
- L'évolution des zones UB et UH du règlement 4.1.1

Modifications envisagées

Les zones **UA**, **UB (Aix-les-Bains)** et **UH** constituent des secteurs d'urbanisation historique marqués par un parcellaire hétérogènes. L'implantation des constructions y est davantage à l'alignement ou avec un recul modéré.

Les règles en vigueur à l'article 2.1.1 imposent sur ces zones une constructibilité dans une bande de recul de 2 à 5 m, voire de 0 à 5 m sur certaines communes. L'objectif est la préservation d'une trame bâtie historique tout en tenant compte des capacités de voies parfois réduites dans ces secteurs.

La demande initiale était de proposer une évolution de la règle qui empêche aujourd'hui de fait toute urbanisation en arrière de parcelle (en cas d'absence de division). Or, plusieurs communes disposent aujourd'hui de potentiels en densification intéressants dans ces zones, bien que ces derniers restent quantitativement limités.

Les évolutions proposées sont de différentes natures selon les zones et les communes.

UA/UH (4.1.2)	UB (4.1.1)	UH (4.1.1)
<p><u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Dispositions générales</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.</p> <p>La façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.</p> <p>Cette bande est comprise entre 2 et 5 m sur les communes de Grésy-sur-Aix et de Saint-Offenge.</p> <p>Cette disposition concerne exclusivement les tènements bordés par une voie et/ou une emprise publique.</p> <p>Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies/emprises publiques, les règles d'implantation ne s'appliquent que par rapport à une seule voie ou emprise publique. Le choix de la voie retenue pour appliquer les règles d'implantation devra permettre une cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins.</p> <p>Sauf en cas de reculs portés au document graphique, et sauf en cas d'impossibilité technique (largeur, configuration de la parcelle), la façade sur rue des constructions en premier rideau doit s'implanter dans une bande comprise entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté - 2 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté pour les communes, Le Montcel et Saint-Offenge <p>Les constructions en second rideau peuvent s'implanter librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] <p>Dispositions particulières</p> <p>1. Pour la seule commune de Drumettaz : Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement. Une</p>	<p><u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>_____ > dans le sous-secteur UB1 « Liberté », la longueur de la façade ne peut excéder 21 m et sans être inférieure à 8 m.</p> <p>4. Lorsque le terrain a une profondeur minimum de 40 m, la partie arrière devient constructible sous réserve de respecter un recul de 25 m minimum par rapport au domaine public. Cette règle s'applique également aux parcelles non situées en bordure du domaine public, sous réserve que celles-ci aient une profondeur minimum de 20 m.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p>DISPOSITIONS GÉNÉRALES :</p> <p>1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.</p> <p>Une tolérance de 1 m est admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> > les sous-sols complètement enterrés ; > les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas. <p>2. Par rapport aux autres limites séparatives et par rapport à l'ensemble des limites parcellaires pour les constructions édifiées au-delà des 6 m depuis les voies et emprises publiques dans la partie arrière des terrains , les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4 m.</p> <p>Emprise au sol</p> <p>Non réglementée, sauf pour les constructions projetées en partie arrière des parcelles d'une profondeur minimum de 40 m pour lesquelles l'emprise au sol ne pourra excéder 100 m².</p>	<p><u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>DISPOSITIONS GÉNÉRALES :</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.</p> <p>Sauf en cas de reculs portés au document graphique :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dans une bande de 25 m, la façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté. 2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à : <ul style="list-style-type: none"> 2- Un recul minimum est fixé à : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 10 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales ▪ 7 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales. <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :</p> <p>[...]</p> <p>4. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons, oriels et ITE sont autorisés dans la limite de 1 m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m, et 3,5 m dans le cas contraire.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p>DISPOSITIONS GÉNÉRALES :</p> <p>1. Lorsque la construction est projetée à proximité des voies publiques ou ouvertes au public, tel que défini par les marges de recul fixées au précédent article, elle peut être implantées jusqu'en limite parcellaire latérale de manière continue.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :</p>

<p>implantation différente peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie - Afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec le bâtiment existant et/ou avec les bâtiments voisins - Ouvrages techniques et constructions des services publics ou d'intérêt collectif - Pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, à condition de poursuivre l'alignement de la façade sur rue 		<ol style="list-style-type: none"> 1. L'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite 2. Au-delà de 25 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté : <ul style="list-style-type: none"> - les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. - Les constructions mitoyennes sont autorisées : <p style="text-align: center;">_____ en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante. 3. Ces règles ne concernent pas les annexes d'une emprise inférieure à 15 m² petits volumes 4. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
--	--	---

Évaluation des incidences

Sur le règlement 4.1.2, l'évolution proposée vise à maintenir le principe de la bande de 2-5 m qui caractérise notamment la trame bâtie du secteur, tout en introduisant une notion de premier et second rideau : le principe reste la construction principale dans la bande de 2-5 m, mais une construction en arrière est désormais autorisée sous réserve d'une construction en premier rideau.

➔ Cette évolution apparaît pertinente compte tenu des enjeux de densification qui pèsent actuellement sur les territoires. Elle induit toutefois une consommation foncière et donc une artificialisation. Celle-ci ne vise en revanche pas des espaces d'enjeux environnementaux forts ou de cultures agricoles.

L'incidence paysagère reste quant à elle limitée, le principe de la bande est maintenu et la densification en arrière de parcelle reste limitée à quelques cas isolés. À l'échelle du PLUi, ce sont une dizaine de cas théoriques qui ont été recensés.

Sur la commune de Drumettaz-Clarafond, les élus ont souhaité s'affranchir de la bande des 2-5 m sous réserve d'un nombre important de principes (pente, configuration de la parcelle, cohérence avec la trame existante).

➔ En complément des consommations potentielles supplémentaires, l'incidence peut être négative sur qualité urbaine. Toutefois, l'analyse plus poussée des zones UH et UA de la commune montre ici aussi très peu de cas d'application. En effet, rappelons que l'inconstructibilité actuelle due à l'application de la bande ne s'applique pas en cas de division parcellaire : la nouvelle parcelle n'étant plus soumise à

un recul de voirie si celle-ci ne borde pas la parcelle. Le recul ne s'applique pas aux voies et chemins d'accès privés.



Commune du Montcel : zonage UH : une parcelle dispose d'un potentiel foncier en arrière non mobilisable actuellement

Sur la commune d'Aix-les-Bains, des choix différenciés ont été proposés :

- En zone **UB**, pour des parcelles d'une profondeur > 40 m, une construction en fond de parcelle est admise au-delà d'une bande de 25 m. En revanche, elle ne peut excéder 100 m² d'emprise. Cette disposition vient autoriser une constructibilité supplémentaire, mais sans compromettre d'éventuelles mutations de ces trames bâties historiques sont certaines connaissent déjà des renouvellements conséquents (secteur Gare).
→ *L'incidence de l'évolution est jugée faible puisqu'elle si elle autorise une constructibilité supplémentaire celle-ci prend place dans un environnement très urbanisé. La limite d'emprise ainsi fixée vient également contraindre l'artificialisation ou une modification trop conséquente du paysage urbain.*
- En zone **UH**, le principe du 0-5 m est maintenu dans une bande 25 m. Au-delà, la constructibilité est donc autorisée sous réserve de règles de reculs aux limites différenciées.
→ *Au même titre que pour la commune de Drumettaz, le nombre de cas concernés apparait particulièrement faible.*

5.2.1.2 Évolutions ponctuelles des règles de toitures

Modifications envisagées et évaluation des incidences

Les évolutions sont de l'ordre de la précision ou adaptation mineure :

- Extension de l'interdiction des toitures dômes à la commune de Grésy sur Aix peu concernée par ce type d'architecture davantage rencontré sur Aix-les-Bains.
- Précision sur l'usage du bac acier sur la commune de Drumettaz-Clarafond : interdit de base, il s'agit de l'autoriser dans des cas bien précis de réfection, notamment lorsque les pentes de toiture contraignent voire rendent impossible l'usage de la tuile.

Dispositions générales :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

- Les toitures à pentes,
Il pourra s'agir :
 - soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80 %, et des débords de toit de 0,80 m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.
 - soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches.
 - sur les communes de Grésy-sur-Aix, Mouxy, St-Offenge et Pugny-Chatenod, les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches sont interdites.
- [...]

Le bac acier est interdit sur les communes de St-Offenge, Mouxy.

Sur Drumettaz Clarafond. Il n'est autorisé :

- qu'en cas de réhabilitation d'une toiture existante d'une pente inférieure à 20 % ;
- qu'avec des teintes grises ou zinc

Dans ces deux cas, l'incidence paysagère est jugée nulle, car ne concernant en réalité qu'un trop faible nombre de cas (en particulier sur Drumettaz Clarafond).

➤ Les toitures-terrasses :

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Lorsqu'elles sont situées au dernier niveau de la construction, elles doivent être végétalisées ou servir de support à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Pour les communes « Villages Greniers », « Sentinelles jardins », « Portes d'entrée » :

Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75 %) sauf dans le cas de toiture accessible et des annexes petits volumes.

Pour les « Villages balcons » :

Elles doivent être principalement (+ de 50 %) végétalisées sauf pour les parties accessibles et les petits volumes annexes d'une emprise inférieure à 20 m². ~~si elles sont accessibles.~~

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire, grise ou brune.

L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Concernant les toitures-terrasses, la modification principale vise à limiter leur usage à des dispositifs d'ENR ou d'eau pluviale quand elles sont situées au dernier niveau. Il s'agit également de mieux encadrer un usage en tant que lieu de vie dans des secteurs déjà denses ou les co-visibilités depuis les toitures-terrasses situées en dernier niveau induisent des difficultés de voisinage.

Enfin, la modification propose d'ajouter pour les villages balcons la même exception que celle existante pour toutes les autres communes : la végétalisation est obligatoire sauf si la toiture-terrasse contient des parties accessibles. La règle actuelle conduisant à des contradictions dans l'application.

Enfin, comme évoqué dans le point précédent, les élus ont souhaité profiter de cette modification pour recommander que les annexes respectent a minima une harmonie d'aspect avec les constructions principales. Actuellement, elles dérogent sans exception. La commune de Voglans impose quant à elle désormais une cohérence de couleur. L'objectif étant de tendre vers une meilleure prise en compte paysagère et architecturale.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existant à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.
 - Les éléments architecturaux de toiture de faible importance
 - Les vérandas
 - Les abris piscine, serres
 - Les annexes d'une emprise inférieure à 20 m² ~~petits volumes isolés~~ (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit ~~sauf pour la commune de Le Montcel~~).
- Il est néanmoins recommandé de veiller à ce que les annexes respectent une harmonie en matière de matériaux employés et d'aspect extérieurs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sur la commune de Voglans, les annexes ont une couleur de toiture identique à celle du bâtiment principal.

L'ensemble des évolutions n'est donc pas de nature à avoir des incidences résiduelles en matière paysagère et patrimoniale.

Il aurait toutefois été intéressant que la cohérence architecturale désormais introduite comme recommandation soit exprimée en tant que prescription.

5.2.1.3 Evolution des règles de stationnement sur Aix-les-Bains

Modifications envisagées

Les règles de stationnement connaissent deux types d'évolution :

- une évolution commune à toutes les zones.
- une évolution ponctuelle de quelques exigences quantitatives.

En matière d'évolution commune, toutes les évolutions visent à favoriser un report modal ou la rénovation du bâti par l'application d'exigences moindres en termes de stationnement. On pourra se référer à la notice pour le détail, mais on notera :

- la dérogation en cas de changement des destinations : dans ce cas les exigences sont réduites de moitié afin de faciliter cette reconversion notamment vers le logement.
- Des précisions qualitatives sur le type de place : autonomie des places afin d'éviter les places commandées trop peu utilisées et nécessaire ouverture des places afin d'éviter la transformation des garages en ateliers.
- Introduction d'une diminution des exigences en cas de mise à disposition de véhicule électrique : il s'agit ici d'une disposition offerte par le code de l'urbanisme dont souhaite s'emparer la collectivité.
- Évolution des normes de stationnement de cycle.

UA/UH/UB/UBI/UC/UF/UG/UM/UTH

2.2 Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- > En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement ou dans un rayon de 100 m, le constructeur doit apporter la preuve :
 - qu'il crée ou acquiert des places dans un rayon de 300 m de l'opération, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation
 - de manière exceptionnelle qu'il possède une concession à long terme dans un parc public de stationnement dans un rayon de **300 m** de l'opération.

Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement

- > Dans le cas d'un changement de destination **ou de sous-destination** dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent, sauf pour les thermes ne répondant plus aux normes actuelles (conservation minimum des façades). **Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.**

Les places doivent être autonomes les unes des autres

En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Dispositions particulières

Une réduction de 30 % des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Stationnement des cycles :

Il est exigé un local à vélo

- À partir de 5 logements, d'une surface minimum d'**1,5 m²** ~~4m²~~ par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'**1,5 m²** de surface de stationnement par tranche entière de ~~pour~~ 100 m² de surface plancher pour les bureaux. **Au-delà de 200 m² de surface de plancher, un local est exigé.**
- d'une surface minimum d'**1,5 m²** de surface de stationnement par tranche entière de ~~pour~~ 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500 m². **Au-delà de 200 m² de surface de plancher, un local est exigé.**
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

Ces évolutions auront une incidence positive en limitant l'usage de la voiture individuelle.

En parallèle, des spécificités zone par zone sont introduites sur le règlement 4.1.1, mais elles ne visent que des adaptations mineures : leur incidence est nulle au regard de l'évaluation environnementale.

Spécificités des zones UA / UF / UG:

Outre les mises à jour des typologies visées, il s'agit uniquement de précisions :

- Notion de tranche entière pour le calcul des places
- Suppression des règles propres aux logements étudiants non concernés dans ces zones
- Introduction d'une disposition spécifique aux créations de logements dans des volumes déjà existants.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat Logement et hébergement	1 place minimum pour 90 m ² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement et ne s'applique pas au logement étudiant	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'État 1 place pour 3 logements étudiants Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logements principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation. → Cette disposition n'est ajoutée que pour les zones UF et UH. Son ajout dans le règlement pour la zone UA fait l'objet d'une procédure spécifique menée en parallèle à l'initiative de la commune d'Aix-les-Bains.
	70 % minimum des places exigées doivent être des places couvertes	Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination

Spécificités de la zone UH/UB/UC

Dans ces trois zones, il s'agit d'harmoniser avec les autres zones :

- Suppression des règles de logement étudiant
- Compléter la phrase relative aux places couvertes (la règle était incomplète).

Typologie	Stationnement (1 place = 1 place de stationnement)	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat Logement	1 place minimum pour 70 m ² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement et ne s'applique pas au logement étudiant	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'État 1 place pour 3 logements étudiants Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logements principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation. → Cette disposition n'est ajoutée que pour les zones UF et UH. Son ajout dans le règlement pour la zone UA fait l'objet d'une procédure spécifique menée en parallèle à l'initiative de la commune d'Aix-les-Bains.
	50 % minimum des places exigées doivent être des places couvertes À partir de 5 logements, 30 % minimum doivent être des places couvertes	

Spécifiquement en UC

Uniquement en zone UC, une évolution est apportée pour les bâtiments à usage de service public : les règles spécifiques sont supprimées et remplacées par une règle plus adaptée : exigence d'un nombre de place au regard de la réalité du projet.

Typologie	Stationnement (1 place = 1 place de stationnement)	
	Disposition générale	Disposition particulière
Bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général Salle de réunion et spectacle	Règle de stationnement adapté correspondant aux besoins de la construction pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général	1 place pour 15 places assises pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général

Spécifique en zone 1AUH

La ville souhaite y diminuer les exigences passant de 1 place pour 50 m² de SP à 1 place pour 70 m². Cette évolution repose sur la volonté d'harmoniser avec la règle de la zone UD.

Art 2,3 Stationnements -4.1. 1		
Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat Habitation	<p>1. 1 place minimum par tranche entière de 70 m² 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p>50 % minimum des places exigées doivent être couvertes.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux places visiteurs ni aux logements sociaux.</p> <p>2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.</p>	<p>1. 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'État</p>

5.2.1.4 Evolution des règles des zones économiques

Modifications envisagées

Que ce soit dans le règlement 4.1.2 ou 4.1.1, les zones économiques ont fait l'objet de changements importants.

L'objectif affirmé étant de permettre aux principales zones (Hexapole, Technolac, Combaruches, les Sources) d'être densifiées et ainsi éviter une surconsommation de fonciers agricole ou naturel.

Les évolutions étant nombreuses, il est proposé de balayer article par article les modifications apportées et d'en proposer une évaluation.

Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)


Tableau des destinations – Extrait des catégories modifiées – Règlement 4.1.2

Destination	Sous-Destination	UE/UE1/UE 2	UEh	UEco	UEsh	UEth	UEar	UEb
Habitation	Logement	V* 3/14	V* 3/14	V* 3/14	V* 3/14	V* 3/14	V* 3/14	V* 3/14
	Hébergement	X	X	X	X	V* 4	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 16/17/20	X	V* 15/18	X	X	X	X
	Restauration	V V* 14	V V* 14	V V* 14	V V* 14	V V* 14	X N° 14	X V* 14
		Commerce de gros	V	V	V	V	V	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V	V	V* N° 12
	Hébergement hôtelier Hôtel	V V* N° 14	V V* N° 14	V V* N° 14	V V* N° 14	V V* N° 14	X V* N° 14	X V* N° 14
	Camping et hôtellerie de plein air Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	V* N° 19	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	UE/UE1/UE 2	UEh	UEco	UEsh	UEth	UEar	UEb
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V	V	X	V	V	V	V* N° 12
	Entrepôts	V	V	V	V	V	V	V* N° 12
	Bureau	V	V	V* N° 21	V	V	V* N° 21	V* N° 12
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X	X	X

Les évolutions dans le tableau sont de l'ordre de la mise en forme liée à la reprise du règlement sur les destinations/sous-destinations. Les évolutions de conditions sont déclinées ci-dessous.

Détails de l'évolution des conditions	Justifications de la modification	Évaluation de la modification
<p>1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations</p> <p>[...]</p> <p>5. Les constructions destinées aux commerces sont autorisées si la surface de vente de détail est inférieure à 500 m².</p> <p>[...]</p> <p>10. À condition qu'ils soient liés à l'activité industrielle et dans la limite de 1/3 de la surface du volume principal destiné à l'industrie.</p> <p>11. Dans le respect des dispositions de la pièce 3 du PLUi (OAP).</p> <p>[...]</p> <p>14. Un seul logement de fonction est autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration, et à condition d'être intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 90 m² 30 m² de surface de plancher.</p> <p>Un seul logement de gardiennage par bâtiment est autorisé, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité de la zone de l'entreprise, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 40 m² 30 m² de surface de plancher.</p> <p>15. À condition que la surface de vente plancher du commerce autorisé soit comprise entre 300 et 5000 m² 400 et 7000 m².</p> <p>16. Uniquement au sein du sous-secteur UE1 (Voglans les Landiers Nord) : le commerce de détail est autorisé à condition que la surface de vente soit supérieure à 400 300 m² ou que la surface de plancher soit supérieure à 400 m².</p> <p>17. UE2 (Bourget du Lac) + (Viviers-du Lac) + (Grésy sur Aix) : le commerce de détail est autorisé à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m² 400 m².</p> <p>18. L'aménagement et l'extension du commerce de détail inférieur au seuil défini aux points 15;</p> <p>18 L'aménagement et l'extension du commerce existant inférieur à 300 m² de surface de plancher dans la limite de 10 % d'extension de la surface de plancher.</p> <p>[...]</p> <p>16- 20. Sont autorisés dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.</p> <p>21. Les bureaux sous réserve d'être associés à une autre sous-destination autorisée dans la zone.</p>	<p>L'évolution des conditions 3 et 14 vise un même objectif : limiter l'occupation résidentielle au sein des zones économiques.</p> <p>L'évolution des conditions 15, 16 et 17 vise la compatibilité avec le SCoT Métropole Savoie qui a redéfini les seuils commerciaux. La philosophie globale des secteurs visés reste inchangée.</p> <p>En revanche, un secteur est ajouté à la condition 17 autorisant le commerce de faible superficie. Il s'agit du secteur Cellier à Grésy : cette friche industrielle située à proximité de la gare a fait l'objet d'un important travail de renouvellement urbain et accueilli plusieurs commerces autorisés avant la mise en œuvre du PLUi. Le classement en Ueh n'autorise pas l'activité ou la création de nouvelles cellules. Afin de caractériser la réalité de l'occupation tout en limitant le développement aux seuils prescrits par le SCoT, il est proposé de réglementer cette zone par la condition 17. Le secteur Cellier passant de UEh à UE2.</p> <p>La condition 18 est également clarifiée : elle vise à encadrer le développement des commerces existants < 300 m² dans un secteur où la condition 15 impose normalement les commerces compris entre 300 et 4000 m². Il est ajouté une extension limitée à 10 % de manière à ce que le foncier du secteur Ueco soit véritablement dédié aux commerces les plus importants tels que la règle avait été définie dans le PLUi.</p> <p>Enfin, la règle 21 vient conditionner en Ueco et Uear (carrière) la réalisation des bureaux jusqu'à alors autorisés sans condition, à un programme mixte : les zones n'ont pas vocation à devenir des zones tertiaires 100 % bureaux. Ces derniers doivent accompagner les activités principales visées par les zones : industrie des carrières et commerces.</p>	<p>Les conditions 3 et 14 ainsi formulées doivent permettre de réserver autant que possible le foncier aux activités présentes. Outre l'enjeu de rarefaction du foncier, c'est également celui des risques et nuisances : le potentiel développement résidentiel sur certains secteurs peut induire des règles de réciprocité pénalisant par la suite l'extension ou la création de nouvelles activités économiques sur un espace qui leur est normalement dédié. → cette disposition concerne également la zone 1AUe ainsi que le règlement 4.1.1</p> <p>Incidence positive.</p> <p>Les conditions 15, 16, 17, 18 sont de l'ordre de la mise en compatibilité ou de la clarification (18). En réduisant les seuils, elles peuvent avoir une incidence favorable sur la préservation du commerce de proximité en évitant un développement trop important en périphérique. → elles concernent également le règlement 4.1.1</p> <p>→ Incidence Nulle</p> <p>La condition 21 vient limiter le développement des bureaux dans des zones dédiées à des occupations commerciales ou industrielles (carrière). Autorisé jusqu'alors sans condition, les bureaux doivent désormais être nécessaires liés à l'activité dominante. Nous sommes ici dans la même logique de préservation du foncier pour l'activité à laquelle il est dédié.</p> <p>→ Incidence Positive</p>

Implantations des constructions (reculs) – 2.1.1

Évolutions proposées	Justification	Évaluation de la modification
<p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Dispositions générales</p> <p>1. Sauf en cas de reculs portés au document graphique, la façade sur rue des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 10 m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 5 m par rapport à la limite de l'emprise du des autres domaines publics actuel ou projeté sauf sur la commune de Viviers-du-Lac où le bâti doit s'implanter avec un recul de 12 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public. <p>2. Sur la commune de Méry, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40 m minimum par rapport à l'axe la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes. ▪ 15 m minimum par rapport à l'axe la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales 211 et 51 ▪ 10 m minimum par rapport à l'axe la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté de la départementale 16 et des voies communales. 	<p>Les règles de recul ont fait l'objet d'une évolution importante qui vise en réalité à corriger une erreur de retranscription lors de l'élaboration du PLUi.</p> <p>Sur la commune de Méry, les règles sont exprimées par rapport à la limite de l'emprise du domaine routier ou autoroutier. Or les secteurs économiques le plus souvent par application de l'amendement Dupont sont régis par rapport aux axes des voies.</p> <p>Les secteurs concernés sur Méry sont des zones urbaines désormais largement constituées auxquels l'amendement Dupont n'est plus applicable. Néanmoins, leur urbanisation initiale s'est faite en tenant compte d'une règle de recul exprimée par rapport à l'axe. Le report par rapport à l'emprise élargit fortement la bande d'inconstructibilité empêchant à la fois la mobilisation de foncier encadre libre ou simplement le développement d'entreprises présentes au sein des différentes zones.</p> <p>L'évolution proposée est donc de rester sur les valeurs en vigueur, mais d'imposer leur application depuis l'axe des voies et non depuis les limites d'emprise.</p> <p>Enfin, le recul général de 10 mètres est diminué à 5 mètres. L'objectif est ici aussi de permettre une optimisation du foncier économique dans le contexte de forte raréfaction du foncier.</p>	<p>Le secteur visé par cette évolution concerne la tranche 4 d'Hexapôle qui accueille déjà 3 bâtis. L'analyse de leur implantation met en évidence qu'ils ont respecté une distance de 40 m depuis l'axe cohérent avec l'expression issue d'une étude amendement Dupont.</p> <p>Pour autant, si cette évolution a des incidences plutôt positives sur l'optimisation foncière des zones existantes et aménagées, il n'en reste pas moins qu'elle induit une réduction de l'ordre de 20 m de la bande d'inconstructibilité, autorisant de fait l'implantation des bâtis plus proches de l'A41. Cette implantation est susceptible d'avoir une incidence négative d'un point de vue paysager.</p> <p>L'analyser sur site des perceptions montre en réalité que le maintien des écrans végétaux en place et issu de l'aménagement des premières tranches d'Hexapole donne finalement peu à voir la zone. Le dernier bâtiment réalisé sur le site (non cadastré) accuse une hauteur de 15 m et reste pourtant dissimulé jusqu'au dernier moment par la végétation.</p> <p>La notion d'axe est également appliquée au règlement 4.1.1 tout en sachant que sur Aix, l'ensemble des zones économiques sont régies par un recul affiché au plan de zonage et inférieur aux 40 m.</p> 



La perception est en revanche plus forte depuis l'autre voie (sens Chambéry-Annecy).

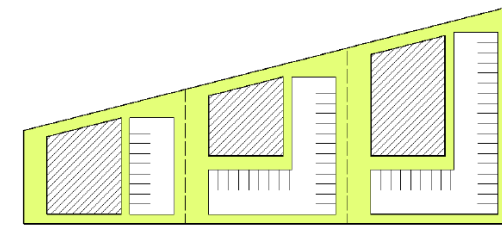
L'incidence reste donc notable même si les tènements résidentiels sont situés au Nord de l'entreprise WindAlps et bénéficie donc du masque boisé le plus conséquent. Dès lors, la réduction des incidences paysagères devra nécessiter un travail de qualité architecturale dans la définition des projets.



<p><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>En secteur UEsh et sur la commune de Viviers-du-Lac :</p> <p>La distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété à destination d'habitation ou de bureau est au moins égal à la hauteur en tout point de la construction la plus proche. Cette distance peut être réduite de moitié sans pouvoir être inférieure à 5 m pour les parties de la construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de pièces habitables.</p> <p>Pour tous les autres secteurs :</p> <p>Non règlementée</p>	<p>La règle existante qui imposait en zone UEsh (Hexapôle) sur la seule commune de Viviers un recul minimum de 5 mètres entre les constructions ne semble pas proposer de justifications spécifiques. Au contraire, elle limite ici aussi une mobilisation de parcelles déjà bâties, mais susceptibles d'être densifiées.</p> <p>L'ensemble des zones UE n'étant pas soumises à cette règle, il est proposé de supprimer l'exception existante.</p>	<p>Les distances d'implantations entre bâtis en zone économiques sont le plus souvent régies par des règles de sécurités liées aux dossiers d'autorisation ou déclaration des activités. Le cas échéant les rapports H/L s'appliquent ne rendant pas nécessaires cette règle. Sa suppression est sans incidence.</p>
--	---	---

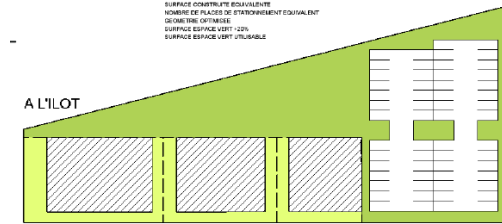
Volumétrie des constructions (reculs) – 2.1.2

Évolutions proposées	Justifications	Évaluation de la modification
<p>L'emprise au sol</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle ne peut excéder 70 % de la surface du terrain en zone UE - Elle ne peut excéder 60 % en secteur UEsh - Elle est non règlementée en UEh et UEth 	<p>L'emprise au sol est un levier essentiel de la densification. Néanmoins, son évolution doit tenir compte d'enjeu de perméabilité des sols ou de qualité paysagère.</p> <p>La demande initiale visait la suppression totale de la règle à l'échelle des zones UE.</p> <p>Si certaines peuvent autoriser une densification accrue par leur positionnement excentré par exemple, d'autres zones davantage au contact du tissu résidentiel ne permettent pas une évolution trop importante.</p> <p>Cette disposition concerne également le règlement 4.1.1 dans la mesure où le secteur des Sources a été basculé de UE à Ueh dans un souci de cohérence avec Grésy sur Aix. Le secteur des Combaruches a également été zoné en UEh afin de mieux caractériser les parcs d'enjeux communautaires.</p>	<p>La modification projetée vise des secteurs spécifiques et en particulier Technolac sur laquelle des études prospectives relatives au développement économique du secteur flèche son évolution par une optimisation des fonciers. L'évolution de l'emprise ne signifie pas forcément une réduction des espaces libres, mais doit surtout permettre davantage de flexibilité dans la recomposition du secteur comme l'illustre le schéma ci-dessous.</p> <p>La surface d'espace vert y augmente au total de l'ilot, mais à l'échelle de la parcelle, l'emprise est plus élevée.</p>



DE LA PARCELLE

SURFACE CONSTRuite EQUIVALENTE
 NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EQUIVALENT
 DEPARTEMENT OPTIMISE
 SURFACE ESPACE VERT 100%
 SURFACE ESPACE VERT UTILISABLE



A L'LOT

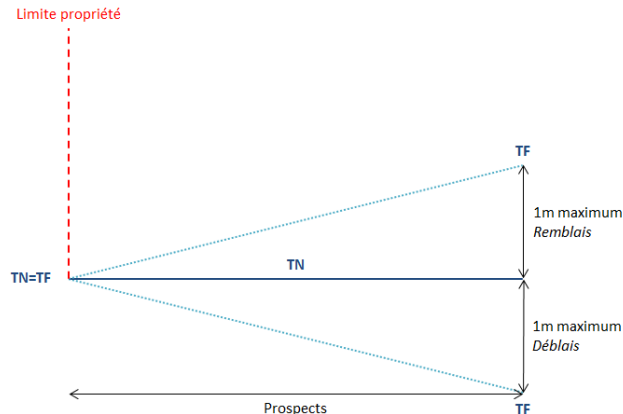
L'exemple ci-dessus démontre bien la nécessité d'un usage intelligent de la suppression de l'emprise. Dès lors, si le parti pris de sa suppression aura un impact positif en termes de gestion foncière voire d'évolution aborale aux espaces perméables, il n'en reste pas moins que ceci doit être cadré par des études préopérationnelles qui seront garantes de détournement de la règle e faveur d'une imperméabilisation non raisonnée.

- L'incidence est jugée positive sous réserve d'un usage réfléchi et menée dans le cadre d'études opérationnelles approfondies telles qu'elles sont actuellement menées par CGLE sur l'optimisation des zones économiques.

<p>La hauteur</p> <p>En zone UE</p> <p>Dispositions générales</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En l'absence d'indications graphiques au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée est de 12 m à l'acrotère ou au faitage. 2. En secteur UE2 de Grésy sur Aix, la hauteur maximale autorisée est de 15 m à l'acrotère ou au faitage 3. En secteurs UEsh, la hauteur des volumes bâtis ne peut excéder 15 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux, dans la bande de 0 à 50 mètres par rapport à l'axe de la RD51. La hauteur des volumes bâtis ne peut excéder 20 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux, au-delà de la bande de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD51. 4. En secteur UEth, UEh, la hauteur maximale autorisée est de 15 m 20m à l'acrotère ou au faitage. 5. En secteur UEco « le Verney » délimité par la RD911, le chemin du Moulin et le Sierroz, la hauteur maximale peut être portée à 15m maximum pour le plot le plus proche de l'autoroute. <p>En zone 1AUe</p> <p>Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale autorisée est de :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En zone 1AUe, 9 m. 2. En sous-secteur 1AUet, 20 m 12m. 	<p>La zone économique a également été modifiée pour caractériser l'existant (c'est le cas de la zone Cellier), mais également pour favoriser une densification par la hauteur.</p> <p>Les hauteurs évoluent sur les deux secteurs où des réflexions prospectives (Technolac) ou des aménagements récents (Combaruches, Les sources) ont déjà fléchi une évolution par la hauteur. Sur Technolac, il s'agit par exemple d'anticiper le projet COBRA dont les premiers scénarios flèchent des hauteurs à 20 m en cœur du parc.</p> <p>Celle-ci y est donc portée à 20 m au lieu de 15 actuellement.</p> <p>Cette disposition concerne également le règlement 4.1.1 (cf. point ci-dessus).</p> <p>En zone 1AUe</p> <p>Les évolutions de hauteur sont formulées au regard du positionnement des zones et des projets déjà engagés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En zone 1AUe, la hauteur est maintenue à 9 m - En zone 1AUet (Pont de Pierre et Pré Murier sur Grésy aux Aix) la hauteur est fléchée à 20 m. Il s'agit de l'un des derniers potentiels fonciers du territoire que les élus souhaitent pouvoir optimiser. En revanche, le site s'accompagne également d'une OAP où la hauteur est modulée. L'OAP de Pré Murier fixe des paliers de hauteur sur ce site positionné en bordure de l'autoroute. Seule une partie au Nord du site devrait atteindre cette hauteur, tandis que le secteur bas restera à 10 m. 	<p>L'incidence est évaluée au même titre que pour l'emprise. L'évolution des hauteurs se fonde sur une volonté d'optimiser les zones existantes (notamment Technolac) ou en devenir (Pont de Pierre à Grésy).</p> <p>L'analyse des hauteurs sur ce seul site (Ueth) met en évidence plusieurs facteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une évolution à la hausse des hauteurs au fil de la réalisation des ZAC - Une hauteur moyenne pondérée par les surfaces de l'ordre de 11 m : <p>Analyse des hauteurs sur Technolac et surfaces de bâti concernées</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Hauteur</th> <th>Surface concernée</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-3</td> <td>2187,31</td> </tr> <tr> <td>3_6</td> <td>6967,11</td> </tr> <tr> <td>6_9</td> <td>18 401,22</td> </tr> <tr> <td>9_12</td> <td>22 412,34</td> </tr> <tr> <td>12_15</td> <td>5521,30</td> </tr> <tr> <td>15_23</td> <td>6263,48</td> </tr> </tbody> </table> <p>Comme pour l'emprise, l'objectif initial est pertinent et vise une limitation des consommations foncières. Toutefois l'incidence paysagère est à apprécier projet par projet.</p> <p>En proposant de reporter à une analyse ultérieure l'évolution de a hauteur et de l'emprise de toutes les zones UE, le comité de pilotage évite ainsi des impacts potentiels non appréhendés.</p> <p>Sur les sites concernés, la maîtrise foncière, les études menées par CGLE et les échanges avec les communes et Grand Lac doivent garantir une utilisation optimale du levier que constitue la hauteur, tout en veillant au respect des contraintes d'intégration.</p> <p>C'est par exemple le cas sur la zone de Pont de Pierre où l'évolution de la hauteur maximale s'accompagne d'une OAP précisant des secteurs d'application différenciés.</p>	Hauteur	Surface concernée	0-3	2187,31	3_6	6967,11	6_9	18 401,22	9_12	22 412,34	12_15	5521,30	15_23	6263,48
Hauteur	Surface concernée															
0-3	2187,31															
3_6	6967,11															
6_9	18 401,22															
9_12	22 412,34															
12_15	5521,30															
15_23	6263,48															

Mouvements de sol – 2.2.1

Evolution proposée pour le règlement 4.1.2	Justifications	Évaluation de la modification
<p>Dispositions générales</p> <p>Excepté sur la commune de Brison-Saint-Innocent :</p> <p>1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux.</p> <p>2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 1 m par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.</p> <p>L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.</p> <p>Les remblais seront en pente régulière et végétalisée.</p> <p>La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.</p> <p>L'implantation de nouveaux bâtiments devra s'inspirer de la disposition et des proportions des bâtiments environnants</p> <p>3. L'élimination de l'ambroisie toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.</p> <p>[...]</p>	<p>Les mouvements de sols sont actuellement régis par deux règles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 m de déblais ou remblai maximum - 1 m maximum dans les marges d'isolement <p>La mise en œuvre des derniers projets économiques en particulier sur des terrains topographiquement contraints (Combaruches) a mis en lumière les restrictions fortes qu'imposaient ces règles en particulier au sein de zones déjà largement constituées et où les terrains restants sont parfois les plus contraints. C'est notamment le cas dans la zone de la Peisse où l'un des projets ne peut être autorisé sans adaptation supplémentaire des déblais/remblais en particulier dans les marges de prospect.</p> <p>Le COPIL sur proposition de CGLE propose donc l'évolution des règles et fait reposer sur les pétitionnaires et l'instruction la nécessaire adaptation des bâtiments à la topographie.</p> <p>Seule la commune de Brison-Saint-Innocent a souhaité maintenir la réglementation en vigueur compte tenu de l'existence de petites zones UE sur son territoire, davantage inscrite dans la trame urbaine et résidentielle et donc davantage susceptible de générer des incidences paysagères plus fortes.</p>	<p>L'incidence de la modification des règles de mouvements de terrain peut être négative d'un point de vue paysager. Si l'évolution s'entend dans une logique de « faciliter » l'implantation économique dans une logique de raréfaction foncière, elle fait en revanche reposer sur le service instructeur la capacité d'appréciation quant à la notion d'adaptation au terrain naturel.</p> <p>➔ La modification peut donc avoir une incidence paysagère négative, sous réserve d'une instruction particulièrement précise ou de projets urbains ultérieurs permettant d'apprécier au cas par cas l'évolution de chaque site.</p>

Evolution proposée pour le règlement 4.1.1	Justifications	Évaluation de la modification
<p>Dispositions générales</p> <p>1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,30 m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.</p> <p>L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.</p> <p>2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement prospects sont limités à +/- 1 m pour arriver au terrain naturel en limite séparative, selon le schéma ci-dessous :</p>  <p>Cette disposition ne s'applique pas à la zone UEh.</p> <p>Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas : > pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les remblais seront en pente régulière et végétalisée.</p> <p>[...]</p>	<p>Sur Aix-les-Bains, une évolution différente du règlement 4.1.2 est proposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La règle spécifique aux déblais/remblais est supprimée et remplacée par un principe d'adaptation - L'exigence de limitation des mouvements dans les marges d'isolement est complétée par un schéma tout en précisant que cette règle ne s'applique pas en Ueh. 	<p>L'incidence de la modification des règles de mouvements de terrain peut être négative d'un point de vue paysager. Si l'évolution s'entend dans une logique de « faciliter » l'implantation économique dans une logique de raréfaction foncière, elle fait en revanche reposer sur le service instructeur la capacité d'appréciation quant à la notion d'adaptation au terrain naturel.</p> <p>➔ La modification peut donc avoir une incidence paysagère négative, sous réserve d'une instruction particulièrement précise ou de projets urbains ultérieurs permettant d'apprécier au cas par cas l'évolution de chaque site.</p>

Toitures – 2.2.2

Évolutions proposées	Justifications	Évaluation de la modification
<p>2.2.2 – Toitures</p> <p>1. Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.</p> <p>2. Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat et de teinte noire, grise ou gris-beige.</p> <p>3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement prélaquée.</p> <p>4. Pour toute toiture-terrasse supérieure à 25 m², une valorisation écoaménageable doit être réalisée sur au moins 50 % de la surface: soit pour la production d'énergie renouvelable, soit en toitures végétalisées, soit en terrasse d'agrément. Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures.</p>	<p>En matière de toitures, et en accord avec le volet énergie présentée précédemment, la prescription relative aux teintes noires, grise ou gris beige a été supprimée. L'objectif était de limiter le recours à des teintes favorisant les îlots de chaleur.</p> <p>L'ambition relative à la valorisation écoaménageable des toitures-terrasses a été portée à au moins 50 % de la superficie (cf. partie 1).</p> <p>Cette disposition s'applique également en 4.1.1</p>	<p>➔ L'incidence sera positive en particulier pour les zones économiques qui sont largement concernées par la création d'îlots de chaleur.</p>

Clôtures – 2.2.5

Évolutions proposées	Justifications	Évaluation de la modification
<p>2.2.5 – Clôtures</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Il n'est pas obligatoire de clôturer.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux et à partir de la voie ou de l'emprise publique.</p> <p>1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. Les clôtures doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions. Elles doivent être constituées par des grilles, grillage ou tout autre dispositif à</p>	<p>L'évolution des règles de clôture vise à limiter leur usage et à faciliter la perméabilité des espaces à la fois d'un point de vue hydraulique, mais également écologique.</p> <p>La modification supprime l'ensemble des règles classiques pour introduire des dispositions plus responsables :</p> <ul style="list-style-type: none"> Recommandation des haies vives Perméabilité hydraulique et écologique imposée 	<p>➔ L'incidence sera positive en particulier pour la biodiversité.</p>

~~claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne peut dépasser 0,5 m maximum de hauteur.~~

~~2- Les clôtures sont limitées à 2 m.~~

~~3- Les clôtures au contact de zone agricole ou naturelle doivent permettre la circulation de la petite faune et des insectes marcheurs, en créant des ouvertures ponctuelles de 10 cm de haut à la base des clôtures ou en favorisant des haies végétalisées uniquement.~~

Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (cf. palette des végétaux indicative en annexe).

Toutes les clôtures doivent être perméables hydrauliquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures de 10 cm de haut minimaux devront être aménagées à la base des clôtures.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,7 m.

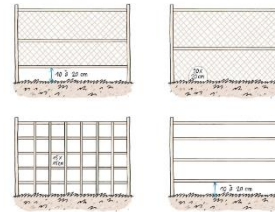
Les murs pleins en clôture sont interdits, mais la remise en état des murs existants peut être autorisée. La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée. En cas de construction de nouveau mûr bahut, la hauteur maximale est de 0,6 m.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Ouverture pour la petite faune obligatoire

Limitation de la hauteur à 1,7 au lieu de 2 (harmonisation avec les autres zones)

Interdiction des murs pleins.



Exemples de clôtures favorisant la circulation de la petite faune. © Bruxelles Environnement

Évolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Typologie	Stationnement		Évaluation des incidences
	Disposition générale	Disposition particulière	
Habitat	1 place de stationnement minimum par logement		<p>LES évolutions proposées peuvent être résumées ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De simplifier les règles en appliquant les mêmes exigences remaniées, quelles que soient les zones. Des différences sont présentées ensuite sur les principales zones : Technolac, Hexapole, PAE des Sources et Combaruches. - Une simplification globale des seuils exigés pour la plupart des catégories. Une exigence quantitative précise est souvent contre-productive : dans le cas de petites structures, les seuils peuvent s'avérer insuffisants tandis qu'en cas de grosses industries l'exigence de stationnement devient trop importante. C'est notamment vrai dans le cas de l'industrie où des surfaces de plancher importantes peuvent être mobilisées pour de la machinerie sans forcément induire un effectif important. <p>Par ailleurs ces évolutions doivent également permettre de réduire la place des espaces de stationnement, toujours dans une optique d'optimisation du foncier.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les destinations bureaux et commerces davantage concernées par les exigences de stationnement voient leur seuil évoluer à la hausse ici aussi afin de limiter le nombre de places de stationnement. En matière de bureaux cette mesure fait écho aux mesures
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 60 m² 30 m² de surface de plancher	<p>Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé :</p> <p>> 1 place minimum par tranche entière de 30 m² de surface de plancher</p> <p>> 1 place minimum par tranche entière de 40 m² pour les opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher.</p> <p>> En secteur UEsh : 1 place minimum par tranche entière 25m² de SP</p> <p>> En secteur UEt : 1 place minimum par tranche entière 40m² de SP</p> <p>> En secteur UEth : 1 place minimum par tranche entière 50m² de SP</p>	
Commerce	1 place pour 40 m² 20m² de surface de plancher affectée à la vente	<p>Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé :</p> <p>> 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à la vente</p> <p>> 1 place par tranche entière de 25 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les centres commerciaux de plus de 1000 m².</p> <p>> En secteur UEt : 1 place minimum par tranche entière 25m² de surface de vente</p> <p>> En secteur UEth : 1 place minimum par tranche entière 30m² de surface de vente</p>	
Artisanat et industrie	1 place minimum par tranche entière de 25 m² de surface de plancher	<p>Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé :</p> <p>1 place minimum par tranche entière de 25 m² de surface de plancher</p> <p>1 place minimum par tranche entière de 50 m² d'entrepôt</p> <p>> En secteur UEsh, 1 place minimum par tranche entière de 40 m² de SP et 1 place par tranche entière 100 m² de SP pour les entrepôts.</p> <p>> En secteur UEt et UEth : 1 place minimum par tranche entière 70m² de SP</p>	
Entrepôt	1 place minimum par tranche entière de 50 m² d'entrepôt		
Salle de réunion et salle de spectacle	1 place minimum pour 6 places assises		

Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres Le nombre de place est à adapter au besoin.	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : 2 places minimum pour 3 chambres -> En secteur UEsh, 9 places pour 10 chambres -> En secteur UEth, 9 places pour 60 m ² de surface de plancher En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul	complémentaires prises sur Technolac et présentées ci-dessous. - Enfin, la commune de Brison compte tenu du caractère spécifique de ces zones (petites zones, proximité du résidentiel) a souhaité maintenir pour le moment ces dispositions. → L'incidence est jugée nulle. En effet, même si certaines évolutions de seuils restent non négligeables, l'enjeu de stationnement sur les zones économique n'est plus tant quantitatif que qualitatif. C'est ce point qui est traité par les dispositions présentées ci-dessous.
Restaurant et bar	1 place minimum par tranche de 6 m² de surface de plancher de salle Le nombre de place est à adapter au besoin.	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : 1 place minimum par tranche de 6 m ² de surface de plancher de salle En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul. -> En secteur UEsh, 1,5 places pour 10 m ² de surface de plancher de salle	
Équipement public	Le nombre de places est à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.		

Évolutions proposées	Justifications	Évaluation des incidences
Dispositions particulières : En secteur UEt, 5. l'ensemble des parkings doit être équipé de bornes de recharge double connexion pour véhicules et/ou électriques à hauteur de 5% 10 % du nombre de place exigée du besoin réglementaire. 6. Pour atteindre le nombre de place de stationnement exigé, il sera possible de prendre en compte les places existantes :	En complément de la simplification des exigences, les élus et CGLE ont souhaité travailler à un objectif de mutualisation des places de stationnement. En effet, les sites économiques se caractérisent souvent par de grands espaces de stationnement, souvent peu perméables et au taux d'occupation parfois faible. L'ambition est de proposer dans le cadre de l'instruction, une possibilité pour un pétitionnaire de s'appuyer sur des places existantes et pour lesquels il est démontré qu'elles permettent de répondre aux besoins des deux entreprises.	→ L'incidence est jugée positive. Elle vient inscrire un projet de mutualisation des places et donner un cadre réglementaire à sa concrétisation. Ce faisant elle œuvre dans le sens d'un report modal, mais également d'une meilleure valorisation des fonciers de zones économiques.

<p>- des parcelles attenantes dépassant les exigences actuelles dans toutes les zones UE</p> <p>- des parcelles situées dans un rayon de 300 m dans la zone UEth, UEsh et UEh</p> <p>Une attestation sera faite par le pétitionnaire avec le calcul des places.</p>	<p>Afin que cette règle soit la plus efficace possible il a été tenu compte de la configuration des espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En UE il s'agit d'interroger les places sur les parcelles attenantes au projet - Dans les secteurs de grande envergure (Technolac, Hexapole, Combaruches et les Sources) la mutualisation peut être effectuée dans un périmètre de 300 m. <p>Enfin, le travail sur le stationnement est aussi l'occasion d'introduire une disposition en faveur des bornes de recharge qui doivent représenter 10 % des places exigées.</p>	
---	--	--

5.2.1.1 Evolution des règles des zones agricoles

Les évolutions des zones agricoles sont principalement fondées sur les évolutions d'ordre juridique apportées aux typologies de destinations/sous-destination ainsi qu'à celles liées aux annexes/petits volumes.

En parallèle, un point mérite d'être approfondi : l'évolution des droits à construire dans la zone Aeq.

Quant aux évolutions des STECAL Ae et Aps, elles ont été abordées dans le volet relatif au zonage/OAP.

Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1,2)

Les évolutions au sein des tableaux (4.1.1 et 4.1.2) ne répondent qu'aux enjeux de :

- Réattribution dans les sous-destinations (ex des annexes et des changements de destination).
- Identification de la catégorie « conditionnement et commercialisation agricole » en tant qu'autres occupations et non comme une sous-destination.

Seul le secteur **Ae** est modifié pour autoriser une extension des activités commerciales en cohérence avec la création du STECAL sur Ontex présenté dans la partie OAP/Zonage.

En revanche les conditions littérales ont évolué sur plusieurs points.

Évolutions proposées	Justifications	Évaluation des modifications
<p>1. Les logements de fonction uniquement sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents, d'une surface de plancher maximale de 30 m² et doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public.</p> <p>Les logements de fonction uniquement sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents, d'une surface de plancher maximale de 80 m² pour la commune de La Chapelle du Mont du Chat et 30 m² pour les autres communes. Ils doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public et sont limités à un logement par exploitation.</p> <p>2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>[...]</p> <p>4. Aux conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de constituer le prolongement de l'acte de production et d'être complémentaires à l'activité agricole ; - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>- dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale</p> <p>- et que, dans le cadre de locaux de transformation, les produits soient issus de l'exploitation et d'être implantés à moins de 50 m des bâtiments agricoles existants (sauf en cas de retrait réglementaire lié aux ICPE).</p> <p>[...]</p>	<p>La condition 1 relative au logement de fonction en zone agricole a été remaniée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle limite le logement à un seul par exploitation - Introduit une exception de surface sur la commune de la chapelle du mont du chat afin de permettre l'habitation de l'exploitant et non le seul gardiennage. Cette évolution doit permettre de répondre à un enjeu de pérennisation de l'agriculture et donc de l'entretien de l'espace sur la commune. Or la trame bâtie actuel en hameau limite fortement la possibilité pour un exploitant de créer son exploitation tout en trouvant un logement dans l'un des hameaux à proximité. <p>La condition 2, vient simplement clarifier un enjeu d'instruction : l'extension déjà autorisée dans le PLUi peut conduire à la création de logements par division du nouveau volume par exemple.</p> <p>Les conditions 4 et 5 encadrent les constructions et installations liées au conditionnement et à la commercialisation. La condition 4 a été renforcée sur la base de l'article en vigueur au code de l'urbanisme et en particulier sur l'enjeu de protection des espaces naturels et paysagers. Les règles de surface et distance sont inchangées.</p> <p>La condition 7 relative au changement de destination a fait l'objet d'un travail spécifique présenté après.</p> <p>Plusieurs conditions (8,9,...) relatives à l'application de la Loi Littoral sont inchangées. Il est simplement rappelé en condition 10 l'accord de la CDNPS pour les nouvelles activités agricoles en dehors des EPR.</p> <p>La condition 15 vise les secteurs équestres. Les seuils autorisés des extensions sont rehaussés au regard de la réalité des surfaces existantes sur ces secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site de Tresserve occupe déjà 1250 m² d'emprise au sol 	<p>Au même titre que pour les zones économiques, la condition 1 réaffirme la vocation agricole en limitant l'usage aux exploitations. Seule la dérogation pour la Chapelle est susceptible d'avoir une incidence, mais qui reste limité à ce seul secteur et justifié au regard de la configuration de la commune.</p> <p>→ L'incidence est nulle.</p> <p>Les conditions 2, 4 et 5 sont existantes et sont reformulées. La condition 2 l'est également pour le règlement 4.1.1.</p> <p>→ L'incidence de la modification est nulle</p> <p>La condition 7 est précisée ci-dessous, mais vient ici clarifier un point existant. Elle est également reprise pour le règlement 4.1.1</p> <p>→ L'incidence de la modification est nulle</p> <p>La condition 15 est susceptible d'avoir une incidence sur la consommation d'espace puisqu'elle autorise des droits à construire supplémentaires.</p> <p>Toutefois les deux sites sont déjà largement dédiés à une occupation équestre. Si les sites ne sont pas bâtis, il n'en reste pas moins qu'ils ne représentent pas d'enjeu écologique au regard de l'usage qui en fait.</p> <p>Une incidence paysagère eut également être notée, mais ici aussi l'état initial met en évidence un paysage déjà dominé par des bâtis typique de centre équestre : entrepôt, bâti agricoles, hangars. L'incidence en tant que telle de la modification sera a minima nulle, mais ne pourra pas être négative au regard de l'état des lieux.</p>

~~7. À condition d'être identifié au document graphique, de répondre aux exigences citées à l'annexe 4 du présent règlement et d'un avis conforme de la CDPENAF.~~

Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition

- d'être identifiées au plan de zonage
- de répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 5 du présent règlement.
- Et sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF

[...]

15. Les constructions et extensions sont autorisées dans la limite de 1200 m² d'emprise au sol totale toutes destinations confondues. Sur la commune de Tresserve, cette limite est portée à ~~1800 m²~~ 2000 m² et à 3600 m² sur la commune de Voglans.

[...]

~~18. Sont autorisés à condition d'être liés à une habitation existante et sous réserve de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 15 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.~~

Les annexes sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante et sous réserve :

- de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.
- De ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol totale
- D'être limitée à 2

19. Seules sont autorisées les annexes ~~petits volumes~~ aux conditions 18.

20. Les extensions de 20 % du bâti existant à vocation industrielle à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 100 m².

Sur la seule zone Ae de Saint-Offenge sont autorisées les constructions nouvelles sous réserve que la surface bâtie totale de la zone n'excède pas 1000 m² supplémentaire.

21. Dans le seul secteur Ae d'Ontex, l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % des emprises bâties existantes.

- Celui de Voglans 3033m².



Les deux sites sont dynamiques et font l'objet d'aménagements réguliers pour améliorer les capacités d'accueil des chevaux et pratiquant ou améliorer les locaux existants. Les deux sites proposent par ailleurs une réserve foncière permettant à la fois l'évolution du bâti dans les proportions définies et le maintien des activités extérieures nécessaires à l'activité.

Il est proposé pour le site de Tresserve de rehausser la limite à 2000 m² et à 3600 m² pour Voglans.

Les conditions 18 et 19 relatives aux annexes a été présentée en partie thématique : elle clarifie le contenu tout en s'appuyant sur la doctrine CDPENAF. Seule évolution notable, le passage de 15 à 20 m de la distance maximale d'implantation de l'annexe.

La condition 20 concernant le STECAL Ae évolue pour la seule zone de Saint Offenge. Elle est présentée dans la partie STECAL.

La condition 21 concerne le belvédère d'Ontex qui accueille une activité économique réduite. L'objectif est d'autoriser un aménagement confortatif (l'emprise actuelle étant de 85 m²).



Vue sur le centre équestre de Voglans

Les conditions 18 et 19 mettent en cohérence les dispositions de la zone A et N tout en restant dans le cadre de la doctrine CDPENAF. Il n'est pas attendu d'incidence notable sur ce point.

La condition 20 relative au secteur Ae a été présentée dans la partie zonage/OAP.

La condition 21 relative à la mise en place d'un STECAL Ae à Ontex a également été présentée dans la partie zonage/OAP.

Focus sur le changement de destination

La condition relative au changement de destination a fait l'objet d'un travail plus important veillant :

- Au respect des arbitrages définis au PLUi
- À la cohérence entre zones A et N
- Au respect du cadre réglementaire.

En zone A, le changement de destination n'est actuellement régi que par :

- La condition 7 qui l'autorise sans précision des destinations / sous destinations visées
- L'annexe 4 qui précise certains enjeux du changement évoque l'habitat et l'hébergement hôtelier de manière non exhaustive. Cette même annexe s'applique également à la zone N pour laquelle le changement de destination est fléché en termes de sous-destination autorisée. Les justifications du PLUi ne semblent pas orienter le changement de destination en zone A à la seule catégorie du logement. Il rappelle bien en revanche l'enjeu d'encadrement et notamment d'un changement interlignier, en phase avec l'activité encore existante aux alentours et l'environnement paysager. C'est à ce titre que l'annexe 4 ou encore l'OAP thématique ont été mises en place.

Dans le cadre de la modification l'évolution proposait vise à la fois à clarifier juridiquement sur cet aspect du règlement tout en rappelant les exigences du PLUi.

La condition 7, est donc basculée dans chacune des sous-destinations qui sont citées en zone N pour le changement de destination, à savoir :

- Logement
- Hôtel
- Restauration
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Équipement d'intérêt collectif et service public

Elle est enfin complétée par les dispositions suivantes qui posent le cadre légal du changement de destination. Le changement pour être autorisé doit :

- être identifié au plan de zonage
- répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 4 du présent règlement.
- Faire l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF

En parallèle, l'annexe 4 évolue aussi afin de se mettre en cohérence avec le contenu de l'article.

L'ensemble de ces éléments ne vise pas de changement de la règle sur le fond, mais uniquement sur la forme. L'incidence potentielle est celle liée aux identifications supplémentaires qui ont été présentés dans la première partie.

L'évolution des conditions n'est pas de nature à porter incidence à l'environnement.

5.2.1.1 Evolution des règles des zones naturelles

Les évolutions des zones naturelles sont du même ordre que celles des zones agricoles puisqu'elles concernent majoritairement :

- Les évolutions liées au changement de destination : **la condition 36** de la zone N réglementait le changement de destination. Sa modification, a induit un découpage en conditions 36, 36.1 et 36.2. Une autre condition spécifique au secteur NIc existant (**condition 22**) traite également de ce point.
- Les évolutions liées aux annexes qui sont reportées dans les sous-destinations visées (**conditions 7**).
- Des évolutions liées à la suppression de « l'item : « aménagement et extension de constructions existantes ». La condition a été reportée vers les sous-destinations qui étaient en réalité visées : logements, industrie, équipements (notamment lieux de culte)....

Quant aux évolutions des STECAL existants ou créés, elles ont été abordées dans le volet relatif au zonage/OAP.

Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Évolutions proposées	Justifications
<p>1. [...]</p> <p>2. Les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité s'ils sont rendus indispensables par la fréquentation du public. Dans la bande des 100 m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU)...</p> <p>3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans la bande des 100 m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>4. Les aires de stationnement si elles ne remettent pas en cause la dynamique hydraulique du secteur, et si elles ne sont ni cimentées ni bitumées. Cette disposition (ni cimentées ni bitumées) ne s'applique pas en zone NI et Ne ou lorsqu'il est dûment démontré qu'aucune alternative technique n'est possible. Dans la bande des 100 m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>5. [...]</p> <p>6. L'extension des constructions d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi. 6.1 La création de nouveaux logements avec ou sans changement de destination dans le bâti existant.</p> <p>Pour les communes de Méry, Drumettaz-Clarafond, Voglans, Brison-st-Innocent, Tresserve et Mouxy, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à hauteur de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>7. Les annexes petits volumes et les piscines selon les règles du paragraphe dédié. En Ne et NI2, les piscines ne sont pas autorisées sauf pour les constructions existantes à destination d'habitation. En NL, les annexes petits volumes et piscines sont interdits.</p> <p>8. Seuls les travaux confortatifs et aménagements nécessaires à la gestion du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi (exemple modification de façade), dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments et ne portent pas atteinte au plan d'eau. Ils sont également autorisés dans la zone Nd située dans la bande des 100 m.</p>	<p>Les conditions 2, 3 et 4 sont complétées par une disposition de rappel au contexte réglementaire de la Loi Littoral. Il s'agit notamment celles visant les activités économiques ou équipements concernés par l'application de l'article L121-17 du CU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans incidence <p>La condition 6 vise l'extension classique des constructions résidentielle en zone N. Elle est reformulée et complétée pour clarifier un point de débat issu de l'instruction des différents permis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'habitation est autorisée y compris sans création de logements. - La création de logements est également autorisée dans des bâtis résidentiels existants avec ou sans changement de destination. <p>Cette évolution concerne également le règlement 4.1.1 (conditions 7 et 11).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans incidence <p>La condition 7 est modifiée sur la terminologie : annexe / petit volume. (idem conditions 8 et 12 du 4.1.1).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans incidence

<p>9. Pour le commerce et l'artisanat, l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi uniquement dans le cadre d'une mise aux normes, ou de l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou économie d'énergie). Pour l'hébergement hôtelier et touristique, l'aménagement et l'extension de la construction existant uniquement dans le cadre d'une mise aux normes, ou de l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou économie d'énergie). Dans la bande des 100 m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>10. L'aménagement doit respecter la valeur patrimoniale des bâtiments existants.</p> <p>11.[...]</p> <p>12.[...]</p> <p>13.[...]</p> <p>14.[...]</p> <p>15.[...]</p> <p>16.[...]</p> <p>17.[...]</p> <p>18.[...]</p> <p>19. Sur les communes non soumises à la loi Littoral, la construction à destination économique artisanale, ou tertiaire est autorisée dans une limite de 500 m² d'emprise au sol totale par assiette foncière. Sur la commune de Grésy-sur-Aix, seule une extension à vocation artisanale de 10 % de la surface de plancher du bâtiment existant est autorisée.</p> <p>Sur les communes soumises à la loi littorale, seule l'extension des bâtiments à vocation artisanale est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Uniquement sur la commune de Viviers-du-Lac uniquement, seule l'extension à vocation commerciale est autorisée dans une limite comprise entre 300 et 500 m² de surface de vente supplémentaire totale par bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 3000 m² de surface de vente au total.</p> <p>20. Les installations, équipements et aménagements s'ils sont liés à la pratique sportive.</p> <p>21.[...]</p> <p>22.[...]</p> <p>23. Les installations, équipements et aménagements s'ils sont liés aux activités de loisirs de pleine nature (notamment, pratique du ski) ou aux activités touristiques, ainsi que leurs locaux accessoires. Les installations, équipements et aménagements uniquement s'ils sont liés aux activités de loisirs en plein air en secteur NI. Dans la bande des 100 m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>24.[...]</p> <p>25.[...]</p> <p>26.[...]</p> <p>27.[...]</p> <p>28.[...]</p> <p>29.[...]</p> <p>30.[...]</p> <p>31. Sous réserve d'être liée à l'accueil du public :</p> <ul style="list-style-type: none"> o les installations et les aménagements légers de loisirs et les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des services publics. o D'être limitée à 400 m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois pour les communes de Méry et Voglans. Cette disposition ne concerne pas la zone du cimetière de Méry, cette dernière rejoint les dispositions générales. <p>32.[...]</p>	<p>La condition 9 est complétée par la disposition de rappel au contexte réglementaire de la Loi Littoral.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans incidence <p>La condition 19 évolue sur deux aspects :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une clarification sur la surface de vente autorisée : il s'agit bien de 300 à 500 m² supplémentaires, les bâtiments existants dans la zone Ne (Intermarché à Viviers du Lac) excédant largement cette surface. - Une mise en compatibilité avec le SCoT afin de limiter la surface totale après extension : le seuil est désormais de 3000 m² alors qu'il n'était pas inscrit au préalable. <ul style="list-style-type: none"> - Sans incidence <p>La condition 20 est supprimée, car ne renvoyant à aucune catégorie du tableau.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans incidence <p>La condition 23 est complétée par la disposition de rappel au contexte réglementaire de la Loi Littoral.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans incidence <p>La condition 31 a été complétée par une disposition particulière qui figurait au règlement a posteriori des conditions. Cette disposition qui vise les constructions et services publics s'appliquait en l'état, sans lien avec le tableau. L'évolution vise à clarifier et simplifier l'article en basculant cette règle au sein de la</p>
---	---

<p>33. L'extension de 10 % des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, et dans la limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire, et à condition d'être en dehors de la bande des 100 m.</p> <p>34. Les constructions et aménagements liés aux activités forestières et à la gestion de l'activité sont autorisés. Cela concerne les aménagements comme les plateformes forestières et le stockage bois.</p> <p>35. Uniquement sur la commune du Viviers-du-Lac.</p> <p>36. Uniquement vers les destinations suivantes : habitation (uniquement sur la commune de Tresserve), hébergement hôtelier, restauration, équipement, équipement d'intérêt collectif et service public, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, avec le cas échéant la création de surface plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13.</p> <p>36. Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13. Dans la bande des 100 m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>36.1 Dans le cadre d'un changement de destination et uniquement sur la commune de Tresserve, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13.</p> <p>36.2. Dans les volumes existants et sous réserve de préserver l'intégrité du site dans son ensemble (bâti, et parc attenant le cas échéant).</p> <p>37. [...]</p> <p>38. [...]</p> <p>39. Les installations uniquement et à condition d'être temporaire et liée à la mise en valeur ou l'activité du domaine.</p> <p>44. Sous réserve de ne pas excéder 500 m² de surface de plancher cumulée et de participer à la valorisation de l'intégrité du site notamment le parc patrimonial.</p> <p>45. le seuls réaménagement ou réhabilitation des équipements sportifs existants</p>	<p>condition 31 à laquelle elle peut facilement être rattachée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans incidence <p>La condition 33 règlemente les extensions en secteur Nd. Secteur patrimonial, les extensions y sont de base plus réduite qu'en N. Au même titre que pour les extensions de la zone N, il y est précisé que l'extension autorisée peut conduire à la création de nouveaux logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans incidence <p>La condition 34 est complétée sur le volet sylvicole. En accord avec la vocation de la zone d'autoriser l'activité forestière, les constructions dédiées y sont aussi autorisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans incidence <p>La condition 36 est largement remaniée. Ceci s'explique par les éléments déjà présentés au sein de la zone A, mais également par la rédaction complexe de la condition en vigueur et par les retours de l'instruction.</p> <p>L'évolution différencie donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La condition 36 qui vise plusieurs sous-destinations pour lesquelles sont autorisés les changements de destination, sous conditions et en dehors des STECAL. Le rappel à la Loi Littoral y est ajouté. - La condition 36.1 qui reprend l'exception existante pour Tresserve qui n'autorise le changement que vers le logement. - La condition 36.2 qui vient préciser que la création de logements peut se faire dans les volumes existants, sans qu'il n'y ait d'extension, réaménagement spécifique. Il est rappelé l'enjeu de préservation du cadre de vie en particulier pour la zone Nd. <p>Ces évolutions sont en réalité sans incidence, elles visent uniquement à reformuler ce que le règlement autorisait déjà. Elles sont également menées dans un souci de cohérence avec le règlement 4.1.1 (condition 9).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans incidence <p>La condition 39 est supprimée, jugée inadaptée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans incidence <p>Enfin, la condition 44 vient encadrer le STECAL Nd1 relatif au projet de logement au sein d'un secteur de bâti patrimonial à Grésy. Afin de préserver les espaces du parc, une surface de plancher maximal est inscrite.</p> <p>La condition 45 vient encadrer le projet de réhabilitation du skate park de Tresserve en zone NI2. Le site projeté accueille déjà un ancien parcours de BMX (bitumes, modelés de terrains déjà présents). Il est proposé une condition visant le seul</p>
---	--

réaménagement afin d'encadrer l'implantation sur ce seul secteur déjà urbanisé. **Cette condition vient autoriser un réaménagement au sein d'un secteur NI2.** Afin d'éviter que le projet soit réalisée en dehors du site déjà pré aménagé, seul la réhabilitation est autorisée.

Spécifiquement sur le règlement 4.1.1, trois conditions supplémentaires sont ajoutées pour encadrer une constructibilité supplémentaire.

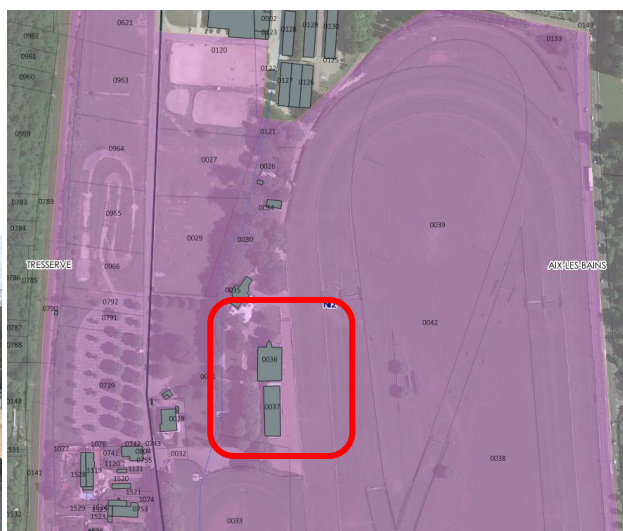
Pour la zone **NI2**, il s'agit d'autoriser le développement de la tribune de rugby. Deux possibilités d'extension sont autorisées et visent les locaux et les équipements sportifs (condition 23 et 24). La tribune est existante, située en bordure de l'hippodrome.

23. L'extension des locaux existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

24. l'extension des équipements existant dans la limite de 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLUi

Le site est situé en bordure de l'hippodrome donc le centre du terrain sert de terrain de rugby. Deux blocs tribunes anciens existent en bordure du site et s'inscrivent dans la continuité du stationnement dédié à l'accès à l'hippodrome. L'enjeu porte sur l'extension limitée des deux blocs tribunes à la fois pour augmenter la capacité d'accueil, mais également pour permettre leur mise à niveau en termes de sécurité et de qualité d'accueil. Chaque bloc représente environ 400 m² d'emprise. Ce sont donc 240 m² cumulés qui pourrait être autorisés. L'espace est complètement artificialisé.

L'incidence de cette évolution est jugée nulle.



Bloc existant et localisation au zonage

Dans le secteur **NL** qui concerne les abords du Lac, le site de l'aviron souhaite s'agrandir.

Les locaux existants accueillent le club d'aviron, association historique de la ville d'Aix-les-Bains.

Au regard du développement de l'association, fondée en grande partie sur d'excellents résultats nationaux et une augmentation du nombre de licenciés, le club a besoin d'étendre ses locaux.

Pour autant, ces derniers sont situés dans la zone NL et donc largement concerné par la bande des 100 m. Dès lors, si le PLUi entend permettre une possible extension mesurée de l'existant, sur un site qui plus est déjà largement dédié à l'activité, il ne peut s'affranchir de la Loi Littorale. En l'état, le règlement est donc complété à la fois par un droit à construire supplémentaire, mais également par le rappel à la nécessité d'un équipement qui nécessite la proximité immédiate de de l'eau.



Compte tenu des exigences imposées par la Loi Littoral, la condition 25 relative à l'évolution des locaux existants comprend :

- Une exigence d'extension limitée, possible pour les seuls équipements sportifs en tant qu'équipement public (30 % de la SP existante)
- Une justification quant à la nécessité d'une proximité immédiate avec l'eau.

25. L'extension sous réserve :

- *d'être limitée à 30 % de la surface de plancher du bâti visé*
- *Que celui-ci soit existant à la date d'approbation du PLUi*
- *Qu'il soit lié et nécessaire à une activité qui exige la proximité immédiate de l'eau.*

D'un point de vue de l'évaluation, l'incidence d'une extension des locaux serait de fait négligeable compte tenu de la réalité de l'occupation de sols de part et d'autre du bâti susceptible d'être étendu.



État des lieux du site d'aviron

Volumétrie des constructions

Évolutions proposées	Justifications
<p>Dispositions générales</p> <p>Dans l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur NI*, ND1 :</p> <p>1. Pour les constructions à vocation d'habitation, la hauteur maximale autorisée est :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 6 m à l'acrotère; et 6,50 m pour la commune de Tresserve.▪ 9 m au faîtage. <p>2. Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale autorisée est :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 9 m à l'acrotère ;▪ 11 m au faîtage. <p>Dans le secteur NI*, les hauteurs ne pourront excéder les hauteurs existantes.</p> <p>En secteur Nd1, la hauteur ne pourra excéder celles des bâtis existants dans l'ensemble formé par le parc (secteur Nd et Nd1).</p>	<p>Le secteur NI* ne faisait l'objet d'aucune règle de hauteur alors qu'il s'agit d'une STECAL.</p> <p>Il est désormais règlementé sur la base des hauteurs existantes.</p> <ul style="list-style-type: none">- Incidence nulle, voire positive puisqu'elle apporte un cadrage obligatoire. <p>Le secteur ND1 en tant que STECAL est également règlementé.</p>

6 SYNTHÈSE DES INCIDENCES

Les nombreuses modifications du PLUi concernent, dans la très grande majorité, des points de détails qui n'ont aucune incidence environnementale.

En revanche, quelques sujets substantiels ont été identifiés comme susceptibles d'avoir des incidences.

6.1 MILIEU PHYSIQUE ET CONSOMMATION DU SOL

Effets positifs attendus

Plusieurs objets de la modification permettent une protection accrue de certains secteurs situés en milieu urbain encore non artificialisés et ont des incidences positives :

- Aix-les-Bains :
 - o OAP Les Vignobles Nord avec la réduction du périmètre de l'OAP avec passage de la zone soustraite de 1AUh à zone naturelle **Nd**
 - o Classement en zone Nd permettant de préserver la Villa Nirvana et son parc avenant
- Bourdeau:
 - o OAP Champ des Steppes où la réduction du périmètre de 0,61 ha permet une évolution d'une zone 1AUh à N
- Grésy-sur-Aix :
 - o OAP Montée des Rubens 3 où les extrémités Nord et Sud sont rendues inconstructibles pour prendre en compte les enjeux paysagers et environnementaux
- Brison Saint Innocent
 - o La mise en place d'un CES sur les secteurs urbains vise à limiter une densification trop importante et permettre le maintien d'espace perméable.

Consommation induite par les STECAL / UTN

Quelques secteurs vont induire une consommation foncière supplémentaire en lien avec la création de STECAL ou l'évolution des règles qui les régissent :

- Le Bourget du lac
 - o Le STECAL **Aps** devant permettre l'installation de Tiny House dont une part en mixité aura lui aussi une incidence sur la consommation. Elle est également jugée limitée compte tenu de la nature même du projet.
- Saint Offenge
 - o L'évolution des règles du STECAL **Ae** notamment afin d'autoriser sur le site de la commune l'implantation de nouvelles constructions artisanale aura une incidence sur la consommation des sols. Néanmoins, la majorité du tènement est déjà occupé par du stockage ou des voies d'accès à l'entreprise en place. Une parcelle au Nord est en revanche non artificialisée et pourrait être consommée selon les règles d'emprises établies. Au regard de cette évolution et de ses incidences, la zone a été réduite passant de 1,5 à 1,1 ha. Des terrains non artificialisés ont notamment été supprimés du périmètre autorisant la constructibilité.

Consommation induite par les ER et autres changements de zonage

Quelques consommations supplémentaires sont à prévoir :

- de terres agricoles pour permettre l'installation de nouvelles exploitations. C'est ce que traduisent les changements de zonage de **Ap** vers **A** (2 changements pour 2,2 ha).
- Liées à la mise en place d'emplacement réservé. Certains sont positionnés en zone **A** ou **N** notamment pour l'accueil des containers semi-enterrés ou la création de voie piétonne (Trévignin).
Au total :
 - o 19 ER sont concernés pour 3,5 ha, dont 10 pour création de chemins ou accès, 6 pour la création de CSE et 3 pour des équipements.
 - o 2 ha concernent en réalité les 3 ER pour équipement regroupant l'ER d'entrée de ville de Voglans (valorisation de la zone humide) et l'ER pour la création de jardins partagés au Bourget du Lac.

L'incidence se concentre sur ces 2 ER, les autres sites étant liés à des abords de voie ou des chemins existants que les communes souhaitent mieux qualifier. L'incidence est la plus forte sur l'ER de Voglans, car situés en zone humide et en zone non constructible du PPR. C'est en ce sens qu'un premier ER a été supprimé (ER14). Seul l'ER15 a été maintenu pour valorisation de la zone humide. Sur le Bourget, la valorisation en jardins familiaux n'induit pas de consommation.

- L'évolution apportée au port des 4 chemins (NL vers NI2) n'induit pas non plus de consommation, le terrain visé étant déjà constitué par une voie de desserte du Port. De même, les sites de l'aviron ou des tribunes de rugby bien qu'accueillant une extension supplémentaire sont déjà artificialisés et ne verront pas de consommation supplémentaire.
- L'évolution des règles de recul qui régissent les zones urbaines historiques des différents règlements (UA/UH/UB) est susceptible d'induire une consommation supplémentaire en autorisant la construction en fond de parcelle. Le choix a été fait de favoriser cette constructibilité en densification plutôt que d'engager des réflexions sur des terrains agricoles ou naturels supplémentaires. Par ailleurs, l'analyse a démontré la faible incidence de cette évolution puisqu'elle ne concernera que quelques cas isolés. Dans certains cas, des règles d'encadrement des constructibilités de fond de parcelles sont mises en place (UB à Aix-les-Bains qui limite à 100 m² d'emprise au-delà d'une bande de 25 m).

Consommation induite par les évolutions des zones économiques

Enfin, l'évolution globale des règles des zones économiques devrait induire une mobilisation foncière plus accrue des potentialités résiduelles au sein des zones. C'est notamment le cas dans les zones **UEh** ou **UEth** où l'emprise a été non règlementée. Cette consommation bien qu'avérée vise avant tout à éviter une consommation supplémentaire de terrain non identifié à ce jour comme potentiel constructible. Enfin, la règle de l'emprise doit aussi permettre de mieux repenser certains projets à l'image des études prospectives menées sur Technolac.

Les évolutions apportées sur les mouvements de terrain sont aussi de nature à avoir une incidence :

- Positive sur les zones urbaines résidentielles, puisque la modification précise la règle : les hauteurs exprimées constituent des cumuls de déblais et remblais : il n'est pas autorisé de réaliser 1,3 m de déblais puis 1,3 m de remblais. Cette clarification déjà normalement instruite va permettre de mieux respecter les topographies existantes.
- Négative en zone économique où les règles ont été assouplies. S'il revient toujours au bâti de respecter les pentes et la topographie, les hauteurs ne sont plus précisées sauf exception. Comme pour l'emprise, une gestion au cas par cas est nécessaire.

6.2 BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS

Effets positifs attendus

Les incidences de la modification sur le patrimoine naturel et les continuités écologiques de la métropole sont dans l'ensemble positives et sont de plusieurs types. Tout d'abord, des éléments de patrimoine naturel nouveaux sont repérés au PLUi pour être protégés. Ces éléments sont les suivants :

- Un linéaire de chênes à Grésy sur Aix est protégé (L151-19)
- De nombreux EBC au Bourget du Lac dans une logique de préservation des bords du lac et de renforcement de la trame végétale en cœur de ville

D'autres secteurs de la modification vont dans le sens d'une meilleure prise en compte des enjeux liés à la nature en ville ou de la biodiversité, par exemple :

- Le renforcement du coefficient de biotope dans le règlement 4.1.2 : Ce dernier s'appliquera désormais à l'ensemble des tènements y compris bâtis ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent
- L'établissement d'un coefficient d'emprise au sol sur la commune de Brison Saint Innocent.
- L'extension à toutes les espèces invasives (et pas seulement l'ambrosie) de leur élimination lors des mouvements de terrain

Incidences des évolutions des zones économiques

Sur les zones économiques, si les règles sont dans le sens d'une plus grande constructibilité, elles s'accompagnent aussi d'un travail sur les clôtures afin que ces dernières intègrent pleinement les enjeux de perméabilité écologiques.

Incidences des STECAL

Pour les différents STECAL identifiés dans le document, une **modification n'a pas été intégrée, suite au travail d'évaluation**, au document final : le site destiné à l'activité de kayak sur la commune du **Bourget-du-Lac**. La modification de zonage était envisagée sur une parcelle caractérisée par la présence d'une vaste zone humide.

Sur le **Bourget du Lac** deux autres STECAL ont été analysés :

- Tout d'abord, le **STECAL (Aps)** lié au développement d'**Habitat Léger** au lieu-dit de la **Serraz** aura un impact limité en raison d'une très faible consommation foncière. Des **mesures de réduction** sont cependant proposées afin d'éviter d'impacter la haie présente sur la parcelle. Une OAP pourrait être proposée en complément du projet.

- Ensuite, le **STECAL (NI)** prévu pour le développement du tir à l'arc peut avoir un impact sur des habitats favorables aux orthoptères et à l'herpétofaune (lézard des murailles). Des **mesures d'évitement** devront être mises en place en adaptant les emprises du projet et en garantissant le maintien d'une bande herbacée. Les mesures de réduction concernent la mise en place d'abris artificiels, l'adaptation des périodes de travaux et la mise en place d'un protocole de lutte contre les espèces envahissantes.

Incidences des ER

Sur **Voglans**, les emplacements réservés prévus pour réaliser des aménagements en entrée de ville de **Voglans** ont été réadaptés aux enjeux de risques et de biodiversité : **l'ER 14 a été supprimé**.

Initialement projetés en faveur d'équipements sportifs, l'ER 15 a été reprecisé : il devra permettre une valorisation paysagère de la zone humide, mais ne pourra concerner que des aménagements compatibles avec les règles du PPR et de la prise en compte de la zone humide. À noter toutefois que l'ER sur la zone humide doit aussi permettre à la commune d'acquérir ce foncier aujourd'hui privé. La maîtrise publique permettra de garantir une meilleure préservation du milieu tout en proposant sa valorisation/découverte.

Autres incidences

Le règlement a été modifié sur **la constructibilité aux abords des cours d'eau et éléments protégés** au L151-19 et L151-23. La modification vise uniquement à autoriser les travaux de restauration des cours d'eau ou de protection contre les inondations. Comme il a été relevé dans les parties précédentes, ces travaux sont de nature à impacter fortement les éléments protégés. Néanmoins, largement soumis aux autorisations environnementales et réalisées dans une optique de valorisation des milieux, ils ne devraient in fine avoir aucune incidence négative. Le bilan avantage/inconvénient au regard de « enjeu de biodiversité et de la protection contre le risque sera évidemment à évaluer lors de la mise en place des projets.

6.3 INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Effets positifs attendus

Les incidences du PLUi sur les paysages et le patrimoine sont globalement positives. Certaines modifications garantissent des espaces de respiration en ville améliorant la qualité de vie des habitants, notamment celles évoquées précédemment dans la partie « consommation des sols ».

Citons également, l'OAP du « Pré Murier » à Grésy-sur-Aix qui, en permettant de limiter les hauteurs du bâti à 10 m, améliore l'intégration dans le tissu urbain environnant. C'est également le cas sur l'OAP du Pré du Pont où un travail plus fin associant la ville, Grand Lac et CGLE a permis de mieux préciser les enjeux de hauteur.

Plusieurs autres évolutions concourent à une meilleure prise en compte du patrimoine :

- L'identification de bâtis d'intérêt pouvant faire l'objet d'un changement de destination notamment afin de préserver le patrimoine communal
- L'identification de quelques éléments supplémentaire au L151-19 (four et lavoir à Drumettaz, Four au Bourget du Lac,...).
- La mise en place de règle favorisant la rénovation : en allégeant les exigences de stationnement par exemple, en ciblant la rénovation dans l'OAP énergie.

- Les précisions relatives aux déblais/remblais déjà présentés précédemment
- Les précisions apportées sur l'application des hauteurs à Bourdeau (6,5 m et R+2 maximum) qui doit éviter la réalisation de projet impactant fortement le paysage communal.
- La définition de règles d'encadrement des densités sur la commune de Grésy sur Aix : ces règles doivent permettre de mieux gérer certains projets et d'éviter des densités peu adaptées sur des secteurs moins pertinents. À l'inverse elle doit permettre de densifier les sites proches de la gare.

Incidences des évolutions des zones économiques

Les incidences les plus probables sont liées aux évolutions des **règlements de zones économiques** et en particulier la gestion des hauteurs, emprises voire des règles de reculs de manière ponctuelle (Méry).

En l'état, elles concernent des sites largement aménagés et visent donc à optimiser un foncier urbanisable évitant une surconsommation d'espaces agricoles ou naturels.

Pour autant, l'évolution de la hauteur de 15 à 20 m peut créer de nouvelles perspectives en particulier en bord de l'A41. L'état des lieux met en évidence que les bandes boisées existantes (comme à Méry) par exemple sont des éléments permettant des intégrations réussies (exemple de WindAlps à Hexapole).

Plus globalement, au même titre que pour l'évolution des emprises il apparaît que la maîtrise des impacts en zones économique nécessitera des approfondissements :

- Menée d'une manière globale, sous la forme d'études prospectives, de plan guide comme c'est le cas sur Hexapole ou Technolac et interrogeant la réorganisation globale des parcs
- D'une manière plus préciser par des études opérationnelles et intégrant pleinement les enjeux de l'insertion paysagère et architecturale.

La modification a d'ores et déjà permis de créer une structure de dialogue entre Grand Lac et CGLE qui doit permettre de travailler conjointement la définition des projets.

Enfin, notons qu'afin d'éviter une incidence trop forte et difficilement appréhendable, les évolutions n'ont été apportées que sur les zones principales qui font déjà l'objet d'approfondissement urbanistique.

Incidences des STECAL

En revanche, le **STECAL Ae de Saint-Offenge** par la constructibilité qu'il autorise et son positionnement en bordure de la route des Bauges peut avoir une incidence négative. Si l'état initial du site met en évidence une faible qualité paysagère, la constructibilité autorisée n'est aujourd'hui pas régie autrement que par les règles en vigueur au PLUi. Au-delà d'une vigilance quant à leur application stricte, c'est également une réflexion via une OAP qui pourrait être conduite.

Autres incidences

Si le PLUi engage une vraie démarche en faveur de **la performance énergétique** et du déploiement des ENR, notamment par la mise en compatibilité avec le SCoT il n'en reste pas moins que ces derniers pourront **impacter les paysages de l'agglomération**. Le règlement propose quelques règles en faveur de leur intégration, leur moindre perception, mais l'équilibre entre promotion de leur développement et intégration paysagère réussie peut être délicate.

Il apparaît qu'à ce stade, le PLUi marque sa limite et qu'il reviendra ici aussi d'apprécier chaque projet au regard de son positionnement. Si certains secteurs couverts par des périmètres des monuments historiques bénéficient de l'appui de l'ABF, d'autres seront moins contraints et il reviendra à Grand lac d'être vigilant sur les choix techniques réalisés par les opérateurs.

6.4 RESSOURCES, RISQUES ET NUISANCES

La question des risques naturels a été intégrée dans la démarche d'élaboration du PLUi et de sa modification. Aucune incidence n'a été identifiée.

Deux points de vigilance ont cependant été soulignés :

- Un emplacement réservé, afin d'aménager l'entrée de ville de Voglans, est localisé en zone inondable. Les aménagements envisagés (valorisation d'une zone humide) ne devront pas aggraver le risque d'inondation.

Au **ban des impacts positifs**, on notera l'évolution du règlement pour autoriser les travaux pour la lutte contre les inondations aux abords des cours d'eau. L'enjeu de préservation de la biodiversité sur ce point a été évoqué plus haut.

En termes de ressources en eau potable, le bilan précis est en cours de réalisation par Grand lac (cf. partie Bilan).

Néanmoins, on peut déjà proposer l'évaluation globale suivante :

- Les principales évolutions tiennent aux modifications d'OAP habitat y compris touristiques
- L'analyse des logements attendus dans les OAP avant et après modification fait état d'un différentiel de +780 logements, dont 110 à destination de logements étudiants (Triangle du Crous).

OAP concernée	commune	nb logt 2019	nb logt 2023	écart entre le nb prévu dans le projet de modification et le nb initial	
OAP modifiées sur le nombre de logements					
A25	Aix-les-Bains	177	200	23	
A9	Aix-les-Bains	60	30	-30	
B2	Bourdeau	18	12	-6	
C10	Le Bourget du Lac	8	0	-8	OAP supprimée
C3	Le Bourget du Lac	70	75	5	
C5	Le Bourget du Lac	35	45	10	
C7	Le Bourget du Lac	145	110	-35	
C8	Le Bourget du Lac	8	13	5	
C8-bis	Le Bourget du Lac	9	11	2	
E11	Drumettaz Clarafond	8	10	2	
F1	Grésy-sur-Aix	90	300	210	
F13a	Grésy-sur-Aix	12	0	-12	
F18	Grésy-sur-Aix	36	37	1	
G3	La Chapelle-du-Mont-du-Chat	12	7	-5	
I1	Méry	20	12	-8	
L1	Pugny-Chatenod	16	22	6	
O8_b	Trevignin	0	21	21	OAP passée de zone économique en zone mixte habitat et activités
P10	Viviers du Lac	95	100	5	
				186	
OAP créées					
C11	Le Bourget du Lac		35	35	
C12	Le Bourget du Lac		35	35	
C13	Le Bourget du Lac		40	40	
C14	Le Bourget du Lac		45	45	
C15	Le Bourget du Lac		25	25	
C16	Le Bourget du Lac		10	10	
C17	Le Bourget du Lac		12	12	
D4	Brison St Innocent		12	12	
F19	Grésy-sur-Aix		20	20	
F20	Grésy-sur-Aix		12	12	
F21	Grésy-sur-Aix		6	6	
F22	Grésy-sur-Aix		70	70	
L5	Pugny-Chatenod		8	8	
L6	Pugny-Chatenod		10	10	
L7	Pugny-Chatenod		5	5	
L8	Pugny-Chatenod		3	3	
P11	Viviers-du-Lac		5	5	
R10	Voglans		17	17	
				370	
OAP requalification de la friche urbaine du Triangle Sud du CROUS					
C18	Le Bourget du Lac	non encadré	225 (dont 100 logements étudiants)	225	

781

En réalité cette évolution est portée par 2 communes :

- Le Bourget du lac : + 406 logements, dont 225 sur le projet du Triangle du CROUS avec une proportion de 100 logements étudiants
- Grésy sur Aix : + 305 logements

Sur la commune du Bourget comme sur celle de Grésy sur Aix, cette évolution est en réalité à nuancer. Elle est en effet portée par de nouvelles OAP encadrant le développement du tissu urbain qui était jusqu'alors constructible sans autre restriction que les règles des zones du PLUi. En réalité, ces OAP viennent encadrer le potentiel attendu, soit pour le majorer dans une optique de densification (OAP F1 de la Sarraz à Grésy sur Aix) ou pour le minorer afin de mieux maîtriser l'insertion de la densité.

Le PLUi approuvé en 2019 avait identifié pour les communes « porte d'entrée » un potentiel en densification de l'ordre de 500 logements.

Rapporté au poids démographique de chacune des communes qui composent ce groupe (le Bourget du Lac, Grésy sur Aix, Viviers du Lac, Voglans), on peut évaluer de manière théorique un potentiel de près de 180 logements au Bourget et 160 à Grésy sur Aix.

C'est ce que proposent de flécher les OAP supplémentaires ou les OAP étendues comme celle de la Sarraz.

Enfin sur le volet de la ressource on peut noter le travail effectué sur la commune de **Grésy sur Aix qui propose un phasage global de l'ensemble de ces OAP de 2022 à 2028**. Ce phasage doit aussi permettre une meilleure adaptation des équipements (dont les réseaux) et de l'accueil des populations.

Enfin, en **termes de nuisances**, les évolutions ne sont pas de nature à induire des nuisances supplémentaires. On notera que les évolutions de zones économiques faciliteront l'installation de nouvelles activités, mais compte tenu de la localisation des parcs visés et de la nature des constructions (soumises à déclaration ou autorisation), aucune incidence n'est attendue.

À noter que l'engagement fort de Grand Lac sur des évolutions en faveur de **la performance énergétique** ou encore sur la **diminution du stationnement** devrait à terme participer à l'atteinte des objectifs de réduction des GES et l'amélioration de la qualité de l'air.

Notons également que la modification a été l'occasion de mettre à jour les données relatives aux arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures de transport.

6.5 MILIEU HUMAIN

Il s'agit sans doute du volet pour lequel la modification entrainera le plus d'effet positif.

En effet, outre les points évoqués précédemment sur la qualité de l'air, quelques évolutions notables sont à noter :

- Le **volet mixité** est largement renforcé. Si l'offre en logement évolue de +780, ce sont +400 logements qui sont désormais fléchés en LLS. À noter que l'offre s'étend aussi à des démarches innovantes comme celles portées par l'OPAC sur le secteur Sarraz (**Aps**) au Bourget.
- Tout le travail sur les **performances énergétiques** doit permettre au territoire de bénéficier de logements mieux isolés et moins consommateurs d'énergie donc moins coûteux pour les propriétaires sur le long terme.
- Plusieurs communes déploient des **emplacements réservés en faveur de l'amélioration des mobilités douces**, en lien avec les OAP. On notera sur ce sujet les démarches du Bourget du Lac et de Grésy sur Aix, en cohérence avec l'évolution à la baisse des normes de stationnement au regard de la proximité avec la ligne chrono cadencée.

- Le déploiement des **CSE** fait aussi écho à un enjeu relayé à l'époque du PLUi qui visent à mieux maîtriser la gestion des déchets.
- Les densités ont fait l'objet d'un travail, à la fois par le biais des OAP, mais surtout sur la commune de Grésy sur Aix qui propose un encadrement réglementaire des densités dans le diffus. Cette évolution doit permettre de mieux maîtriser les projets dans un contexte de forte pression foncière, mais aussi de proposer des densités acceptables et acceptés par tous.

Enfin, on doit relever ici l'important travail réalisé sur les enjeux de clarification du règlement notamment au regard des règles du code de l'urbanisme : que ce soit les destinations ou annexes, ces évolutions participent toutes d'une meilleure compréhension du document d'urbanisme et donc d'une application facilitée.

7 ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Les documents supra-communaux directeurs de l'intercommunalité de Grand Lac fixent des objectifs et des préconisations pour l'élaboration de documents d'urbanisme locaux. Ces documents ont été intégrés à la démarche d'élaboration du PLUi et les modifications n° 1 ne sont pas de nature à remettre en cause le rapport de comptabilité et de prise en compte avec ces documents.

Ajoutons qu'en tant que procédure de modification, les évolutions s'inscrivent dans un cadre précis et notamment dans le respect des orientations du PADD du PLUi.

Les objets de la modification n° 1 respectent les liens de compatibilité avec les documents supra-communaux. Ils renforcent leur prise en compte en matière d'énergie, de commerce et de mixité.

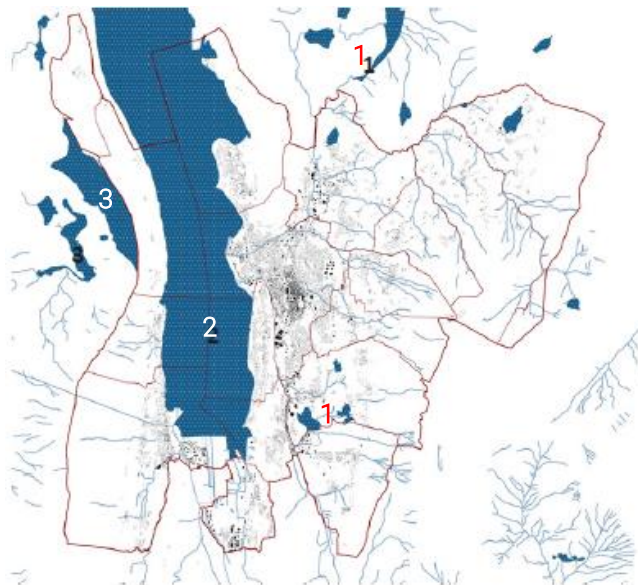
Le projet de modification n° 1 veille également à la non-remise en cause des orientations du PADD du PLUi.

Ce volet fait l'objet d'un approfondissement dans la note en réponse au mémoire de la MRAE.

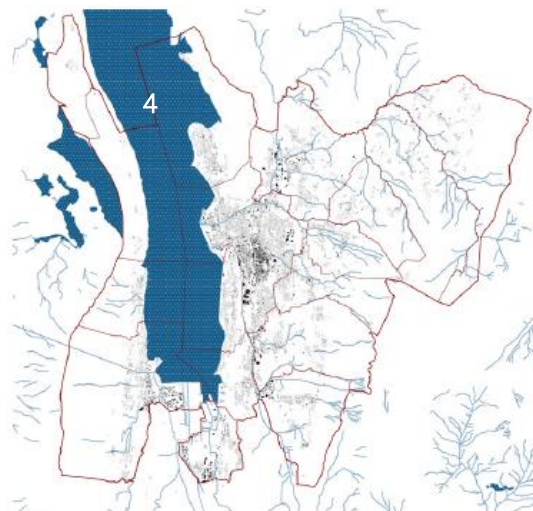
8 ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000

Le territoire du PLUi est concerné par les sites Natura 2000 suivants :

1. SIC –FR8201772 – Réseau de zones humides de l’Albanais
2. SIC –FR8202010 – Lac du Bourget et marais de Chautagne
3. SIC –FR8201770 – Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l’Avant-Pays-Savoyard
4. ZPS – FR8212004 – Ensemble lac du Bourget-Chautagne-Rhône



Natura 2000 – Site d’intérêt communautaire (source : PLUi)



ZPS R8212004*
ENSEMBLE LAC DU BOURGET-CHAUTAGNE-RHÔNE

Natura 2000 – Zone de Protection Spéciale (source : PLUi)

Le projet de modification n° 1 du PLUi ne comprend pas de nouvelle urbanisation dans des secteurs susceptibles d’impacter les sites Natura 2000.

Au vu de ces éléments, aucune incidence supplémentaire sur les sites Natura 2000 du territoire de Grand Lac n’est à attendre. L’analyse réalisée dans le cadre du PLUi approuvé reste valide.

9 DISPOSITIF DE SUIVI

La procédure de modification n° 1 du PLUi permet de réaliser un point d'étape dans le suivi de l'application du PLUi de Grand Lac.

Le code de l'urbanisme impose désormais de suivre et d'évaluer l'application du PLUi.

Il rappelle, conformément à l'article L153-27 que « six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. ».

Le PLUi a été approuvé en octobre 2019 et son application n'est donc que de 3 ans. Néanmoins, la procédure de modification n° 1 du PLUi offre l'opportunité de réaliser un point d'étape dans le suivi de l'application du PLUi de Grand Lac.

À noter toutefois que si la modification est conséquente en termes de points modifiés, ces derniers restent majoritairement contenus à des évolutions ponctuelles.

Des indicateurs de suivi avaient été définis lors de l'élaboration du PLUi. Ils sont repris ci-dessous et évalués au regard d'un travail mené par les services de Grand Lac et complété dans le cadre de la mission d'évaluation environnementale. Certains indicateurs sont en cours de traitement.

Enfin, il est à noter la difficulté récurrente de ces évaluations au regard de la temporalité des différentes données utilisées et des décalages existants (données INSEE de 2019 publiées en 2022).

AXE 1 : Le paysage, composante à part entière du projet d'aménagement et acteur de la qualité de vie du territoire

INDICATEURS	UNITE	BILAN QUANTITATIFS	SOURCE	Actuelle procédure
Objectif 1.1 : Un paysage emblématique plébiscité riche de patrimoines et d'identités locales qui mêle espaces agricoles, naturels et urbains				
Des éléments patrimoniaux ont-ils été ajoutés ou supprimés depuis l'approbation de PLUi ?	<i>Modifications des éléments au règlement graphique</i>	La politique de Grand Lac a été de renforcer la prise en compte des éléments issus du patrimoine bâti et/ou paysager de son territoire par le biais de diverses protections.	Modification n° 1 du PLUi	La modification permet d'intégrer 14 nouveaux éléments du patrimoine et du petit patrimoine au sein du PLUi ex-Calb. L'essentiel des demandes est centré sur la commune d'Aix-les-Bains (11 demandes d'identification d'éléments du petit patrimoine ou de bâtis intéressants). Les autres demandes sont localisées sur les communes de Drumettaz-Clarafond, du Bourget-du-Lac et du Mouxy.
Les règles fixées sur le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope par surface	<i>Nombre de rapport de conformité validé</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/

sont-elles respectées ?				
Des chemins pédestres ont-ils été créés ou réhabilités depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Mètre linéaire</i>	Grand Lac compte un total de 600 000 mètres de sentiers sur son territoire. Cette longueur représente un gain d'environ 25 000 mètres de sentiers depuis l'approbation du PLUi. <i>Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé</i>	Données service Tourisme	/
La superficie des boisements a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Hectares (ha)</i>	Le territoire de Grand Lac compte, sur le PLUi ex-Calb, des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1, des espaces verts à créer et des espaces verts à protéger au titre de l'article L151-9, en plus des espaces naturels et forestiers en zone N.	Révision allégée et modification n° 1 du PLUi	Aucune modification n'a été validée à ce jour. La démarche de modification vise en revanche un classement de 74 ha en EBC principalement sur la commune du Bourget du Lac aux abords du lac.
Objectif 1.2 : Inscrire le grand cycle de l'eau au cœur des projets de territoire				
La qualité des eaux de surface a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Unité de qualité des eaux</i>	Les données de qualité des rivières font état d'une stabilité des états écologiques sur les 5 stations du territoire (2019 à 2021)	Agence de l'eau ¹	/
La qualité des eaux de baignade a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Unité de qualité des eaux</i>	Depuis 2019, l'ensemble des sites de baignade sont classés comme excellents en termes de qualité (amélioration par rapport à 2019 pour la page municipale d'Aix-les-Bains).	Agence de l'eau	/
Les mares, zones humides et les cours d'eau ont-ils subis des transformations ?	<i>Hectares (ha), qualité du milieu et modification des éléments au règlement graphique</i>	Les mares, zones humides et cours d'eau font l'objet d'une protection spécifique par le PLUi. Au total 778 hectares d'espaces hydrologiques sont identifiés sur le territoire, dont 19,12 hectares sous maîtrise foncière de Grand Lac.	Données service Eau	Ces espaces n'ont subi aucun changement depuis l'approbation du PLUi.

¹ <https://qualite-riviere.lesagencesdeleau.fr/app/tabs/viz-map>

La consommation d'eau sur le territoire a-t-elle évolué ?	Mètres cubes et mètres cubes/habitant	Données en cours de traitement par Grand Lac	/	/
---	---------------------------------------	--	---	---

AXE 2 : Organiser un développement structuré du territoire en intégrant les spécificités de chaque commune et coordonnée a une mobilité sereine pour tous

INDICATEURS	UNITE	BILAN QUANTITATIFS	SOURCE	Actuelle procédure
Objectif 2.1 : Grand Lac, un pôle urbain du sillon alpin au dynamisme démographique maîtrisé et au développement urbain gradué et plus économe d'espace				
Des surfaces nouvelles ont-elles été consommées au sein de l'enveloppe urbaine ?	Nombre d'autorisations d'urbanisme	Une analyse précise des fonciers consommés est en cours par grand lac. Le territoire est également concerné par l'étude des potentiels de renaturation portée à l'échelle du SCoT Métropole Savoie qui caractérisera l'artificialisation des sols.	Données service Autorisation d'urbanisme	/
Des espaces ont-ils été ouverts à l'urbanisation depuis l'approbation du PLUi ? Les zones AU du territoire ont-elles évolué ?	Nombre d'autorisations d'urbanisme	D'après l'observatoire de la consommation foncière, 135 hectares d'espaces naturels agricoles ou forestiers ont été consommés entre 2018 et 2021 sur l'ensemble de l'agglomération. Sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité de Grand Lac, 3 241 logements ont été autorisés sur cette même période. Sur ce total, 1 236 logements ont été réalisés en secteur AU soit 38 % des logements totaux. Sur les 2 005 logements restants, aucune distinction quant à la localisation de ceux-ci n'a été réalisée. Nous savons seulement que ces logements ont été construits hors secteur d'OAP. Concernant le territoire du PLUi ex-Calb, 2 033 logements ont été construits entre 2018 et 2020. Cependant, aucune information quant à leur localisation n'est donnée. En observant la consommation d'espaces NAF du territoire du PLUi, 67 ha ont été consommés dont 40 ha à vocation d'habitat.	Données Sitadel2, Observatoire de la consommation foncière	Aucune zone d'urbanisation n'a été ouverte (2AU).
Quelle est la densité moyenne des	Logements/hectare	D'après les données issues de la base Sitadel2 et les données de	Données Sitadel2,	/

nouvelles constructions ?		<p>l'observatoire de la consommation foncière, la densité moyenne des constructions est de 50 logements/ha. Ce ratio peut être trouvé en effectuant un rapport des logements construits entre la période 2018-2020 et le nombre d'hectares consommés.</p> <p>Cette densité peut être considérée comme convenable dans la mesure où le SCoT Savoie Métropole fixe des objectifs de densité variant entre 14 et 40 logements/ha.</p> <p>Cependant, ce chiffre est à prendre avec du recul dans la mesure où aucune donnée de localisation sur les 2 033 logements construits n'est produite. Le rapport de présentation présentait un objectif à l'horizon 2030 à 32 % de logements produits maximum au sein des secteurs d'extension (zones AU).</p> <p><i>Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé</i></p>	Observatoire de la consommation foncière, rapport de présentation	
Quel est le nombre et la typologie des nouveaux logements créés depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Nombre de logements/an</i>	<p>Entre 2018 et 2020, 2 033 logements ont été construits, dont 63 % se situent sur la commune d'Aix-les-Bains. Sur ces logements, d'après la base de données Sitadel2, 78 % sont des logements collectifs, 14 % sont des logements individuels purs et 8 % sont des logements individuels groupés. 51 % des logements étaient des collectifs en 2015.</p> <p>Le rythme de construction est d'environ 677 logements/an. Les objectifs du PADD sont fixés à 764 logements/an. Le rythme de construction du territoire ex-Calb est inférieur aux objectifs du PADD. Le rythme de construction a été impacté, en 2020, par la crise du covid19 qui a engendré une baisse des constructions (baisse de -51 % par rapport à 2018).</p> <p>D'après le rapport du PLUi, la densité des constructions est en stable (53 lgt/ha en 2015).</p>	Données Sitadel2, Observatoire de la consommation foncière, rapport de présentation, PADD	/
Quelle est la part des logements secondaires dans ces nouveaux logements ?	<i>Nombre de résidences secondaires/an</i>	<p>Grand Lac voit sur l'ensemble de son territoire une évolution annuelle moyenne de 2,5 % de résidences secondaires en plus. 277 unités ont été recensées en plus entre 2018 et 2020.</p>	Données services internes, donnés Insee	/

		À l'échelle du PLUi, il y a 4 433 résidences secondaires, soit 12 % du parc total. Le nombre de résidences secondaires évolue d'environ 60 résidences secondaires en plus/an.		
Quelle est la part des logements locatifs sociaux dans ces nouveaux logements ?	<i>Nombre de logements sociaux locatifs/an</i>	Entre 2018 et 2020, 241 logements locatifs sociaux ont été construits sur le territoire dont 81 % à Aix-les-Bains. Les autres communes de l'ex-CALB à avoir accueilli des logements locatifs sociaux sont Brison-Saint-Innocent, Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix et Méry. Le taux de logements sociaux représente 11,8 % du parc des nouveaux logements construits.	Données services internes	/
Quelle est la part des logements en accession sociale dans ces nouveaux logements ?	<i>Nombre de logements en accession sociale/an</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/
Le rythme de construction de logement est-il cohérent avec le développement démographique du territoire ?	<i>Nombre d'habitants/an</i>	Le taux de variation annuelle de l'intercommunalité est passé, d'après l'Insee, de 1,8 % (période 2008-2013) à 0,9 % (2013-2019). Soit un gain d'environ 700 habitants par an. L'intercommunalité a gagné près de 3 500 habitants entre 2013 et 2019. Le territoire de l'ex-Calb a gagné près de 490 habitants/an d'après l'Insee, contre 2200/an envisagé au PLUi (+22 000 habitants fléchés). L'évolution de la taille des ménages est en constante diminution sur l'intercommunalité passant de 2,13 en 2013 à 2,03 en 2019. Le nombre de logements construits (environ 677/an) est trop élevé par rapport aux attentes démographiques. Si le nombre de logements se rapproche de l'objectif fixé au PADD (900 lgt/an), l'évolution de population est largement inférieure aux prévisions. Le taux de croissance n'est d'ailleurs que de 0,8 contre 1,85 % au PADD.	Données Insee	/
Quel est la part de logements vacants au sein du parc total de logement depuis	<i>Nombre de logements vacants supplémentaires/an</i>	Entre 2018 et 2020, l'intercommunalité a gagné 119 logements vacants en plus, soit environ 60 nouveaux logements vacants par an. Les taux de	Données Insee	/

l'approbation du PLUi ?		vacances les plus forts sont situés à Bourdeau (12,6 %), Ruffieux (12,2 %), Conjux (12,1 %) et Aix-les-Bains (11,2 %). Au sein du territoire du PLUi, il existe 3 089 logements vacants, soit 8,2 % du parc total. Ce taux de vacances représente un gain d'environ 120 nouveaux logements vacants/an soit 7,9 % du parc total.		
Quel est le taux de surface urbanisée par an ?	<i>Hectares aux mètres carrés par an ou hectare/an/typologie des communes</i>	La consommation foncière du territoire, d'après l'observatoire des territoires, s'élève à un rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 22,3 ha/an , pour un total de 67 ha consommés entre 2018 et 2021. Sur ces 67 ha, 40 ha étaient à destination d'habitat, soit 60 %. À l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité, cette consommation s'élève à 135 ha d'espaces NAF. À titre de comparaison, la consommation foncière des espaces NAF sur la même période de deux intercommunalités voisines, CA Grand Chambéry et la CC Bugey Sud, étaient respectivement de 106 ha et 89 ha.	Observatoire de la consommation foncière	/
Comment le prix des logements et du mètre carré ont-ils évolué depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Euros/mètres carrés de surface de plancher ou euros/mètres carrés de surface de terrain</i>	<i>Des données précises sont en cours d'analyse. Néanmoins, le territoire est confronté aux mêmes hausses que l'ensemble du département, soit des évolutions de 10 à 20 % sur les trois dernières années.</i>	DVF	/
Objectif 2.2 : Rechercher la mise en place d'un déplacement serein pour tous, à travers une répartition adéquate de l'habitat et de l'activité				
Des travaux / emplacements réservés ont-ils été mis en place au profit de la mobilité ?	<i>Mètres carrés ou nombre d'emplacements dédié à la voirie et à la circulation douce</i>	Suite à l'évolution du document d'urbanisme, 21 ER ont donc été ajoutés pour des raisons liées aux mobilités. Parmi ces 21 nouveaux ER, 11 ont une vocation d'aménagement de la voirie et 10 ont une vocation de cheminements doux. <i>Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé</i>	Modification n° 1 du PLUi	Ajout de 21 ER liées aux mobilités.
Le nombre d'itinéraires cyclables a-t-il évolué depuis	<i>Mètre linéaire</i>	Les ER à destination des déplacements doux seront au nombre de 88 dans le PLUi modifié contre 75 dans le PLUi en vigueur.	Modification n° 1 du PLUi	Création de 3 ER liées au

l'approbation du PLUi ?		Parmi eux, 3 sont à destination de cheminements cyclables. <i>Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé</i>		cheminement cyclable.
Le nombre de sentiers et de liaisons piétonnes a-t-il évolué depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Mètre linéaire</i>	Les ER à destination des déplacements doux seront au nombre de 88 dans le PLUi modifié contre 75 dans le PLUi en vigueur. Parmi eux, 3 sont à destination de cheminements piétons. <i>Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé</i>	Modification n° 1 du PLUi	Création de 3 ER liées au cheminement piéton.
Le nombre de places de stationnement a-t-il évolué ?	<i>Nombre de places créées</i>	Parmi les ER existants sur le PLUi ex-Calb, 25 ER ont été réalisés à destination de stationnement. <i>Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé</i>	Modification n° 1 du PLUi	/
L'offre de transport à la demande a-t-elle connu une évolution depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Nombre de demandes réalisées</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/
La fréquentation des transports en commun a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Nombre de voyage/ligne/an</i>	Entre 2018 et 2019, la fréquentation des lignes de transports a augmenté de plus de 22 000 voyageurs en 1 an . Le ratio nombre de voyages/km est de 1,45. Il semble faible et inadapté au contexte territorial où les flux domicile-travail polarisent la majorité des déplacements en véhicules individuels. Une étude plus poussée quant à l'optimisation des lignes peut être envisagée. <i>Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé</i>	Données service Déplacements	/

AXE 3 : Poursuivre et accompagner le développement d'une économie basée sur l'innovation et la diversité des ressources locales

INDICATEURS	UNITE	BILAN DETAILLE	SOURCE	Actuelle procédure
-------------	-------	----------------	--------	--------------------

Objectif 3.1 : Articuler et équilibrer le développement économique dynamique aux atouts démographiques et environnementaux de Grand Lac

Quelle est la surface créée en faveur des parcs d'activités depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Mètres carrés</i>	Les évolutions du document d'urbanisme du PLUi ex-CALB montrent une évolution des surfaces d'activités (zone UE) d'environ 25 000 m² en moins depuis l'approbation du PLUi par le biais de changement de zonage. Aucune nouvelle zone en extension n'a été créée au profit de zones d'activités.	Modification n° 1 du PLUi	/
Combien d'entreprises industrielles se sont implantées sur le territoire ?	<i>Nombre d'autorisations d'urbanisme</i>	D'après l'Insee, 523 nouvelles entreprises ont été créées entre 2018 et 2021. L'évolution moyenne annuelle de l'emploi entre 2008 et 2018 est de 1,09 %. Cependant, le ratio entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs est de 75 % (contre, par exemple, 105 % pour la CA Grand Chambéry), ce qui témoigne du caractère résidentiel de l'intercommunalité. En 2019, d'après l'Insee, près de 73 % des actifs du territoire travaillent hors de l'intercommunalité. <i>Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffre plus détaillé</i>	Données Insee, données services internes	/
Combien d'entreprises artisanales se sont implantées sur le territoire ?	<i>Nombre d'autorisations d'urbanisme</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/
Combien de changement de destination à vocation d'activité économique non agricole ont-ils été réalisés depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Nombre d'autorisations d'urbanisme</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/
Combien de rez-de-chaussée commerciaux ont été créés depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Mètres carrés ou nombre de commerces en rez-de-chaussée</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/

Objectif 3.2 : Faire de l'activité agricole diversifiée de Grand Lac une activité pérenne et garante de l'identité locale en soutenant son rôle d'aménageur du territoire				
Combien de bâtiments agricoles ont été construits depuis l'approbation du PLUi ?	Nombre de bâtiments	Données en cours de traitement par Grand Lac	/	/
Comment la surface agricole a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	Hectares, hectares/an ou nombre d'autorisations d'urbanisme	Les surfaces agricoles n'ont pas diminué. Elles semblent avoir augmenté de près de 40 ha si on fait une analyse du Registre Parcellaire Graphique. En termes d'urbanisme, la modification induit une diminution des zones A au profit des zones N.	Modification n° 1 du PLUi Registre parcellaire graphique	La modification induit une diminution des zones A au profit des zones N.
Des surfaces ont-elles été consommées en dehors de l'enveloppe urbaine bâtie depuis l'approbation du PLUi ?	Nombre d'autorisations d'urbanisme	La consommation foncière du territoire, d'après l'observatoire des territoires, s'élève à un rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 22,3 ha/an , pour un total de 67 ha consommés entre 2018 et 2021. Sur ces 67 ha, 40 ha étaient à destination d'habitat, soit 60 %.	Observatoire de la consommation foncière, données Sitadel2, données Insee	/
Comment s'est répartie la part de logements construits au sein de l'enveloppe urbaine et hors enveloppe urbaine ?	Nombre de logements en zone U habitat	2 033 logements ont été construits entre 2018 et 2020. Cependant, aucune information quant à leur localisation n'est donnée. En observant la consommation d'espaces NAF du territoire du PLUi, 67 ha ont été consommés dont 40 ha à vocation d'habitat.	Observatoire de la consommation foncière, données Sitadel2, données services internes	Aucune zone d'urbanisation n'a été ouverte (2AU).
Quel est le rapport entre la consommation d'espace et le nombre de logements construits ?	Nombre de logements/hectare	D'après les données issues de la base Sitadel2 et les données de l'observatoire de la consommation foncière, la densité moyenne des constructions est de 50 logements/ha . Ce ratio peut être trouvé en effectuant un rapport des logements construits entre la période 2018-2020 et le nombre d'hectares consommés. Cependant, ce chiffre est à prendre avec du recul dans la	Observatoire de la consommation foncière, données Sitadel2	/

		mesure où aucune donnée de localisation sur les 2 033 logements construits n'est produite. Le rapport de présentation présentait un objectif à l'horizon 2030 à 32 % de logements produits maximum au sein des secteurs d'extension (zones AU). <i>Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé</i>		
Quel est le rapport entre la consommation d'espace et la population accueillie ?	<i>Nombre d'habitants/ha</i>	La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'est élevée à 135 ha pour la période 2018-2021. En parallèle, l'intercommunalité a accueilli environ 490 habitants/an. La densité de population est d'environ 3,43 habitants par ha . Sur le territoire du PLUi. La densité de population est assez forte par rapport au territoire. Les espaces naturels, agricoles et hydrologiques sur le territoire de Grand Lac représentent environ 30 695 hectares, soit 85 % de la surface totale du territoire. La population se concentre donc sur les espaces urbanisés, à savoir 2 776 ha.	Observatoire de la consommation foncière	/
Combien de sièges agricoles ont été créés depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Nombre de déclarations de création de siège d'exploitation</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/
Objectif 3.3 : Grand Lac, un territoire touristique de loisirs et de découverte dans un cadre unique lié à la présence du Lac du Bourget et du massif alpin				
Combien de projets à vocation touristiques ont été créés ou supprimés depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Nombre d'autorisations d'urbanisme</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i> La modification ne prévoit aucun projet touristique.	Modification n° 1 du PLUi	La modification ne prévoit aucun projet touristique.
Comment l'emprise bâtie dédiée aux activités à vocation touristique a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Mètres carrés/an</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/

Comment la fréquentation touristique du territoire a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	Nombre de nuitées/saison	Entre 2019 et 2022, le nombre de nuitées au sein du domaine d'Aix-les-Bains Riviera des Alpes est en augmentation. Il a augmenté de près de 205 000 nuitées. En 2021, le nombre de nuitées atteignait les 2 126 780 nuitées/saison . En 2020, suite à la crise du covid19, le nombre de nuitées a chuté à 1 782 520, soit près de 200 000 de moins.	Données service Tourisme	/
---	--------------------------	--	--------------------------	---

AXE 4 : Mettre le projet de territoire en phase avec la capacité des équipements publics et l'ancrer dans une stratégie « énergie/climat » en cours

INDICATEURS	UNITE	BILAN QUANTITATIFS	SOURCE	Actuelle procédure
Objectif 4.1 : Développer et préserver une répartition équilibrée de l'armature en équipements de l'intercommunalité				
Quelle est la quantité de déchets produits par an et par habitant ?	Kilogramme/an/habitant	Entre 2019 et 2021, l'évolution du nombre de déchets produit par an et par habitant a augmenté de 6 % . Ce nombre est passé de 569,47 kg/an/habitant à 578,24 kg/an/habitant. Cette évolution peut engendrer une réflexion plus poussée sur les capacités de recyclage et des points de collecte du territoire.	Données service Valorisation déchets	/
Quelle est la consommation moyenne d'eau potable sur le territoire ?	Mètres cubes/an	Données en cours de traitement par Grand Lac	/	/
Quelle est la consommation moyenne d'eau potable par habitant sur le territoire ?	Mètres cubes/an/habitant	Données en cours de traitement par Grand Lac	/	/
Comment le nombre de structures d'équipements publics a-t-il évolué depuis l'approbation du PLUi ?	Mètres carrés	Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé	/	/
Comment la qualité numérique a-t-elle évolué sur le territoire depuis l'approbation du PLUi ?	Bit/unité de temps	Le déploiement de la fibre est en cours de finalisation sur le territoire.	Données services internes	/

Quel est le taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif sur le territoire ?	<i>Mètre linéaire</i>	<i>Le taux de raccordement est de 92 % au 31/12/2021.</i>	Données internes	/
Objectif 4.2 : Poursuivre un ancrage durable du projet de territoire				
Quelle est la surface totale des panneaux solaires installés ? Quelle puissance est produite par ces panneaux solaires ?	<i>Mètres carrés et kilowatt-crête</i>	En 2019, la production liée aux panneaux photovoltaïques varie entre 1 214 BT >36 kVa (en MWh) et 2 711 BT <36 kVa (en MWh). Le territoire intercommunal comptait en 2 019 784 panneaux solaires thermiques. Ils assuraient une production thermique de 2 271 MWh pour une surface totale de 4 532 m² . Le parc photovoltaïque est en évolution sur le territoire. <i>Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé</i>	Données service interne	/
Quel a été le nombre de demandes pour une installation de système de production d'énergie renouvelable depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Nombre de demandes</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/
Quel est le taux de déchets qui ont été triés puis recyclés sur le territoire ?	<i>Kilogramme/an/habitant</i>	En 2021, 578,24 kg/an/hab de déchets ont été apportés en point de collecte . Sur ces résultats, près de 47 % des déchets sont recyclés (chiffre en hausse de 2,7 % depuis 2020). Le reste des déchets sont incinérés (48 %), enfouit ou traités de manière spécifique (0,2 %) en cas de déchets ménagers dangereux.	Données service Valorisation déchets	/

10 RESUME NON TECHNIQUE

10.1 LE TERRITOIRE ET LE PLUI DE L'EX-CALB

Grand Lac Agglomération est constituée, depuis le 1^{er} janvier 2017, de 28 communes.

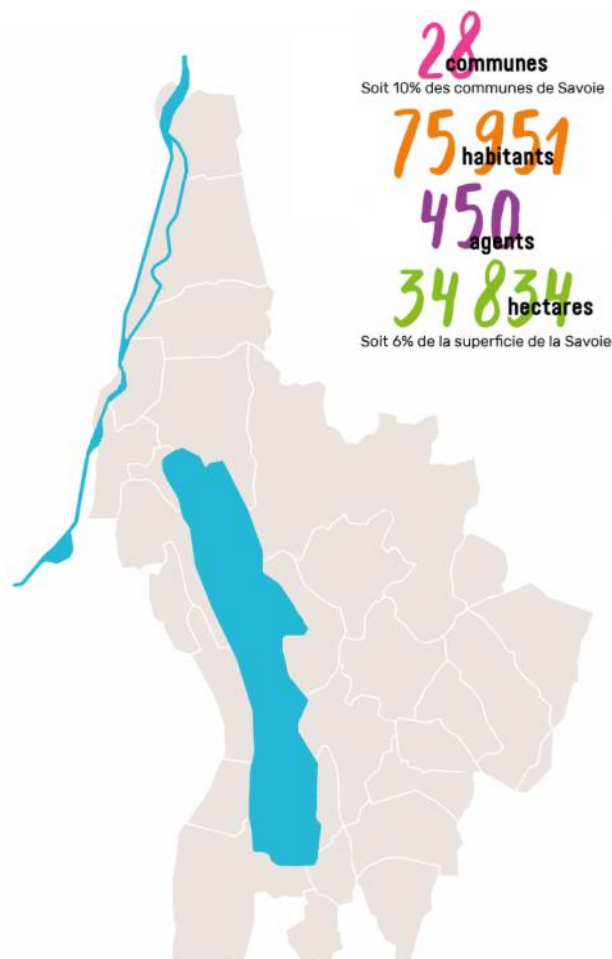
La particularité de l'intercommunalité de Grand Lac Agglomération, au vu de sa création récente, est d'être couverte par trois PLUi approuvés :

- Le **PLUi ex-CALB**, approuvé le 9 octobre 2019 et qui concerne les 17 communes de l'ex-communauté d'agglomération du Lac du Bourget-du-Lac
- Le **PLUi Albanais Savoyard**, approuvé le 28 novembre 2018.
- Un troisième document d'urbanisme, le **PLUi de la Chautagne** approuvé le 1^{er} juillet 2022.

Enfin, l'intégralité du territoire de l'agglomération est couvert par le **SCoT Métropole Savoie**, dont la révision a été approuvée le 8 février 2020 à l'échelle de 107 communes. Il a également fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 approuvée le 23 octobre 2021.

Compétente en matière d'urbanisme, Grand Lac Communauté d'Agglomération peut mener les procédures d'évolutions de ses différents documents d'urbanisme.

C'est à ce titre que l'agglomération a prescrit par délibération en date du 14 janvier 2020, la modification du PLUi de l'ex-CALB, complétée par une délibération précisant les objectifs poursuivis, fixant les modalités de concertation préalable et prescrivant la réalisation d'une évaluation environnementale en date du 21 juin 2022.



10.1.1 COMMUNES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION

La procédure de modification concerne 17 communes de l'intercommunalité de Grand-Lac.

Elles correspondent à l'ancien périmètre de la Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget (CALB).

Localisation des communes concernées par la procédure de modification



10.2 LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) Grand Lac (ex-CALB) a été approuvé le 9 octobre 2019.

Depuis l'approbation il est apparu nécessaire de procéder à des ajustements et corrections des différentes pièces du PLUI notamment afin de corriger des erreurs matérielles, de faciliter l'application des règles ou d'ajuster le projet aux nouvelles ambitions du territoire (mixité, énergie, stationnement...).

À l'issue d'une vaste consultation de l'ensemble des communes (élus et services), ont été recueillies près de 500 demandes d'évolution portant sur les principaux points suivants :

OAP	Règlement écrit	Zonage
Modifications d'OAP existantes pour prendre en compte des évolutions de projet, des difficultés de réalisation, apporter de la cohérence avec le secteur concerné, corriger des erreurs, renforcer le logement social, traduire les enjeux de la transition énergétique...	Apporter des ajustements de façon à faciliter l'application des règles, Faire évoluer les règles s'agissant notamment des destinations et sous-destinations, Harmoniser des règles, Supprimer des règles,	Évolutions en lien avec les modifications des OAP, Évolutions des changements de destination des constructions existantes, Évolution du repérage des éléments patrimoniaux (correction d'erreur ou ajout), Évolution des emplacements réservés (création, modification ou suppression),
Créer de nouvelles OAP sur des secteurs déjà identifiés en zone d'urbanisation pour optimiser l'utilisation du foncier, encadrer les projets, imposer du logement social...	Ajouter des règles, Traduire les enjeux de la transition énergétique, Apporter des précisions relatives à la Loi Littoral et notamment en compatibilité avec le SCOT révisé	Évolution des reculs ou alignements , Évolutions de mise en cohérence avec la réalité des usages, avec des nouveaux projets ou des projets ayant évolués, avec des projets réalisés,
Suppression d'OAP	désormais approuvé depuis le 8 février 2020, Prendre en compte le SCOT modifié approuvé,	Évolutions de mise en forme,
Création d'OAP Thématiques sur le thème de l'énergie, pour phaser l'urbanisation...	Corriger des erreurs matérielles	Évolutions liées à un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) , Évolutions concernant des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), Évolutions destinées à encadrer la densification Création d'Espaces Boisés Classés,

Ces évolutions ont fait l'objet d'échanges techniques avec :

- Les communes concernées,
- Les services de Grand Lac
- La DDT
- Le SCoT
- Chambéry Grand Lac Économie

Enfin, un comité de pilotage réunissant élus et techniciens concernés s'est réuni de manière mensuelle pour valider les évolutions les plus importantes.

La procédure de modification du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération Grand Lac a débuté en janvier 2020 par la prise d'une délibération de principe pour l'engagement de la modification.

L'objectif de cette procédure étant de parfaire le document mis à l'épreuve du terrain durant 3 années d'opposabilité et de prendre en compte les demandes formulées par les différentes municipalités.

Plusieurs cadres ont été posés pour la prise en compte des points d'évolution :

- 1) La demande est-elle en compatibilité avec le contexte règlementaire : SCoT, Loi Montagne, Loi Littoral
- 2) La demande s'inscrit-elle dans le respect de la procédure de modification et donc la non remise en cause du projet général du PLUi (et de son PADD)
- 3) La demande peut être elle traitée selon les modalités d'actions définies : temporalité de la procédure, capacité à en débattre en comité de pilotage

Sur ce point, l'enjeu décisionnel s'est reposé sur une évaluation des techniciens : complexité de la demande, capacité l'intégrer de manière adaptée dans la démarche. Ainsi, certains points jugés trop complexes (approfondissement du volet énergétique, stratégie mobilité) n'ont pas été retenues dans le cadre de cette démarche.

De même, des sujets relatifs à des ouvertures à l'urbanisation de zone ont été écartés au regard de leurs incidences foncières.

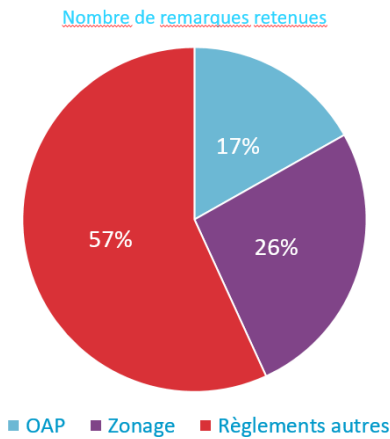
Le Comité de Pilotage composé des 17 maires des communes et des techniciens et référents urbanisme a également eu la capacité de valider ou non la prise en compte des points d'évolution, à la fois au regard de leur intégration dans une logique de cohérence du document et dans une logique d'amélioration continue de la démarche.

Certains sujets, qui ne pouvaient être évalués assez finement ont été écartés : l'optimisation des règles de zones économiques n'a été retenu que pour les principales zones (UEh, UEth etc). Leur application à l'ensemble des zones économiques (UE) devra être requestionnée car susceptible de générer des incidences sur les enjeux humains qu'il n'était pas possible d'évaluer assez finement à ce stade.

Cette démarche associant activement techniciens et élus a permis de traiter de nombreux points concernant la procédure de modifications, ce travail technique a apporté des réponses pertinentes en tachant de tenir compte des enjeux environnementaux.

10.3 LE CONTENU DE LA MODIFICATION

À l'issu d'un premier travail de recueil et d'échanges avec les communes, le bilan suivant a pu être dressé :



→ Environ 480 remarques formulées et identifiées comme « à traiter »

→ Près de 60% des remarques portent sur le règlement écrit

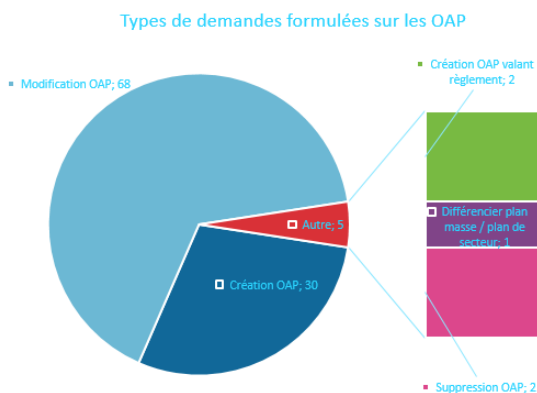
État des lieux des demandes d'évolution en février 2022 – Copil n° 2

Orientations d'aménagement et d'orientations (OAP)

L'évolution des OAP du territoire porte sur la création d'une nouvelle OAP ou la modification des OAP existantes (modification du tracé, modification du schéma directeur, modification des règles). 2 OAP sont également supprimées, car réalisées.

Au total ce sont environ 100 OAP qui évoluent :

- Une trentaine sont créées dont plus de la moitié sur la commune du Bourget du Lac : ces créations viennent encadrer l'urbanisation de tissus classés en UA, UH ou UD et offrant des potentiels de développement important.
- Environ 70 OAP sont modifiées, soit pour des ajustements de périmètre, de programmation ou encore de phasage.



→ Environ 100 « OAP »

→ Majorité d'ajustements / adaptations portant sur le nombre de logements, l'accès, le périmètre

→ Des ajustements visant à renforcer la création de LLS

→ Création d'environ 30 OAP, dont certaines significatives

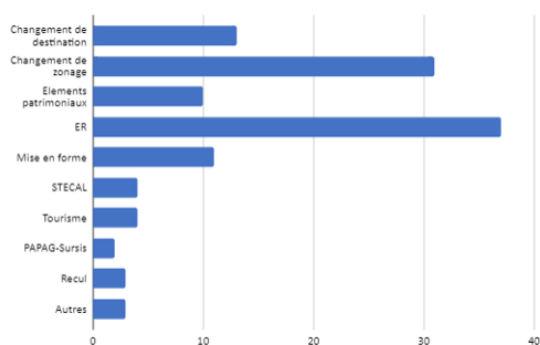
État des lieux des demandes sur les OAP en mai 2022

Règlement graphique

Les évolutions du document portent sur :

- L'ajout, la modification ou la suppression d'un emplacement réservé ;
- L'évolution graphique d'une zone U, AU
- L'évolution d'une zone A ou N dans le cadre d'un STECAL ;
- La création ou la modification des périmètres d'OAP ;
- Un changement de destination ;
- L'ajout, la modification d'un élément patrimonial ;
- L'ajout d'un secteur de taille et de capacité limitée ou l'adaptation d'un STECAL existant ;
- La mise en place ou la suppression d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement ;
- L'ajout, la modification ou la suppression des cheminements doux ;
- La correction d'erreurs matérielles diverses.

Au global, ce sont près de 150 évolutions de zonage qui sont reportées, dont un tiers concerne les emplacements réservés, un tiers une évolution de zonage et un dernier tiers une évolution de prescription hors emplacement réservé (cheminement, changement de destination, L151-19, création d'EBC,...).



→ 4 grands sujets : Emplacements Réservés (ER), éléments patrimoniaux, changement de zonage ou de destination

→ Des évolutions de zonage liées à la pratique du PLUi-H et/ou à des nouveaux projets

→ Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) à créer

État des lieux des demandes sur le zonage en février 2022

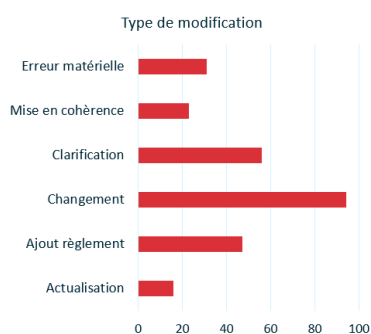
Règlement écrit

Les évolutions du document portent sur l'ajout, la modification ou la suppression de règles des articles portant sur l'ensemble du règlement écrit (notamment le stationnement, la distance vis-à-vis des limites séparatives, les toitures et terrasses, ou la distance aux voies et emprises). Ces différentes évolutions cherchent à mettre en cohérence le règlement écrit avec le projet de territoire, tout en veillant à la clarté du document et la correction d'erreurs diverses.

L'évolution du règlement écrit se fonde sur une large concertation menée auprès des communes, des services de Grand Lac et notamment des services instructeurs.

Le recueil initial des demandes faisait état d'environ 250 demandes d'évolution. Néanmoins, cette valeur cache la redondance de certains thèmes prioritaires et évoqués par plusieurs communes. C'est notamment le cas des notions d'Annexes/Petits Volumes, des règles de construction en zone A ou de l'évolution des zones économiques.

À noter également que de nombreuses évolutions sont de l'ordre de la mise en forme ou de la clarification (environ une centaine de demandes formulées en ce sens).



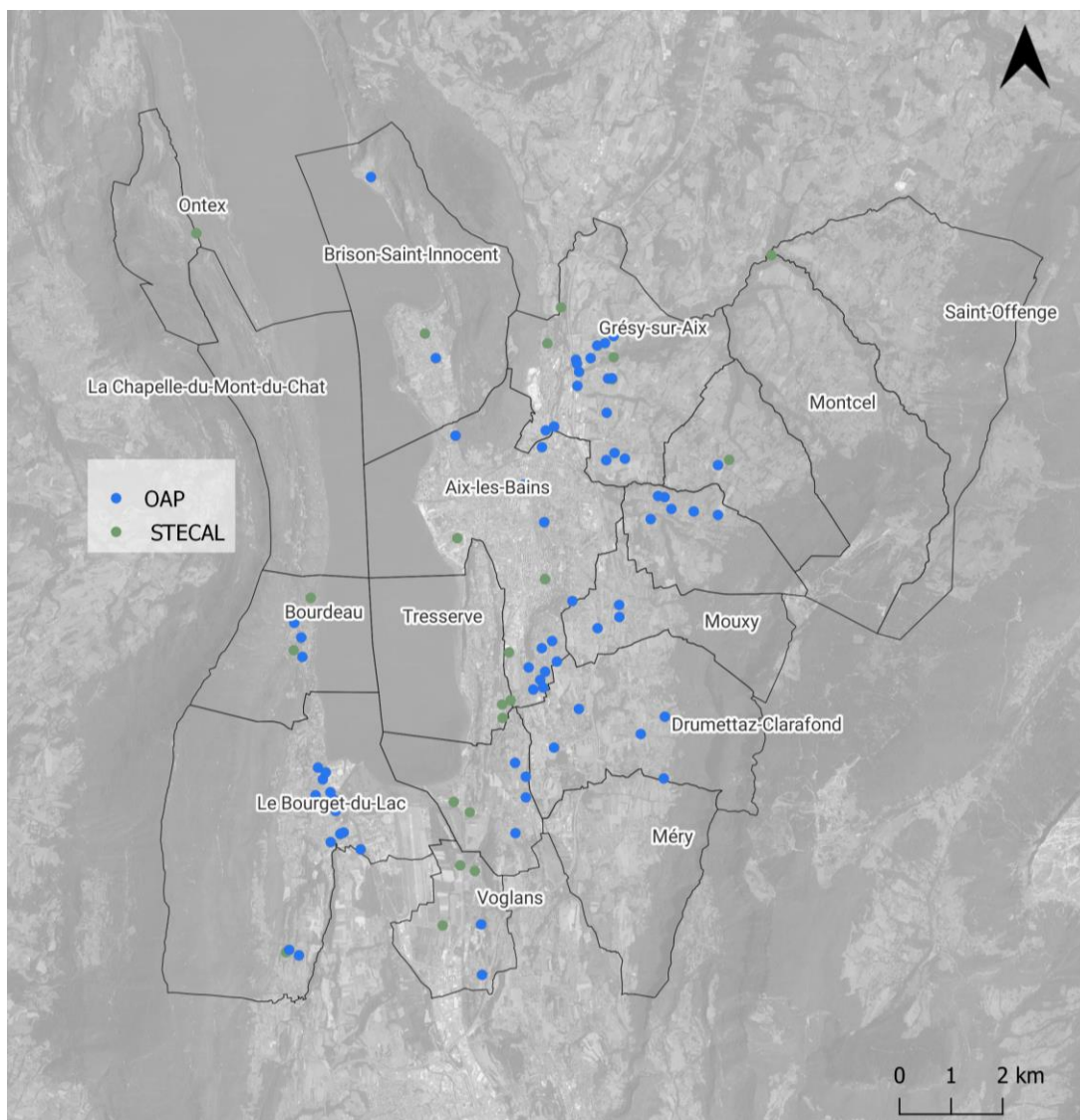
→ Une quarantaine de thèmes différents

→ Des évolutions allant de l'erreur matérielle (oubli, copie/coller,...) à la remise en cause de la règle à l'échelle du secteur

→ Une quinzaine de sujets nécessitant un travail d'approfondissement

Thèmes Identifiées	Remarques formulées
Stationnement	23
Petits volumes	18
Construction en zone A / N	14
Distance aux limites séparatives	14
Distance aux voies et emprises	13
Clôture	10
CBS / CPT / CES	9
Construction en zone économique	9
Adaptation au terrain	8
Energie	7
Loi Littoral	7
Toitures	7
Accès et voiries	6
Eau potable, pluviale et assainissement	6
Architecture	6
Hauteur	6
Loi Barnier	6
Logement social	5

État des lieux de demandes sur le règlement écrit en février 2022 et principaux thèmes identifiés initialement



Carte de localisation des modifications sectorielles (OAP et STECAL) de la procédure de modification.

10.4 LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

Les évolutions portées par la modification sont nombreuses et concernent entre autres des formulations, mise en cohérence notamment au niveau du règlement écrit.

Il est proposé ici de revenir sur les évolutions substantielles et notamment celles faisant l'objet d'une évaluation plus précise de leurs incidences.

Afin ne pas alourdir de manière trop conséquente cette partie il n'est en revanche pas proposé de détailler chacune d'entre elle, le lecteur étant invité à se reporter aux parties concernées dans le corps du document.

10.4.1 ÉVOLUTION DES OAP ET ZONAGE

ÉVOLUTION DES OAP	AIX-LES-BAINS	BOURDEAU	BOURGET-DU-LAC	BRISON-SAINT-INNOCENT	CHAPELLE-DU-MONT-DU-CHAT	DRUMETTAZ-CLARAFOND	GRESY-SUR-AIX	MERY	MONTCEL	MOUXY	ONTEX	PUGNY-CHATENOD	ST-OFFENGE	TRESSERVE	TREVIGNIN	VIVIERS-DU-LAC	VOGLANS
Erreur matérielle	X																
Evolution des règles de mixité	X		X			X	X										
Modification du périmètre y compris au regard des enjeux environnementaux	X	X	X		X	X	X	X								X	
Modification de la desserte et des conditions de mobilités	X	X	X	X	X		X					X				X	
Modification des règles de stationnement		X				X											
Modification des règles de performance énergétique						X											
Modification des conditions de hauteur							X										
Modification du phasage						X	X										X
Evolution de la programmation dont densité	X	X	X		X		X	X		X		X				X	X
Changement de vocation d'une OAP d'économie à Habitat															X		
Adaptation au projet en cours	X						X									X	
Création d'OAP, y compris OAP valant règlement	X		X	X			X		X							X	X
Création d'OAP thématique phasage							X										
Création d'une OAP thématique énergie	X																
Évolution du CBS		X															
Suppression d'OAP			X				X										

ÉVOLUTION DU ZONAGE

	AIX-LES-BAINS	BOURDEAU	BOURGET-DU-LAC	BRISON-SAINT-INNOCENT	CHAPELLE-DU-MONT-DU-CHAT	DRUMETTAZ-CLARAFOND	GRESY-SUR-AIX	MERY	MONTCEL	MOUXY	ONTEX	PUGNY-CHATENOD	ST-OFFENGE	TRESSERVE	TREVININ	VIVIERS-DU-LAC	VOGLANS	
Identification de bâti pouvant changer de destination			X	X			X		X					X		X		
Identification d'éléments patrimoniaux (ponctuel et ensemble)	X		X			X				X								
Evolution de zonage 1AUh à U lors de la réalisation d'une OAP							X		X						X			
Evolution de zonage 1AUh à 2AUh			X															
Evolution des zones UH vers UD													X					
Evolution de zonage urbain ou au profit des zones A et N	X	X					X											
Création de STECAL ou UTN	Aps, secteur de la Serraz au Bourget du Lac																	
	Nd1, secteur Veber à Grésy sur Aix																	
	Ae, création d'un secteur sur le belvédère d'Ontex																	
	Réduction du secteur Ae de Saint Offenge																	
	Création d'un secteur Ae pour la motoculture Claraz																	
ER	Création d'emplacements réservés	X		X	X		X	X		X		X		X	X	X	X	
	Modification d'emplacements réservés	X	X	X	X													
	Suppression d'emplacements réservés	X		X	X									X				
Prescription relative au stationnement			X				X											
Modification de zonage pour encadrer la densité							X											
Création d'EBC			X															

<i>Evolution des zones économiques en cohérence avec les évolutions du règlement écrit (Cellier, PAE des Sources, Combaruches)</i>		X						X										
<i>Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement</i>		X						X										
<i>Rectification d'un principe de cheminement doux</i>			X															
Changement de zone A	<i>Changement de zonage de Ap vers A pour une exploitation agricole</i>			X				X										
	<i>Changement de A vers NI – Belvédère de La Chapelle du Mont du Chat</i>					X												
Changement de zone N	<i>Ferme Blanchard (N vers NI2)</i>	X																
	<i>Parking du château de Bourdeau de N vers NI2</i>		X															
	<i>Changement de Nc vers NI pour du Tir à l'Arc (Bourget du Lac)</i>			X														
	<i>Changement de zone de Nep vers ND</i>				X													
	<i>Changement de zone NL vers NI2 pour le port des 4 chemins (Viviers du Lac)</i>																	X
	<i>Changement de zone NL vers NI pour le belvédère de Viviers du Lac</i>																	X

10.4.2 ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les évolutions du règlement écrit sont relativement nombreuses, mais visent différents aspects :

- Des points d'éclaircissement, de clarification des règles établies : le plus souvent fondées sur des retours de l'instruction il s'agit de reformuler es règles sans en changer le sens. C'est notamment le cas sur la commune d'Aix-les-Bains.
- Des évolutions d'ordre juridique : au regard des contentieux en cours sur le PLUi, Grand Lac s'est engagé à rectifier plusieurs points de son règlement. Il s'agit notamment des typologies de destination/sous-destination ou encore des notions d'Annexes et Petits Volumes. Ici aussi, la modification apporte avant tout un changement de forme et non de fond
- Des évolutions dites thématiques qui concernent quelques sujets généraux : le Comité de Pilotage a souhaité se saisir de la modification pour travailler des sujets pénis tels que le stationnement, la mixité ou encore l'énergie. Les évolutions sont ici substantielles, mais largement profitables au territoire.
- Des évolutions ciblées ne concernant que quelques zones et reflétant souvent l'évolution ou l'émergence de projet.

10.4.2.1 Évolutions thématiques

Nature de l'évolution	Résumé de l'évolution
Éléments identifiés au titre des L151-19 et L151-23 / Abords des cours d'eau.	L'évolution proposée vise à exclure du champ des interdictions les interventions nécessaires à l'entretien des cours d'eau et à la gestion du risque inondation
Loi Littoral / Secteur Déjà urbanisé en dehors des agglomérations :	L'évolution vise le préambule du règlement en mettant à jour les secteurs identifiés comme SDU au SCoT et les règles associées. Il s'accompagne d'une mise en compatibilité sur le zonage sur le site de la Grande Mollière à Viviers du Lac.
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	L'évolution vise à reformuler les typologies règlementées afin qu'elles soient en accord avec le code de l'urbanisme.
PETITS VOLUMES OU ANNEXES en zone U et AU.	la modification porte sur la suppression de la terminologie employée : le petit volume isolé devenant une annexe classique Une évolution des règles en vigueur notamment en termes de surface est apportée. En effet, les élus ont souhaité maintenir des règles différenciées pour des petites annexes et pour les autres annexes. Un seuil de 20 m ² a été proposé en lieu et place de celui existant de 12 m ² . Celui-ci doit notamment permettre de faciliter la réalisation de petites annexes pour gérer le stationnement couvert imposé dans la plupart des zones urbaines.
Performances énergétiques.	La modification propose des évolutions portées par deux documents : Le règlement qui accueille de nouvelles prescriptions relatives aux performances énergétiques, à l'isolation ou la rénovation dont un référentiel thermique.

Nature de l'évolution	Résumé de l'évolution
	Une nouvelle OAP Thématique qui vient accompagner ces prescriptions, les illustrer et proposer en complément des recommandations relatives au bio climatisme ou la performance énergétique
MIXITÉ	Dans le cadre de la modification, les élus ont souhaité renforcer leur niveau d'exigence à la fois en abaissant les seuils de déclenchement, en imposant des parts plus importantes et en prescrivant des règles moins différentes selon les typologies. Cette première étape est pour le moment uniquement prescrite au sein des zones UD des règlements principales zones urbaines du PLUi.
CLÔTURES	L'évolution vise exclusivement l'harmonisation des hauteurs des clôtures à 1,7 m sauf rares exceptions.
Stationnement :	<p>Outre des reformulations, précisions d'applications, des évolutions plus importantes sont formulées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La définition d'un secteur de moins exigence compte tenu du Niveau de desserte en TC - Des dérogations en cas de projet de rénovation <p>Des ajustements favorables aux stationnements des cycles</p>
COEFFICIENT DE BIOTOPE	L'évolution essentielle réside dans l'application du CBS à toutes les parcelles, y compris bâties ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent.

10.4.2.2 Évolutions ponctuelles / communales

Thème / Evolution	Communes concernées	Résumé de l'évolution
Encadrement de la densité dans les zones urbaines diffuses.	Grésy sur Aix	En lien avec l'évolution de zonage, il s'agit de régler les densités maximales au sein des zones UA et UD par création de sous-secteur UAg et UDg .
L'encadrement de la constructibilité en zone UAs secteur des noyaux historiques de Brison	Brison Saint Innocent	Il est proposé de compléter les conditions relatives aux logements en y autorisant des extensions limitées et les annexes. L'interdiction de nouvelles constructions reste maintenue dans la logique du classement initial.
Autoriser une construction en fond de parcelle dans les zones UA et UH qui imposent la constructibilité dans une bande de 2-5 m	Toutes communes	L'évolution apportée vise à autoriser les constructions en fond de parcelle (second rideau) en complément de la règle imposant leur mise en place dans une bande 2-5 m depuis la voie de desserte.
Mise en place d'un coefficient d'emprise au sol	Brison Saint Innocent	La commune de Brison-Saint – Innocent a souhaité qu'en complément du CBS déjà utilisé, soit mis en place au sein des zones UB, UC et UD un coefficient d'emprise au sol. Cette règle doit permettre de limiter une imperméabilisation trop importante ainsi qu'une meilleure gestion de la densification.
Evolution de la hauteur de 6 m à 6,5 m pour les communes « Portes d'Entrée » en zone UH	Grésy-sur-Aix Bourget-du-Lac Voglans Viviers-du-Lac	Evolution de la hauteur de 6 m à 6,5 m en zone UH : 6,5 m permet plus facilement la réalisation d'un R+C tel que le fléchait la règle en vigueur.
Règles de hauteur pour une meilleure prise en compte du paysage.	Bourdeau	Limitation sur la commune de Bourdeau de la hauteur à R+2 en zone UD en complément de la règle de hauteur de 6 m. Compte tenu des pentes existantes sur la commune, cette règle doit permettre un meilleur respect des topographies et perspectives paysagères.
Limitation des déblais/remblais à 1,3 m et extension à toutes les espèces invasives de la lutte contre leur élimination	Toutes communes, dont Aix-les-Bains	L'évolution clarifier l'application de la règle existante et rappelle l'enjeu de lutte contre les espaces invasives.
Evolution ponctuelle des règles de toiture, dont toitures-terrasses	Toutes communes du règlement 4.1.2	Ces évolutions visent à mieux intégrer les toitures-terrasses notamment au regard des contraintes de covisibilité ou de déploiement de structures ENR ou de végétalisation.
Evolution de la zone UEp	Toutes communes, dont Aix-les-Bains	Le secteur Uep d'équipement public évolue uniquement sur la condition 1 qui autorise les logements existants dans la zone à évoluer de manière limitée. La condition est complétée par la possibilité d'y créer des annexes également sous réserve d'une emprise et d'un nombre limité.

Thème / Evolution	Communes concernées	Résumé de l'évolution
Evolution du stationnement	Aix-Les-Bains	Les normes de stationnement évoluent pour favoriser la rénovation, mieux tenir compte de l'existant tout en répondant à l'exigence de stationnement, intégrer les nouvelles dispositions en faveur du report modal ou des voitures électriques.
Evolution des règles de recul de la zone UH	Aix-Les-Bains	Au même titre que les zones UH du règlement 4.1.2 il s'agit ici de réglementer la constructibilité arrière, mais en définissant cette fois une bande de constructibilité de 25 m.
Evolution des règles de recul et d'emprise de la zone UB	Aix-Les-Bains	L'évolution vise également à régir la constructibilité en fond de parcelle. Celle-ci n'est autorisée qu'au-delà de 40 m et sur une emprise maximale de 100 m ² .
Evolution des annexes	Aix-Les-Bains	L'évolution est similaire à celle du règlement 4.1.2, mais la surface est de 15 m ² au lieu de 12 m ² .
Evolution du CES de la zone UD	Aix-Les-Bains	Sans remettre en cause les valeurs définies par le CES en vigueur, il est proposé de simplifier son application en ne maintenant qu'une unique valeur de CES total sans calcul de bonus. En revanche, il est précisé que la construction principale ne peut occuper que 85 % de cette emprise maximale ainsi définie.
Evolution du stationnement de la zone 1AUh	Aix-Les-Bains	La ville souhaite diminuer les exigences passant de 1 place pour 50 m ² de SP à 1 place pour 70 m ² et s'aligner ainsi que la zone UD.
Evolution des zones économiques	Toutes communes concernées par un zonage de zones économiques	Les évolutions des zones économiques sont importantes et visent entre autres une optimisation des fonciers afin d'éviter une surconsommation des terres agricoles. Les évolutions visent particulièrement des zones bien identifiées (UEh, UEth, UEsh) tels que Technolac, Hexapole, Combaruches, les Sources. Parmi les modifications on retiendra particulièrement : <ul style="list-style-type: none"> - Les évolutions de règles de hauteur (de 15 à 20 m max dans certaines zones) - L'évolution des emprises : non réglementée dans certaines zones - La simplification des règles de mouvements de terrain - Le renforcement des règles relatives aux clôtures en faveur des continuités écologiques - L'évolution des règles de stationnement pour limiter des espaces excessifs et faciliter la mutualisation - L'évolution des règles de reculs dans certains secteurs (HExapole) - L'évolution des règles d'aspect pour lutter contre les îlots de chaleur
Evolution des zones agricoles	Toutes communes	Les évolutions concernent principalement des reformulations liées : <ul style="list-style-type: none"> - Aux changements de destination - Aux règles régissant l'implantation des annexes

Thème / Evolution	Communes concernées	Résumé de l'évolution
Evolution des zones naturelles	Toutes communes	<p>Les évolutions concernent principalement des reformulations liées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux changements de destination - Aux règles régissant l'implantation des annexes <p>De nouvelles conditions viennent encadrer des projets spécifiques notamment sur Aix-les-Bains (Aviron, Rugby) ou sur Tresserve (réhabilitation d'un Skate Park en NI2).</p>
STECAL Ae	Saint Offenge Ontex	<p>Le STECAL existant Ae est modifié pour tenir compte de deux sites différents :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site de Saint Offenge pour y autoriser une constructibilité supplémentaire en contrepartie d'une réduction du STECAL existant - La création d'un secteur Ae sur Ontex pour caractériser le belvédère et le restaurant existant en autorisant une extension limitée du bâti existant (20 % d'emprise).
STECAL Aps	Le Bourget du Lac	<p>Le STECAL Aps vient permettre une création d'habitats légers au secteur de la Serraz. Ces habitants accueilleront une part de mixité tout en proposant une activité agricole.</p>
STECAL Nd1	Grésy sur Aix	<p>Ce STECAL Nd1 vient autoriser une rénovation d'un bâti patrimonial en face de la mairie en complément d'une constructibilité supplémentaire dans le parc.</p>

10.5 LES INCIDENCES IDENTIFIÉES ET LES MESURES DÉFINIES

10.5.1.1 Milieu physique et consommation du sol

Plusieurs objets de la modification permettent une protection accrue de certains secteurs situés en milieu urbain encore non artificialisé et ont des incidences positives :

- Aix-les-Bains :
 - o OAP Les Vignobles Nord avec la réduction du périmètre de l'OAP avec passage de la zone soustraite de **1Auh** à zone naturelle **Nd**
- Bourdeau:
 - o OAP Champ des Steppes où la réduction du périmètre de 0,61 ha permet une évolution d'une zone **1AUh** à **N**
- Grésy-sur-Aix :
 - o OAP Montée des Rubens 3 où les extrémités Nord et Sud sont rendues inconstructibles pour prendre en compte les enjeux paysagers et environnementaux
- Brison Saint Innocent
 - o La mise en place d'un CES sur les secteurs urbains vise à limiter une densification trop importante et permettre le maintien d'espace perméable.

Les évolutions apportées sur les mouvements de terrain sont aussi de nature à avoir une incidence :

- Positive sur les zones urbaines résidentielles, puisque la modification précise la règle : les hauteurs exprimées constituent des cumuls de déblais et remblais : il n'est pas autorisé de réaliser 1,3 m de déblais puis 1,3 m de remblais. Cette clarification déjà normalement instruite va permettre de mieux respecter les topographies existantes.

<i>Evolution visée</i>	Incidence théorique sur le milieu physique et la consommation d'espace	Mesures ERC	Commentaires
<i>STECAL Aps</i>	Consommation par emprise des Tiny House	Les surfaces des habitants sont réduites	Les surfaces sont minimales ; l'incidence est jugée faible.
<i>STECAL Ae de St Offenge</i>	Consommation d'espaces en partie artificialisés	Réduction de la zone existante de 1,5 à 1,1 ha notamment en ôtant des terrains non artificialisés Limitation des emprises supplémentaires autorisées	/
<i>Nle / port des 4 chemins</i>	Aucune consommation nouvelle, l'évolution concerne une bande 2000m ² déjà urbanisée	/	/
<i>Changement de zonage Ap vers A</i>	Consommation liée à la mise en place d'exploitation agricole	Aucune mesure n'est prise, l'objectif étant de permettre un maintien d'exploitant en place notamment dans une logique de circuit court	/

<i>Emplacement réservé</i>	La consommation totale est estimée à 2 ha, majoritairement portée par 1 ER en entrée de Voglans.	Les ER ont été repensés pour ne viser que la valorisation paysagère et ne pas induire de consommation foncière.	/
<i>Modification des règles en UA, UH et UB (bande des 2-5 m)</i>	Une artificialisation supplémentaire est attendue.		Le nombre de parcelles concernées est faible et cette densification vise à éviter une surconsommation de terres en dehors de l'enveloppe urbaine.
<i>Zones économiques</i>	Une artificialisation supplémentaire est attendue.		Cette consommation bien qu'avérée vise avant tout à éviter une consommation supplémentaire de terrain non identifié à ce jour comme potentiel constructible. Le développement des zones doit néanmoins s'accompagner de réflexions opérationnelles pour éviter un détournement des règles d'emprises ou de hauteur.

10.5.1.2 Biodiversité et les milieux naturels

Les incidences de la modification sur le patrimoine naturel et les continuités écologiques de la métropole sont dans l'ensemble positives et sont de plusieurs types. Tout d'abord, des éléments de patrimoine naturel nouveaux sont repérés au PLUi pour être protégés. Ces éléments sont les suivants :

- Un linéaire de chênes à Grésy sur Aix est protégé (L151-19)
- De nombreux EBC au Bourget du Lac dans une logique de préservation des bords du lac et de renforcement de la trame végétale en cœur de ville

D'autres secteurs de la modification vont dans le sens d'une meilleure prise en compte des enjeux liés à la nature en ville ou de la biodiversité, par exemple :

- Le renforcement du coefficient de biotope dans le règlement 4.1.2 : Ce dernier s'appliquera désormais à l'ensemble des tènements y compris bâtis ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent
- L'établissement d'un coefficient d'emprise au sol sur la commune de Brison Saint Innocent.
- L'extension à toutes les espèces invasives (et pas seulement l'ambrosie) de leur élimination lors des mouvements de terrain

Sur les zones économiques, si les règles sont dans le sens d'une plus grande constructibilité, elles s'accompagnent aussi d'un travail sur les clôtures afin que ces dernières intègrent pleinement les enjeux de perméabilité écologiques.

Evolution visée	Incidence théorique sur la biodiversité	Mesures ERC	Commentaires
Projet du site de KAYAK	Incidence forte sur une zone humide détectée	Le projet a été abandonné.	/
STECAL Aps	Dégradation des haies identifiées.	Des mesures de réduction sont proposées afin d'éviter d'impacter la haie présente sur la parcelle	Une OAP pourrait permettre d'inscrire la préservation de la haie.
STECL NI / Tir à l'arc	Impact sur des habitats favorables aux orthoptères et à l'herpétofaune (lézard des murailles).	Des mesures d'évitement devront être mises en place en adaptant les emprises du projet et en garantissant le maintien d'une bande herbacée. Les mesures de réduction concernent la mise en place d'abris artificiels, l'adaptation des périodes de travaux et la mise en place d'un protocole de lutte contre les espèces envahissantes.	Il revient au porteur de projet et aux collectivités concernées de s'assurer de la mise en place de ces mesures.
ER	Incidences fortes des ER prévus en entrée de ville à Voglans (Zones humides)	Les ER prévus ont été réadaptés aux enjeux de risques et de biodiversité. Initialement projetés en faveur d'équipements sportifs, ils devront permettre une valorisation paysagère de l'entrée de ville ainsi que de la zone humide, mais ne pourront concerner que des aménagements compatibles avec les règles du PPR et de la prise en compte de la zone humide. À noter toutefois que l'ER sur la zone humide doit aussi permettre à la commune d'acquérir ce foncier aujourd'hui privé. La maîtrise publique permettra de garantir une meilleure préservation du milieu tout en proposant sa valorisation/découverte.	L'ER reste un outil de maîtrise foncière. Les règles du PLUi, du PPRi continueront de s'appliquer de constituer également une mesure d'évitement. L'ER14 initialement prévu a été abandonné. Seule reste l'ER15 pour la valorisation de la zone humide.

*Constructibilité
aux abords des
cours d'eau*

Incidence qui peut être potentiellement importante		Ces travaux sont de nature à impacter fortement les éléments protégés. Néanmoins, largement soumis aux autorisations environnementales et réalisées dans une optique de valorisation des milieux, ils ne devraient in fine avoir aucune incidence négative. Le bilan avantage/inconvénient au regard de « enjeu de biodiversité et de la protection contre le risque sera évidemment à évaluer lors de la mise en place des projets.
--	--	--

10.5.1.3 Incidences sur les paysages et le patrimoine

Les incidences du PLUi sur les paysages et le patrimoine sont globalement positives. Certaines modifications garantissent des espaces de respiration en ville améliorant la qualité de vie des habitants, notamment celles évoquées précédemment dans la partie « consommation des sols ».

Citons également, l'OAP du « Pré Murier » à Grésy-sur-Aix qui, en permettant de limiter les hauteurs du bâti à 10 m, améliore l'intégration dans le tissu urbain environnant. C'est également le cas sur l'OAP du Pré du Pont où un travail plus fin associant la ville, Grand Lac et CGLE a permis de mieux préciser les enjeux de hauteur.

Plusieurs autres évolutions concourent à une meilleure prise en compte du patrimoine :

- L'identification de bâtis d'intérêt pouvant faire l'objet d'un changement de destination notamment afin de préserver le patrimoine communal
- L'identification de quelques éléments supplémentaire au L151-19 (four et lavoir à Drumettaz, Four au Bourget du Lac,...).
- La mise en place de règle favorisant la rénovation : en allégeant les exigences de stationnement par exemple, en ciblant la rénovation dans l'OAP énergie.
- Les précisions relatives aux déblais/remblais déjà présentés précédemment
- Les précisions apportées sur l'application des hauteurs à Bourdeau (6,5 m et R+2 maximum) qui doit éviter la réalisation de projet impactant fortement le paysage communal.
- La définition de règles d'encadrement des densités sur la commune de Grésy sur Aix : ces règles doivent permettre de mieux gérer certains projets et d'éviter des densités peu adaptées sur des secteurs moins pertinents. À l'inverse elle doit permettre de densifier les sites proches de la gare.

<i>Evolution visée</i>	Incidence théorique sur le paysage et patrimoine	Mesures ERC	Commentaires
<i>Zones économiques</i>	Incidences potentielles fortes des évolutions liées aux emprises, hauteurs, reculs, mouvements de terrain	Les évolutions ont été apportées sur des zones ciblées et constituant des espaces économiques excentrés des zones résidentielles.	<p>Au même titre que pour l'évolution des emprises il apparaît que la maîtrise des impacts en zones économique nécessitera des approfondissements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Menée d'une manière globale, sous la forme d'études prospectives, de plan guide comme c'est le cas sur Hexapole ou Technolac et interrogeant la réorganisation globale des parcs - D'une manière plus précise par des études opérationnelles et intégrant pleinement les enjeux de l'insertion paysagère et architecturale. <p>La modification a d'ores et déjà permis de créer une structure de dialogue entre Grand Lac et CGLE qui doit permettre de travailler conjointement la définition des projets.</p>
<i>Ae St Offenge</i>	Incidence négative	Le STECAL A été réduit afin d'éviter une implantation trop importante de nouveaux bâtis	Si l'état initial du site met en évidence une faible qualité paysagère, la constructibilité autorisée n'est aujourd'hui pas régie autrement que par les règles en vigueur au PLUi. Au-delà d'une vigilance quant à leur application stricte, c'est également une réflexion via une OAP qui pourrait être conduite.
<i>ENR</i>	Potentiellement négative	Le règlement propose quelques règles en faveur de leur intégration, leur moindre	Si le PLUi engage une vraie démarche en faveur de la performance énergétique et du déploiement des ENR, notamment par la mise

	<p>perception, mais l'équilibre entre promotion de leur développement et intégration paysagère réussie peut être délicate.</p>	<p>en compatibilité avec le SCoT il n'en reste pas moins que ces derniers pourront impacter les paysages de l'agglomération.</p> <p>Il apparait qu'à ce stade, le PLUi marque sa limite et qu'il reviendra ici aussi d'apprécier chaque projet au regard de son positionnement. Si certains secteurs couverts par des périmètres des monuments historiques bénéficient de l'appui de l'ABF, d'autres seront moins contraints et il reviendra à Grand lac d'être vigilant sur les choix techniques réalisés par les opérateurs.</p>
--	--	---

10.5.1.4 Ressources, risques et nuisances

La question des risques naturels a été intégrée dans la démarche d'élaboration du PLUi et de sa modification. Aucune incidence n'a été identifiée.

Deux points de vigilance ont cependant été soulignés :

- Un emplacement réservé, afin de valoriser une zone humide à Voglans, est localisé en zone inondable. Les aménagements envisagés ne devront pas aggraver le risque d'inondation.

Au **ban des impacts positifs**, on notera l'évolution du règlement pour autoriser les travaux pour la lutte contre les inondations aux abords des cours d'eau. L'enjeu de préservation de la biodiversité sur ce point a été évoqué plus haut.

En termes de ressources en eau potable, la notice complémentaire réalisée lors de l'élaboration du PLUi faisait état du bilan ressources/besoins (intégrant l'étiage automnal et le pic de consommation estival, situation la plus défavorable). Cette modification du PLUi n'est pas destinée à augmenter le nombre de logement sur le territoire de Grand Lac, mais à les encadrer. Ainsi, le bilan réalisé en 2019 et approuvé en 2019 avec le PLUi, reste valable : il permet d'assurer la consommation supplémentaire tout en garantissant les débits réservés. Ce même bilan faisait état en 2019 d'une ressource excédentaire à l'échelle du PLUi.

De la même manière, un observatoire a été créé pour le suivi de la ressource en eau potable. Il est assuré en continu par la communauté d'agglomération Grand Lac. Ainsi, les impacts causés par les changements globaux sont pris en compte de manière continue par la collectivité grâce à des outils performants.

Il existe plusieurs projets d'investissement, prévus ou en cours, pour la distribution de la ressource en eau potable :

- Les travaux du « Barreau Est » permettant notamment de réduire la pression sur les sources du pied du Revard et de limiter les achats d'eau ont démarré en 2019, pour s'achever en 2027. L'avancée des travaux a notamment été freinée par une question d'urbanisme traitée dans récente la révision allégée n° 1 pour la construction du réservoir bas de Corsuet.
- Les travaux de traitement des problèmes de cyanobactéries et de la moule quagga sont en attente de la construction de ces réservoirs de tête, nécessaires pour assurer une réserve pendant les travaux.
- Sur le territoire de la commune du Bourget du Lac, les travaux permettant la substitution de la source de la Roche St Alban sont achevés depuis l'automne 2022 par remontée depuis Technolac de l'eau achetée à Grand Chambéry. Une restitution de 28 l/s est d'ores et déjà assurée. Les travaux destinés à être autonomes en supprimant cet achat via la liaison des 4 chemins sont prévus pour 2024.

Enfin sur le volet de la ressource on peut noter le travail effectué sur la commune de **Grésy sur Aix qui propose un phasage global de l'ensemble de ces OAP de 2022 à 2028**. Ce phasage doit aussi permettre une meilleure adaptation des équipements (dont les réseaux) et de l'accueil des populations.

Enfin, en **termes de nuisances**, les évolutions ne sont pas de nature à induire des nuisances supplémentaires. On notera que les évolutions de zones économiques faciliteront l'installation de nouvelles activités, mais compte tenu de la localisation des parcs visés et de la nature des constructions (soumises à déclaration ou autorisation), aucune incidence n'est attendue.

À noter que l'engagement fort de Grand Lac sur des évolutions en faveur de **la performance énergétique** ou encore sur la **diminution du stationnement** devrait à terme participer à l'atteinte des objectifs de réduction des GES et l'amélioration de la qualité de l'air.

Notons également que la modification a été l'occasion de mettre à jour les données relatives aux arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures de transport.

10.5.1.5 Milieu humain

Il s'agit sans doute du volet pour lequel la modification entrainera le plus d'effet positif.

En effet, outre les points évoqués précédemment sur la qualité de l'air, quelques évolutions notables sont à noter :

- Le **volet mixité** est largement renforcé. Si l'offre en logement évolue de +780, ce sont +400 logements qui sont désormais fléchés en LLS. À noter que l'offre s'étend aussi à des démarches innovantes comme celles portées par l'OPAC sur le secteur Sarraz (**Aps**) au Bourget.
- Tout le travail sur les **performances énergétiques** doit permettre au territoire de bénéficier de logements mieux isolés et moins consommateurs d'énergie donc moins coûteux pour les propriétaires sur le long terme.
- Plusieurs communes déploient des **emplacements réservés en faveur de l'amélioration des mobilités douces**, en lien avec les OAP. On notera sur ce sujet les démarches du Bourget du Lac et de Grésy sur Aix, en cohérence avec l'évolution à la baisse des normes de stationnement au regard de la proximité avec la ligne chrono cadencée.
- Le déploiement des **CSE** fait aussi écho à un enjeu relayé à l'époque du PLUi qui visent à mieux maîtriser la gestion des déchets.
- Les densités ont fait l'objet d'un travail, à la fois par le biais des OAP, mais surtout sur la commune de Grésy sur Aix qui propose un encadrement réglementaire des densités dans le diffus. Cette évolution doit permettre de mieux maîtriser les projets dans un contexte de forte pression foncière, mais aussi de proposer des densités acceptables et acceptés par tous.

Enfin, on doit relever ici l'important travail réalisé sur les enjeux de clarification du règlement notamment au regard des règles du code de l'urbanisme : que ce soit les destinations ou annexes, ces évolutions participent toutes d'une meilleure compréhension du document d'urbanisme et donc d'une application facilitée.

10.6 LES SUITES DE LA DÉMARCHE

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

À la suite du travail technique, le dossier pourra être transmis pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux organismes de consultation obligatoire et notamment l'autorité environnementale.

À la suite, le projet sera soumis à enquête publique conformément aux dispositions du code de l'environnement (R123-1 à R123-24).

L'enquête publique 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.

À 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 communautaire

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Ex-Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget

Procédure de Modification n°1

Annexe à l'évaluation environnementale : mémoire de réponse à l'avis de la MRAe

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023

Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023

Révision allégée N°1

Modifié le 23 mai 2023

Modification n°1

1.1 Préambule	5
1.2 Articulation du PLUi avec les documents supérieurs et les dispositions des Lois Littoral et Montagne	6
1.2.1 Compatibilité de la modification avec le SDAGE Rhône — Méditerranée	6
1.2.2 Compatibilité de la modification avec le SRADDET Auvergne — Rhône-Alpes	16
1.2.3 Compatibilité de la modification avec le SCOT Métropole Savoie	22
1.2.4 Compatibilité de la modification avec le PCAET	23
1.2.5 Compatibilité de la modification avec les lois Montagne et Littoral	29
1.2.6 Synthèse de l'analyse de l'articulation avec les documents supérieurs	30
1.3 Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution	32
1.3.1 Observations générales	32
1.3.2 Stecal à vocation touristique à Le Montcel et Mouxy	60
1.3.3 Autres évolutions	63
1.4 Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement	68
1.5 Dispositifs de suivi dont ressource en eau potable	69
1.6 Résumé non technique	70

1.1 PREAMBULE

Ce mémoire a pour objet de présenter les réponses de Grand Lac Agglomération aux différents points soulevés par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans son avis du 18/11/2022 (avis n° 2022 – ARA-AUPP-1197).

Les recommandations de la MRAe sont reprises en gris suivies des éléments de réponses apportés par le maître d'ouvrage en complément de ceux figurant au sein de l'évaluation environnementale.

1.2 ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS ET LES DISPOSITIONS DES LOIS LITTORAL ET MONTAGNE

L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'articulation du projet de modification du PLUi avec les documents supérieurs (SRADDET Auvergne – Rhône-Alpes, Scot Métropole Savoie, SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027), le PCAET et les dispositions des lois Montagne et Littoral.

Les documents supra-communaux directeurs de l'intercommunalité de Grand Lac fixent des objectifs et des préconisations pour l'élaboration de documents d'urbanisme locaux. Ces documents ont été intégrés à la démarche d'élaboration du PLUi et les modifications n° 1 ne sont pas de nature à remettre en cause le rapport de comptabilité et de prise en compte avec ces documents.

Ajoutons qu'en tant que procédure de modification, les évolutions s'inscrivent dans un cadre précis et notamment dans le respect des orientations du PADD du PLUi.

Les objets de la modification n° 1 respectent les liens de compatibilité avec les documents supra-communaux. Ils renforcent leur prise en compte en matière d'énergie, de commerce et de mixité.

Le projet de modification n° 1 veille également à la non-remise en cause des orientations du PADD du PLUi.

1.2.1 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE SDAGE RHONE – MEDITERRANEE

Le SDAGE 2022-2027 s'articule autour de 9 Orientations fondamentales (OF). Chacune étant explicitée par des dispositions. Afin de faciliter la traduction des éléments pertinents du SDAGE dans les documents d'urbanisme et la compatibilité de ces documents avec les OF, le SDAGE a listé les dispositions qui concernent les documents d'urbanisme.

Le tableau aux pages suivantes permet de synthétiser les éléments de prise en compte du SDAGE dans la modification n°1 du PLUi.

OF 0 – S'ADAPTER AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
<p>0-01 Agir plus vite et plus fort face au changement climatique</p> <p>0-02 Développer la prospective pour anticiper le changement climatique</p> <p>0-03 Éclairer les décisions sur le recours aux aménagements nouveaux et infrastructures pour s'adapter au changement climatique</p> <p>0-04 Affiner la connaissance pour réduire les marges d'incertitude et proposer des mesures d'adaptation efficaces</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Déployer en priorité les actions d'économies d'eau pour diminuer les besoins de prélèvements • Identifier les différents secteurs, ouvrages, ressources en eau ou milieux naturels qui seraient particulièrement sensibles aux phénomènes induits par le changement climatique <p>Les actions visant à restaurer la biodiversité et à accroître les capacités de résilience des écosystèmes sont à ce titre à encourager.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter les pratiques et aménagements qui accélèrent l'assèchement des sols <ul style="list-style-type: none"> - Désimperméabiliser les sols - Restaurer les zones humides - Décloisonner les rivières 	<p>La procédure de modification traite de l'artificialisation des sols en réglementant les taux de perméabilisation des espaces de stationnement extérieurs ou leur recouvrement par des centrales de productions photovoltaïques. La modification œuvre également à des ajustements du coefficient de biotope en ce qui concerne les piscines. Ces démarches doivent permettre de valoriser les espaces végétalisés et perméables.</p> <p>Aussi, en introduisant une dérogation réglementaire inter-préfectorale au Comité intercommunautaire pour l'assainissement du Lac du Bourget (Le CISALB, la modification permet au syndicat de poursuivre sa mission de protection, de restauration et de mise en valeur des cours d'eau et de leur ripisylve.</p> <p>A noter qu'en parallèle de cette démarche Grand Lac a engagé d'importants travaux sur l'approvisionnement en eau potable du territoire, travaux ayant fait l'objet d'une précédente révision allégée.</p>

OF 1 – PRIVILÉGIER LA PRÉVENTION ET LES INTERVENTIONS A LA SOURCE POUR PLUS D'EFFICACITÉ

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
<p>1-01 Impliquer tous les acteurs concernés dans la mise en œuvre des principes qui sous-tendent une politique de prévention</p> <p>1-02 Développer les analyses prospectives dans les documents de planification</p> <p>1-03 Orienter fortement les financements publics dans le domaine de l'eau vers les politiques de prévention</p> <p>1-04 Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale</p> <p>1-05 Impliquer les acteurs institutionnels du domaine de l'eau dans le développement de filières économiques privilégiant le principe de prévention</p> <p>1-06 Systématiser la prise en compte de la prévention dans les études d'évaluation des politiques publiques</p> <p>1-07 Prendre en compte les objectifs du SDAGE dans les programmes des organismes de recherche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dans l'optique d'améliorer l'intégration et l'anticipation des enjeux liés à l'état de l'eau et des milieux aquatiques et à leur bon fonctionnement, les documents de planification développent des analyses prospectives concernant l'eau 	<p>En introduisant une dérogation réglementaire inter-préfectorale au Comité intercommunautaire pour l'assainissement du Lac du Bourget (Le CISALB, la modification permet au syndicat de poursuivre sa mission de protection, de restauration et de mise en valeur des cours d'eau et de leur ripisylve.</p> <p>La modification vise à mieux encadrer le développement démographique du territoire notamment au regard de sa capacité en équipement (dont réseaux). Les créations d'OAP sur les communes du Bourget du lac mas également de Grésy et la mise en place d'échéancier de réalisation veillent à tenir compte de ces enjeux de maîtrise du développement.</p> <p>En parallèle, l'agglomération conduit une démarche d'évaluation continue de sa ressource traduite en particulier dans le bilan des indicateurs du PLUi.</p>

OF 2 – CONCRÉTISER LA MISE EN ŒUVRE DU PRINCIPE DE NON-DÉGRADATION DES MIELLEUSES AQUATIQUES

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
<p>2-01 Mettre en œuvre la séquence ERC</p> <p>2-02 Évaluer et suivre les impacts des projets</p> <p>2-03 Contribuer à la mise en œuvre du principe de non-dégradation via les SAGE et les contrats de milieu et de bassin versant</p> <p>2-04 Sensibiliser les maîtres d'ouvrages en amont des procédures réglementaires sur les enjeux environnementaux à prendre en compte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer des stratégies permettant d'assurer la non-dégradation des milieux aquatiques sur le long terme <p>Ils mettent l'accent sur la prévention des risques de dégradation des milieux aquatiques et des ressources à fort enjeu de santé publique sur la base notamment d'une évaluation de leur vulnérabilité par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ aux pollutions accidentelles, saisonnières ou chroniques, y compris les pollutions historiques ; ■ aux prélèvements dans la ressource en eau ; <p>aux cumuls d'impacts liés à l'augmentation prévisible ou constatée des pressions s'exerçant sur les milieux du fait de l'anthropisation des bassins versants et susceptibles de déclasser l'état de ce milieu et, si cela est pertinent, aux flux maximums admissibles à l'échelle des bassins versants.</p>	<p>L'actuelle procédure de modification n'a pas d'impact sur les niveaux de prélèvement en eau au sein de la communauté d'agglomération Grand Lac, ainsi le bilan rédigé lors de l'élaboration du PLUi en 2019 reste d'actualité. Un observatoire a été créé pour le suivi de la ressource en eau potable. Il est assuré en continu par la communauté d'agglomération Grand Lac. Ainsi, les impacts causés par les changements globaux sont pris en compte de manière continue par la collectivité grâce à des outils performants.</p> <p>L'actuelle procédure de modification du PLUi ajuste quelques règles relatives à la récupération des eaux de pluie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - travail sur le coefficient de biotope - encouragement aux dispositifs de récupération dans certaines OAP - clarification quant aux toitures terrasses qui doivent permettre les ENR ou la récupération des eaux pluviales

OF 3 - PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX SOCIAUX ET ÉCONOMIQUES DES POLITIQUES DE L'EAU

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
<p>3-01 Mobiliser les données pertinentes pour mener les analyses économiques</p> <p>3-02 Prendre en compte les enjeux socio — économiques liés à la mise en œuvre du SDAGE</p> <p>3-03 Écouter et associer les territoires dans la construction des projets</p> <p>3-04 Développer les analyses économiques dans les programmes et projets</p> <p>3-05 Ajuster le système tarifaire en fonction du niveau de récupération des coûts</p> <p>3-06 Développer l'évaluation des politiques de l'eau et des outils économiques incitatifs</p> <p>3-07 Privilégier les financements efficaces susceptibles d'engendrer des bénéfices et d'éviter certaines dépenses</p>	<p>La procédure de modification du PLUi de la communauté d'agglomération Grand Lac ne concerne pas ces dispositions.</p>

OF 4 – RENFORCER LA GOUVERNANCE LOCALE DE L'EAU POUR ASSURER UNE GESTION INTEGREE DES ENJEUX

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
<p>4-01 Développer la concertation multiacteurs sur les bassins versants</p> <p>4-02 Intégrer les priorités du SDAGE dans les SAGE et les contrats de milieu et de bassins versants</p> <p>4-03 Intégrer les priorités du SDAGE dans les PAPI et SLGRI</p> <p>4-04 Promouvoir des périmètres de SAGE et de contrats de milieu ou de bassins versants au plus proche du terrain</p> <p>4-05 Mettre en place un SAGE sur les territoires pour lesquels cela est nécessaire l'at — teinte des objectifs du SDAGE</p> <p>4-06 Intégrer un volet mer dans les SAGE et les contrats de milieu côtiers</p> <p>4-07 Assurer la coordination au niveau supra bassin versant</p> <p>4-08 Assurer la gestion équilibrée des ressources en eau et la préservation des inondations par une maîtrise d'ouvrage structurée à l'échelle des bassins versants</p> <p>4-09 Encourager la reconnaissance des syndicats de bassin versant comme EPAGE ou EPTB</p> <p>4-10 Structurer la maitrise d'ouvrage des services publics d'eau et d'assainissement à une échelle pertinente</p> <p>4-11 Assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement</p> <p>4-12 Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique</p> <p>4-13 Associer les acteurs de l'eau à l'élaboration des projets d'aménagement du territoire</p> <p>4-14 Assurer la cohérence des financements des projets de développement territorial avec le principe de gestion équilibrée des milieux aquatiques</p> <p>Organiser les usages maritimes en protégeant les secteurs fragiles</p>	<p>La procédure de modification du PLUi de la communauté d'agglomération Grand Lac ne concerne pas ces dispositions.</p>

OF 5 – LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS EN METTANT LA PRIORITÉ SUR LES POLLUTIONS PAR LES SUBSTANCES DANGEREUSES ET LA PROTECTION DE LA SANTÉ

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
<p>5A-01 Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux</p> <p>5A-02 Pour les milieux particulièrement sensibles aux pollutions, adapter les conditions de rejet en s'appuyant sur la notion de « flux admissible »</p> <p>5A-03 Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine</p> <p>5A-04 Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées</p> <p>5A-05 Adapter les dispositifs en milieu rural en confortant les services d'assistance technique</p> <p>5A-06 Établir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE</p> <p>5A-07 Réduire les pollutions en milieu marin</p>	<p>Réduire les déversements d'eaux usées non traitées au niveau des déversoirs d'orage des systèmes d'assainissement</p> <p>Limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols <i>La limitation de l'imperméabilisation des sols peut prendre essentiellement deux formes : soit une réduction de l'artificialisation, c'est-à-dire du rythme auquel les espaces naturels, agricoles et forestiers sont reconvertis en zones urbanisées, soit l'utilisation des terrains déjà bâtis, par exemple des friches industrielles, pour accueillir de nouveaux projets d'urbanisation.</i></p> <p>Réduire l'impact des nouveaux aménagements <i>Tout projet doit viser à minima la transparence hydraulique de son aménagement vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant l'infiltration ou la rétention à la source</i></p> <p>Compenser l'imperméabilisation nouvelle par la désimperméabilisation de l'existant <i>Le SDAGE incite à ce que les documents de planification d'urbanisme (SCoT et PLU [i]) prévoient, en compensation de l'ouverture de zones à l'urbanisation, la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées</i></p>	<p>L'actuelle procédure de modification n'a pas d'impact sur les niveaux de prélèvement en eau au sein de la communauté d'agglomération Grand Lac, ainsi le bilan rédigé lors de l'élaboration du PLUi en 2019 reste d'actualité. Aussi, un observatoire a été créé pour le suivi de la ressource en eau potable. Il est assuré en continu par la communauté d'agglomération Grand Lac. Ainsi, les impacts causés par les changements globaux sont pris en compte de manière continue par la collectivité grâce à des outils performants.</p> <p>Aussi, les modifications amenées par la procédure dans le règlement écrit du PLUi ne changent pas les règles d'imperméabilisation des sols ou de récupérations des eaux de pluie.</p> <p>La suppression de la création de l'ER14 à Voglans ou de l'OAP C10 au Bourget-du-Lac permet aussi de protéger les zones humides du territoire de Grand Lac.</p>

5 B – Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques.

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
<p>5B-01 Anticiper pour assurer la non-dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation</p> <p>5B-02 Restaurer les milieux dégradés en agissant de façon coordonnée à l'échelle du bassin versant</p> <p>5B-03 Réduire les apports en phosphore et en azote dans les milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation</p> <p>5B-04 Engager des actions de restauration physique des milieux et d'amélioration de l'hydrologie</p>	<p>Ne pas accentuer ni les flux de pollutions ni les prélèvements d'eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état trophique des eaux</p>	<p>En permettant l'implantation d'exploitations maraichères biologiques, notamment sur le territoire de la commune du Bourget-du-Lac, la procédure de modification promouvoir une agriculture moins polluée, rejetant moins d'intrants.</p> <p>L'ensemble des points de la modification concernent des secteurs déjà urbanisés ou desservis par les réseaux. Le projet a abandonné les deux secteurs de développement touristique pour lesquels d'éventuels enjeux de gestion des eaux usées étaient présents.</p>

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
-----------------------	------------------------	-----------------------------

5 C –Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses.

<p>5c-01 Réduire les émissions et éviter les dégradations chroniques</p> <p>5c-02 Développer des approches territoriales pour réduire les émissions de substances dangereuses et le niveau d'imprégnation des milieux</p> <p>5c-03 Réduire les pollutions que concentrent les agglomérations</p> <p>5c-04 Conforter et appliquer les règles d'une gestion précautionneuse des travaux sur les sédiments aquatiques contaminés</p> <p>5c-05 Maitriser et réduire l'impact des pollutions historiques</p> <p>5c-06 Intégrer la problématique « substances dangereuses » dans le cadre des SAGE et des dispositifs contractuels</p> <p>5c-07 Valoriser les connaissances acquises et assurer une veille scientifique sur les pollutions émergentes</p>	<p>La procédure de modification du PLUi de la communauté d'agglomération Grand Lac ne concerne pas ces dispositions.</p>
---	--

5 D –Lutter contre les pollutions par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles.

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
<p>5d-01 Encourager les filières économiques favorisant les techniques de production peu ou pas polluantes</p> <p>5d-02 Favoriser l'adoption de pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement en mobilisant les acteurs et outils financiers</p> <p>5d-03 Instaurer une réglementation locale concernant l'utilisation des pesticides sur les secteurs à enjeux</p> <p>5d-04 Engager des actions en zone non agricole</p> <p>5d-05 Réduire les flux de pollutions par les pesticides à la Mer Méditerranée et aux milieux lagunaires</p>		<p>En permettant l'implantation d'exploitations maraichères biologiques, notamment sur le territoire de la commune du Bourget-du-Lac, la procédure de modification promouvoir une agriculture moins polluante, rejetant moins d'intrants.</p>

5E- Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine.

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
<p>5e-01 Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable</p> <p>5e-02 Délimiter des aires d'alimentation des captages d'eau potable prioritaires, pollués par les nitrates ou les pesticides, et restaurer leur qualité</p> <p>5e-03 Renforcer les actions préventives de protection des captages d'eau potable</p> <p>5e-04 Restaurer la qualité des captages d'eau potable polluée par les nitrates par des zones d'action renforcées</p> <p>5e-05 réduire les pollutions du bassin versant pour atteindre les objectifs de qualité</p> <p>5e-06 Prévenir les risques sanitaires de pollutions accidentelles dans les territoires vulnérables</p> <p>5e-07 porter un diagnostic sur les effets des substances sur l'environnement et la santé</p> <p>5e-08 réduire l'exposition des populations aux pollutions</p>	<p>La préservation des capacités d'accès à une eau potable de qualité, actuelle et future, est au cœur de l'aménagement et du développement du territoire.</p> <p>Sur les captages prioritaires qui les concernent, les collectivités compétentes en matière d'eau potable mettent en œuvre, avec le soutien des services de l'État et de ses établissements publics, une démarche de préservation et de reconquête de la qualité de l'eau</p>	<p>L'actuelle procédure de modification n'a pas d'impact sur les niveaux de prélèvement en eau au sein de la communauté d'agglomération Grand Lac, ainsi le bilan rédigé lors de l'élaboration du PLUi en 2019 reste d'actualité. Aussi, un observatoire a été créé pour le suivi de la ressource en eau potable. Il est assuré en continu par la communauté d'agglomération Grand Lac. Ainsi, les impacts causés par les changements globaux sont pris en compte de manière continue par la collectivité grâce à des outils performants.</p>

OF 6 – PRÉSERVER ET RESTAURER LE FONCTIONNEMENT DES MILIEUX AQUATIQUES ET DES ZONES HUMIDES

6A- Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques.

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
<p>6A-00 Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides avec une approche intégrée</p> <p>6A-01 Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines</p> <p>6A-02 Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques</p> <p>6A-03 Préserver les réservoirs biologiques et renforcer leur rôle à l'échelle des bassins versants</p> <p>6A-04 Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plan d'eau, les forêts alluviales et ripisylves</p> <p>6A-05 Restaurer la continuité écologique des milieux aquatiques</p> <p>6A-06 Poursuivre la reconquête des axes de vie des poissons migrateurs amphihalins et consolider le réseau de suivi des</p>	<p>Préserver et restaurer le fonctionnement hydromorphologique des milieux aquatiques, nécessaire au bon état, à la protection de la ressource en eau et au soutien de la biodiversité</p> <p>Définir une stratégie de préservation et de restauration des ripisylves et des forêts alluviales</p>	<p>La suppression de la création de l'ER14 à Voglans ou de l'OAP C10 au Bourget-du-Lac permet de protéger les zones humides du territoire de Grand Lac.</p> <p>Les modifications amenées par la procédure dans le règlement écrit du PLUi ne changent pas les règles d'imperméabilisation des sols ou de récupérations des eaux de pluie : elles intègrent les notions d'autorisation et d'encouragement.</p> <p>L'évolution des règles en faveur des ripisylves en lien avec le CISALB s'inscrit dans un cadre strict de déclaration d'intérêt générale (DIG).</p>

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
<p>populations</p> <p>6A-07 Mettre en œuvre une politique de gestion des sédiments</p> <p>6A-08 Restaurer les milieux aquatiques en ciblant les actions les plus efficaces et en intégrant les dimensions économiques et sociologiques</p> <p>6A-09 Évaluer l'impact à long terme des pressions et des actions de restauration sur l'hydromorphologie des milieux aquatiques</p> <p>6A-10 Réduire les impacts des éclusées sur les cours d'eau pour une gestion durable des milieux et des espèces</p> <p>6A-11 Améliorer ou développer la gestion coordonnée des ouvrages à l'échelle des bassins versants</p> <p>6A-12 maitriser les impacts des nouveaux ouvrages</p> <p>6A-13 Assurer la compatibilité des pratiques d'entretien des milieux aquatiques et d'extraction en lit majeur</p> <p>6A-14 Maitriser les impacts cumulés des plans d'eau</p> <p>6A-15 Formaliser et mettre en œuvre une gestion durable des plans d'eau</p> <p>6A-16 Mettre en œuvre une politique de préservation et de restauration du littoral et du milieu marin</p>		

6 B –Préserver, restaurer et gérer les zones humides.

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
<p>6B-01 Préserver, restaurer, gérer les zones humides</p> <p>6B-02 Mobiliser les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides</p> <p>6B-03 Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets</p> <p>6B-04 Poursuivre l'information et la sensibilisation des acteurs</p>	<p>Objectif de non-dégradation des zones humides et de leurs fonctions et de les protéger sur le long terme. Les PLU veillent à édicter des prescriptions spécifiques aux ZH visant à les protéger de l'urbanisation en les traduisant de façon adaptée dans leur règlement écrit et graphique</p> <p>Compensation de 200 % de la surface perdue. Suivi des mesures compensatoires sur une période minimale de 10 ans.</p> <p>Inventaires dans le cas de révision de PLU pour vérifier que les terrains ouverts à l'urbanisation sont compatibles avec un changement de destination du sol (absence de zones humides).</p>	<p>La suppression de la création de l'ER14 à Voglans ou de l'OAP C10 au Bourget-du-Lac permet de protéger les zones humides du territoire de Grand Lac.</p> <p>Aussi, en introduisant une dérogation réglementaire interpréfectorale au Comité intercommunautaire pour l'assainissement du Lac du Bourget (Le CISALB, la modification permet au syndicat de poursuivre sa mission de protection, de restauration et de mise en valeur des cours d'eau et de leur ripisylve.</p>

6 C – Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestions de l'eau.

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
<p>6C-01 Mettre en œuvre une gestion planifiée du patrimoine piscicole d'eau douce</p> <p>6C-02 Gérer les espèces autochtones en cohérence avec l'objectif de bon état des milieux</p> <p>6C-03 Organiser une gestion préventive et raisonnée des espèces exotiques envahissantes, adaptée à leur stade de colonisation et aux caractéristiques des milieux aquatiques et humides</p> <p>6C-04 Préserver le milieu marin méditerranéen</p>	<p>Les milieux aquatiques et humides sont, avec les boisements et les prairies, les principaux milieux permettant la vie et les déplacements des espèces, particulièrement dans les secteurs très aménagés par l'urbanisation ou la présence d'infrastructures.</p> <p>La destruction et la dégradation des habitats sont les principales causes de déclin de la biodiversité.</p>	<p>La suppression de la création de l'ER14 à Voglans ou de l'OAP C10 au Bourget-du-Lac permet de protéger les zones humides du territoire de Grand Lac.</p> <p>Aussi, en introduisant une dérogation réglementaire interpréfectorale au Comité intercommunautaire pour l'assainissement du Lac du Bourget (Le CISALB, la modification permet au syndicat de poursuivre sa mission de protection, de restauration et de mise en valeur des cours d'eau et de leur ripisylve.</p>

OF 7 – ATTEINDRE ET PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE QUANTITATIF EN AMÉLIORANT LE PARTAGE DE LA RESSOURCE EN EAU ET EN ANTICIPANT L'AVENIR

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
<p>7-01 Élaborer et mettre en œuvre les plans de gestion de la ressource en eau</p> <p>7-02 Démultiplier les économies d'eau</p> <p>7-03 Recourir à des ressources de substitution dans le cadre de projets de territoire</p> <p>7-04 Anticiper face aux effets du changement climatique</p> <p>7-05 Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource</p> <p>7-06 Mieux connaître et encadrer les prélèvements à usage domestique</p> <p>7-07 S'assurer du retour à l'équilibre quantitatif en s'appuyant sur les principaux points de confluence du bassin et les points stratégiques de référence pour les eaux superficielles et souterraines</p> <p>7-08 Développer le pilotage des actions de résorption des déséquilibres quantitatifs à l'échelle des périmètres de gestion Renforcer la concertation locale en s'appuyant sur les instances de gouvernance de l'eau</p>	<p>Les acteurs gestionnaires de l'eau (collectivités, structures locales de gestion, agence de l'eau, services de l'État...) promeuvent, encouragent et soutiennent les démarches d'économie d'eau dans tous les secteurs d'activité.</p> <p>La recherche de sobriété est un volet obligatoire des projets de territoires pour la gestion de l'eau</p> <p>Une ressource de substitution se caractérise par la diminution d'un prélèvement sur une ressource en tension et son remplacement par un prélèvement sur une ressource qui n'est pas en tension</p> <p>Si les signes climatiques le justifient au regard des tendances évolutives observées sur le territoire ou de projections alarmantes, une démarche de projet de territoire pour la gestion de l'eau (PTGE) peut être engagée afin d'anticiper les tensions futures sur la gestion quantitative de l'eau</p> <p>Une urbanisation nouvelle ne peut être planifiée sans avoir vérifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les projets de SCoT ou bien de PLU analysent l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins en eau des aménagements envisagés, en tenant compte des équipements existants et de la prévision de besoins futurs en matière de ressource en eau, des études d'évaluation des volumes prélevables globaux et des plans de gestion de la ressource en eau</p>	<p>L'actuelle procédure de modification n'a pas d'impact sur les niveaux de prélèvement en eau au sein de la communauté d'agglomération Grand Lac, ainsi le bilan rédigé lors de l'élaboration du PLUi en 2019 reste d'actualité. Aussi, un observatoire a été créé pour le suivi de la ressource en eau potable. Il est assuré en continu par la communauté d'agglomération Grand Lac. Ainsi, les impacts causés par les changements globaux sont pris en compte de manière continue par la collectivité grâce à des outils performants.</p>

OF 8 – AUGMENTER LA SÉCURITÉ DES POPULATIONS EXPOSÉES AUX INONDATIONS EN TENANT COMPTE DU FONCTIONNEMENT NATUREL DES MILIEUX AQUATIQUES

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRIS EN COMPTE DANS LA M1
<p>8-01 Préserver les champs d'expansion des crues</p> <p>Rechercher la mobilisation de nouvelles capacités d'expansion des crues</p> <p>8-03 Éviter les remblais en zones inondables</p> <p>8-04 Limiter la création et la rehausse des ouvrages de protection aux secteurs à risque fort et présentant des enjeux importants</p> <p>8-05 Limiter le ruissellement à la source</p> <p>8-06 Favoriser la rétention dynamique des écoulements</p> <p>8-07 Restaurer les fonctionnalités naturelles des milieux qui permettent de réduire les crues et les submersions marines</p> <p>8-08 Préserver et améliorer la gestion de l'équilibre sédimentaire</p> <p>8-09 Gérer la ripisylve en tenant compte des incidences sur l'écoulement des crues et la qualité des milieux</p> <p>8-10 Développer des stratégies de gestion des débits solides dans les zones exposées à des risques torrentiels</p> <p>8-11 Identifier les territoires présentant un risque important d'érosion</p>	<p>Les champs d'expansion de crues doivent être conservés sur l'ensemble des cours d'eau du bassin.</p> <p>En milieu urbain comme en milieu rural, des mesures doivent être prises, notamment par les collectivités par le biais des documents et décisions d'urbanisme et d'aménagement du territoire, pour limiter les ruissellements à la source, y compris dans des secteurs hors risques, mais dont toute modification du fonctionnement pourrait aggraver le risque en amont ou en aval :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols et l'extension des surfaces imperméabilisées ✓ Favoriser les actions de désimperméabilisation ✓ Favoriser ou restaurer l'infiltration des eaux ✓ Favoriser le recyclage des eaux de toiture ✓ Favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux de ruissellement (chaussées drainantes, parking nid d'abeille, toitures végétalisées) ✓ Maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, notamment en limitant l'apport direct des eaux pluviales au réseau ✓ Préserver les éléments du paysage déterminants dans la maîtrise des écoulements <p>Préserver ou restaurer les fonctions hydrauliques des zones humides</p>	<p>La suppression de la création de l'ER14 à Voglans ou de l'OAP C10 au Bourget-du-Lac permet de protéger les zones humides du territoire de Grand Lac.</p> <p>Aussi, en introduisant une dérogation réglementaire interpréfectorale au Comité intercommunautaire pour l'assainissement du Lac du Bourget (Le CISALB, la modification permet au syndicat de poursuivre sa mission de protection, de restauration et de mise en valeur des cours d'eau et de leur ripisylve.</p> <p>Les modifications amenées par la procédure dans le règlement écrit du PLUi ne changent pas les règles d'imperméabilisation des sols ou de récupérations des eaux de pluie : elles intègrent les notions d'autorisation et d'encouragement.</p> <p>La modification par son caractère n'entraîne pas d'évolution remettant en cause une protection du risque.</p>

1.2.2 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE SRADDET AUVERGNE – RHONE-ALPES

L'article 10 de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) introduit l'élaboration d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) parmi les attributions de la région en matière d'aménagement du territoire.

Ce document fixe les objectifs de moyens et longs termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Le SRADDET de la région Auvergne – Rhône-Alpes a été adopté le 20 décembre 2019 par le Conseil Régional. Il définit en tout 61 objectifs opérationnels, répartis en 4 objectifs généraux qui sont les suivants :

- Construire une région qui n'oublie personne.
- Développer la région par l'attractivité et les spécificités de ses territoires
- Inscrire le développement régional dans les dynamiques interrégionales, transfrontalières et européennes.
- Innover pour réussir les transitions et mutations.

Le tableau aux pages suivantes permet de synthétiser les éléments de prise en compte du SRADDET dans la révision allégée.

Objectif général 1 – CONSTRUIRE UNE RÉGION QUI N'OUBLIE PERSONNE

Objectif stratégique du SRADET	Action du SRADET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
<p>1 — Garantir, dans un contexte de changement climatique, un cadre de vie de qualité pour tous</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Redynamiser les centres-bourgs, les centres-ville et les quartiers en difficulté. • Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat. • Consolider la cohérence entre urbanisme et déplacements • Concilier le développement des offres et des réseaux de transport avec la qualité environnementale. • Réduire les émissions des polluants les plus significatifs et poursuivre celle des émissions de gaz à effet de serre aux horizons 2030 et 2050. • Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. • Valoriser la richesse et la diversité des paysages, patrimoines et espaces naturels remarquables et ordinaires de la région. • Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés. • Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique. 	<p>Dans l'actuelle procédure de modification du PLUi, plusieurs changements ont pour objectif de redynamiser les centres-bourgs. C'est notamment le cas des OAP B8 sur le territoire de la commune de Bourdeau ou de l'OAP F1.</p> <p>De même, de nouveaux changements intègrent des notions paysagères dans leurs rédactions, c'est le cas par exemple de l'OAP F1 ou de l'OAP C11.</p> <p>Enfin l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés est traité dans l'ensemble des modifications induites par l'actuelle procédure.</p>
<p>2 — Offrir l'accès aux principaux services sur tous les territoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Couvrir 100 % du territoire en Très Haut Débit (THD) et diviser par deux les zones blanches de téléphonie mobile. • Agir pour le maintien et le développement des services de proximité sur tous les territoires de la région. • Répondre aux besoins de mobilité en diversifiant les offres et services en fonction des spécificités des personnes et des territoires. • Simplifier et faciliter le parcours des voyageurs et la circulation des marchandises. • Renforcer l'attractivité, la performance et la fiabilité des services de transports publics. • Renforcer la sécurité des déplacements pour tous les modes. • Renforcer la sûreté pour les voyageurs dans les transports collectifs et dans les lieux d'attente. • Développer une offre de santé de premier recours adaptée aux besoins des territoires (infrastructures, attraction des professionnels de santé). • Accompagner la réhabilitation énergétique des logements privés et publics et améliorer leur qualité environnementale. 	<p>Au sein du règlement des OAP créées par la procédure de modification sont introduites des règles qui concernent les mobilités douces.</p> <p>Ensuite l'actuelle procédure de modification n'a pas d'impact sur l'augmentation du trafic au sein de la communauté d'agglomération Grand Lac, ainsi le bilan rédigé lors de l'élaboration du PLUi en 2019 reste d'actualité. En revanche, la démarche a veillé à retravaillé les enjeux de stationnement pour mieux tenir compte des développements en cours ou à venir en matière de TC : limitation autour des axes à fort niveau de cadence, mutualisation dans les zones économiques.</p> <p>Le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT. L'évolution du règlement écrit permet aussi de faciliter la rénovation, énergétique ou non, d'un bâtiment.</p>

Objectif général 2 – DÉVELOPPER LA RÉGION PAR L'ATTRACTIVITÉ ET LES SPÉCIFICITÉS DE SES TERRITOIRES

Objectif stratégique du SRADET	Action du SRADET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
<p>3 — Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces • Anticiper à l'échelle des SCoT la mobilisation de fonciers de compensation à fort potentiel environnemental • Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face aux impacts du changement climatique • Faire de l'image de chaque territoire un facteur d'attractivité • Soutenir spécifiquement le développement des territoires et projets à enjeux d'échelle régionale • Limiter le développement de surface commerciale en périphérie des villes en priorisant leurs implantations en centre-ville • Augmenter de 54 % la production d'énergie renouvelable en accompagnant les projets de production d'énergie renouvelable et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire à l'horizon 2030 • Réduire la consommation énergétique de la région de 23 % par habitant à l'horizon 2030 • Préserver les espaces et le bon fonctionnement des grands cours d'eau de la région 	<p>L'enjeu d'optimisation du foncier est au cœur de la démarche de modification. La réalisation de nombreuses OAP vise à assurer une densification maîtrisée des secteurs déjà urbanisés et les notions de phasage s'inscrivent dans des logiques de proximité avec les centralités ou les axes de transport (Grésy sur Aix).</p> <p>C'est également le sens de la démarche dans les zones économiques pour lesquels l'évolution des règles traduit une volonté d'optimiser des espaces déjà construits : davantage de hauteur et d'emprise, réflexion sur la mutualisation des espaces de stationnement et des espaces verts.</p> <p>Ensuite, l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés est traité dans l'ensemble des modifications induites par l'actuelle procédure.</p> <p>Le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT. L'évolution du règlement écrit permet aussi de faciliter la rénovation, énergétique ou non, d'un bâtiment. Elle s'accompagne de la réalisation d'une OAP thématique et d'un renforcement global des prescriptions en matière d'énergie : ombrière, toitures terrasses etc.</p> <p>Enfin, en introduisant une dérogation réglementaire interpréfectorale au Comité intercommunautaire pour l'assainissement du Lac du Bourget (Le CISALB, la modification permet au syndicat de poursuivre sa mission de protection, de restauration et de mise en valeur des cours d'eau et de leur ripisylve.</p>
<p>4 — Faire une priorité des territoires en fragilités</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Désenclaver les territoires ruraux et de montagne par des infrastructures et des services de mobilités adaptés • Faire de la résorption de la vacance locative résidentielle et touristique une priorité avant d'engager une offre de production 	<p>Les modifications induites par la procédure de modification comprennent des règles relatives à la réduction de l'exposition aux risques. L'OAP C3 par exemple impose une faible imperméabilisation afin de réduire les risques.</p>

Objectif stratégique du SRADET	Action du SRADET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
	supplémentaire <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les collectivités à mieux prévenir et à s'adapter aux risques naturels • Préserver les pollinisateurs tant en termes de biodiversité qu'en termes de filière apicole • Préserver la ressource en eau pour limiter les conflits d'usage et garantir le bon fonctionnement des écosystèmes notamment en montagne et dans le sud de la région 	Enfin, l'actuelle procédure de modification du PLUi intègre les règlements fixés par le PPRI.
5 — Interconnecter les territoires et développer leur complémentarité	<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir une organisation multipolaire qui renforce les complémentarités des territoires et qui favorise les fonctionnements de proximité à l'échelle locale • Identifier les itinéraires d'intérêt régional pour un maillage cohérent et complémentaire des infrastructures de transport toute mode • Veiller à la cohérence des aménagements pour la connexion des offres et services de mobilités au sein des pôles d'échanges • Veiller à une performance adaptée des infrastructures de transports en réponse au besoin d'échange entre les territoires • Inciter à la complémentarité des grands équipements portuaires et d'intermodalité de fret • Inciter à la complémentarité des grands équipements aéroportuaires 	La modification ne remet pas en cause les enjeux d'armature territoriaux définis dans le SRADET.

Objectif général 3 – INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL DANS LES DYNAMIQUES INTERRÉGIONALES, TRANSFRONTALIÈRES ET EUROPENNES

Objectif stratégique du SRADET	Action du SRADET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
6 — Développer les échanges nationaux sources de plus-values pour la région	<ul style="list-style-type: none"> • Développer des programmes de coopérations interrégionales dans les domaines de la mobilité, de l'environnement et de l'aménagement • Soutenir les grands projets de liaisons supra régionales renforçant les échanges est-ouest et nord-sud 	/

Objectif stratégique du SRADET	Action du SRADET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
	<ul style="list-style-type: none"> • Exploiter le potentiel des fleuves dans une logique interrégionale 	
<p>7 — Valoriser les dynamiques européennes et transfrontalières et maîtriser leurs impacts sur le territoire régional</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer les échanges transfrontaliers • Renforcer la mobilité durable à l'échelle du Grand Genève • Développer et renforcer une vision commune de l'aménagement du territoire du Genevois français afin de permettre des échanges équilibrés au sein du Grand Genève et du territoire lémanique • Valider le corridor Rhône – Saône et renforcer la performance des ports pour les échanges intercontinentaux et l'ouverture maritime de la région • Faire une priorité du maintien de la biodiversité alpine, en préservant et restaurant les continuités écologiques à l'échelle des Alpes Occidentales, en lien avec la Région Sud PACA et les régions italiennes 	/

Objectif général 4 – INNOVER POUR RÉUSSIR LES TRANSITIONS (TRANSORMATIONS) ET MUTATIONS

Objectif stratégique du SRADET	Action du SRADET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
<p>8 — Faire de la Région un acteur des processus de transition des territoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Animer, encourager ou accompagner les processus innovants des territoires • Accompagner les collectivités dans leur PCAET et dans le développement des solutions alternatives, la sensibilisation du public et la mobilisation des professionnels pour amplifier les changements • Faire d'Auvergne – Rhône-Alpes une région leader sur la prévention et la gestion des déchets • Assurer une transition équilibrée entre les territoires et la juste répartition des déchets 	<p>Cette procédure de modification ne change pas les règles qui concernent la gestion des déchets du règlement écrit du PLUi approuvé en 2019.</p> <p>Elle œuvre en revanche au déploiement de containers semi-enterrés afin de mieux répondre aux enjeux de collecte et traitement sur le territoire.</p>

Objectif stratégique du SRADDET	Action du SRADDET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
	<ul style="list-style-type: none"> • Faire d’Auvergne – Rhône-Alpes la région de l’économie circulaire • Affirmer le rôle de chef de file climat, énergie, qualité de l’air, déchets et biodiversités de la région 	
<p>9 — Préparer les territoires aux grandes mutations dans les domaines de la mobilité, de l’énergie, du climat et des usages, en tenant compte des évolutions sociodémographiques et sociétales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner l’autoconsommation d’énergie renouvelable et les solutions de stockage d’énergie • Mobiliser les citoyens et acteurs sur le changement climatique et l’érosion de la biodiversité en soutenant et diffusant les bonnes pratiques • Développer le vecteur énergétique et la filière hydrogène tant en termes de stockage d’énergie que de mobilité • Expérimenter déployer et promouvoir les innovations technologiques, organisationnelles et les initiatives privées et publiques pour la mobilité 	<p>Le PLUi a été l’occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d’atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l’ambition du PCAET, du SCoT. L’évolution du règlement écrit permet aussi de faciliter la rénovation, énergétique ou non, d’un bâtiment.</p>
<p>10 — Développer une relation innovante avec les territoires et les acteurs locaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre les coopérations interrégionales, voire internationales, pour développer un réseau de bornes d’avitaillement en énergies alternatives pour les transports • Encourager des initiatives de coopération entre les acteurs de l’aménagement, de la mobilité et de l’environnement à l’échelle des bassins de vie 	<p style="text-align: center;">/</p>

1.2.3 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE SCOT METROPOLE SAVOIE

Le Schéma de Cohérence Territoriale a été institué par la loi « Solidarité et renouvellement urbains », dite Loi SRU, du 13 décembre 2000. Le décret du 27 mars 2001 a fixé au 1er avril 2001 la date d'entrée en vigueur de ces dispositions. Ce document est un outil de conception et de planification stratégique intercommunale devant servir de cadre de référence sur les questions d'aménagement territorial local : organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement... Le SCoT contient :

- Un rapport de présentation
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Le SCoT de Savoie Métropole a été approuvé par le Comité syndical le 8 février 2020 et a connu une modification simplifiée, approuvée le 23 octobre 2021. Dans son DOO, il définit quatre grands axes comme des réponses aux enjeux de la transition énergétique et écologique qui sont les suivants :

- Pour un territoire d'accueil, structuré, fonctionnel et solidaire.
- Pour un territoire respectueux et mobilisateur de ses ressources dans une logique d'emplois, de bien-être territorial et de service rendu aux populations.
- Pour un territoire intégré et connecté au sein des dynamiques économiques du sillon alpin et de l'axe Lyon-Turin.
- Pour un territoire résilient face aux défis climatiques et environnementaux.

De la même manière, le PADD définit le projet d'un territoire résilient face aux défis climatiques et environnementaux : l'on peut notamment les objectifs de construire un territoire sobre en énergie, de préserver la qualité des eaux, d'encourager la mobilité durable ou encore d'encourager le recours aux énergies renouvelables.

À noter que plusieurs évolutions s'inscrivent notamment dans la compatibilité avec le SCoT récemment révisé :

- Objectifs de performance énergétique
- Seuils commerciaux
- Secteurs déjà urbanisés au titre de la Loi Littoral et repéré au SCoT.

Le SCoT Métropole a été largement associé à la démarche de modification du PLUi de la communauté d'agglomération Grand Lac. Dans le cadre de l'avis émis par le SCoT, un sujet est toutefois évoqué comme un risque d'incompatibilité avec la procédure actuelle : la densité de logement par hectare des opérations d'aménagement et de programmation.

Pour se conformer à cette règle, la densité de logement appliquée aux OAP a été modifiée, notamment les OAP G3, F15, L6, B1 et B2 objet de la présente modification. Si certaines de ces OAP n'atteignent pas la densité prescrite par le SCoT, cela s'explique par des contraintes spécifiques au site telle que la pente, la présence d'espace naturel ou de cours d'eau ou encore la présence d'une ligne électrique (pour l'OAP B2 par

exemple). Concernant les autres OAP non visées initialement par la procédure, Grand Lac s'est engagée à les retravailler lors d'une prochaine modification.

1.2.4 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE PCAET

C'est la loi TECV (Transition énergétique et Croissance Verte) d'août 2015 qui impose la création d'un Plan Climat Air Energie Territorial pour tous les EPCI de plus de 20 000 habitants. Le plan climat permet de fixer des priorités au regard de la situation du territoire qui sont inscrites dans la stratégie territoriale. Il permet de donner une cohérence aux actions qu'une collectivité mène dans différents domaines : mobilité, habitat, économie, production énergétique... ainsi que de les renforcer en coconstruisant un plan d'action avec les acteurs du territoire.

Le contenu du PCAET est fixé par la loi, il se compose :

- D'un diagnostic
- D'une stratégie territoriale
- D'un plan d'action
- D'un dispositif de suivi et d'évaluation des mesures initiées

Le PCAET de la communauté d'agglomération de Grand Lac a été approuvé le 4 décembre 2018. Il définit six grands thèmes pour 131 actions ou l'on retrouve notamment la protection de l'espace agricole, le soutien au tourisme et aux activités durables, la promotion des énergies renouvelables ou encore la rénovation du bâti existant.

Ces grands thèmes sont les suivants :

- Grand Lac Montre l'exemple
- Vers des bâtiments économes
- Faire évoluer les déplacements
- Soutenir nos ressources locales
- Développer de nouvelles énergies
- La qualité de l'air

Thème 1 – GRAND LAC MONTRE L'EXEMPLE

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
<p>Axe 1 – Améliorer le bilan énergétique du secteur public</p> <p>Axe 2 – Faire des acteurs publics des acteurs exemplaires</p> <p>Axe 3 – Faire des acteurs publics des consommateurs exemplaires</p> <p>Axe 4 – Limiter l'impact des déplacements professionnels</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rénover les bâtiments et équipements publics existants pour améliorer leur isolation et leur consommation électrique. • Proposer également des actions conjointes avec les communes du territoire : par exemple un plan Énergies des écoles pour diminuer leur consommation de chauffage, d'eau et l'électricité. • Sensibiliser et mobiliser les élus et agents (écogeste, charte d'engagement). • Opter pour des nouveaux bâtiments passifs, installer des équipements d'énergie solaire sur les bâtiments existants, et étudier progressivement les solutions durables les plus adaptées lors de nos investissements. • Inscrire des critères durables dans les achats publics, choisir des énergies renouvelables pour notre fourniture d'électricité. • Diminuer l'impact environnemental de nos chantiers (chantiers propres, réutilisation des ressources, diminution du transport). • Améliorer nos modes de déplacements et opter pour des véhicules économes. Favoriser le travail à distance et le télétravail pour limiter nos déplacements. 	<p>Le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT.</p> <p>L'évolution du règlement écrit permet aussi de faciliter la rénovation, énergétique ou non, d'un bâtiment.</p> <p>De la même manière, la modification règlement de l'OAP 08-b à Trévignin introduit la notion d'autonomie énergétique et de mesure de réduction de la consommation.</p> <p>La procédure de modification introduit aussi des normes de couvertures de certains toits-terrasses ou de certains espaces de stationnement par des panneaux photovoltaïques.</p>

Thème 2 – VERS DES BÂTIMENTS ÉCONOMES

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
<p>Axe 1 – Rénover le bâti existant</p> <p>Axe 2 – Promouvoir les usages économiques du bâti</p> <p>Axe 3 – Limiter l'empreinte carbone de l'urbanisme et des bâtiments sur le territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir la rénovation des logements individuels et collectifs, publics et privés. • Suivre les rénovations des bâtiments publics gérés par d'autres acteurs que Grand Lac ou les communes. Proposer des opérations de rénovation groupées pour les particuliers. • Sensibiliser les particuliers à la sobriété et à l'efficacité énergétique des bâtiments, mais également les artisans, commerçants et entreprises. • Développer les usages favorisant la sobriété comme l'habitat partagé. 	<p>Le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT.</p> <p>L'évolution du règlement écrit permet aussi de faciliter la rénovation, énergétique ou non, d'un bâtiment.</p> <p>De la même manière, la modification règlement de l'OAP 08-b à Trévignin introduit la notion d'autonomie énergétique et de mesure de réduction de la consommation.</p>

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
	<ul style="list-style-type: none"> • Étudier des alternatives à l'aménagement actuel en îlots. • Sensibiliser les particuliers, les professionnels du tourisme et les autres acteurs à l'impact carbone des bâtiments et à leurs alternatives. • Promouvoir l'usage des écomatériaux et des équipements performants dans le bâtiment. 	<p>La procédure de modification introduit aussi des normes de couvertures de certains toits-terrasses ou de certains espaces de stationnement par des panneaux photovoltaïques.</p>

Thème 3 – FAIRE ÉVOLUER LES DÉPLACEMENTS

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
<p>Axe 1 – Privilégier les déplacements doux</p> <p>Axe 2 – Réduire les déplacements</p> <p>Axe 3 – Développer les ressources pour le covoiturage</p> <p>Axe 4 – Réduire les impacts de l'autosolisme</p> <p>Axe 5 – Réduire les impacts du transport de marchandises et des livraisons</p> <p>Axe 6 – Rendre les transports en commun plus attractifs</p> <p>Axe 7 – Penser les déplacements à une échelle très large</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Laisser plus de place aux piétons et aux modes de circulation douces. • Promouvoir auprès de différents publics ciblés le remplacement ponctuel ou régulier de la voiture en faveur de modes de déplacements plus sobres. • Favoriser le recours au télétravail dans le secteur privé et public pour réduire les besoins de déplacements professionnels. • Développer la mise en place de lignes de covoiturage et faciliter leur utilisation avec des outils numériques efficaces et des parkings bien placés. • Permettre à leurs utilisateurs de bénéficier d'avantages pour développer leur attractivité. • Réduire l'impact de la voiture en soutenant les PDE au sein des zones d'activité et en accompagnant l'utilisation de motorisations alternatives sur le territoire • Étudier l'installation d'un centre de distribution urbain pour le transport de marchandises et structurer le déplacement des poids lourds. • Participer au développement des transports ferroviaires et à l'émergence des transports collectifs propres et des modes alternatifs sur le territoire (bus hybrides, transport à la demande, navettes lacustres, véhicules autonomes). 	<p>La question des cheminements piétons et des différentes mobilités douces est aussi présente dans chacune des modifications touchant à des périmètres où la construction de logement est prévue.</p>

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
	<ul style="list-style-type: none"> • Structurer les déplacements autour de pôle intermodaux • Développer des démarches de coopération interterritoriales en matière de transport. 	

Thème 4 – SOUTENIR NOS RESSOURCES LOCALES

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
<p>Axe 1 – Favoriser la production agricole et la distribution en circuits courts</p> <p>Axe 2 – Développer les échanges locaux et l'économie circulaire</p> <p>Axe 3 – Optimiser le tri des déchets</p> <p>Axe 4 – Protéger et améliorer l'espace agricole</p> <p>Axe 5 – Soutenir activement l'évolution des pratiques agricoles</p> <p>Axe 6 – Soutenir activement les bonnes pratiques des entreprises</p> <p>Axe 7 – Soutenir le tourisme et les activités responsables</p> <p>Axe 8 – Rendre le territoire résilient sur la ressource en eau</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir le foncier agricole et développer les cultures vivrières de proximité. • Développer le maillage de distribution locale et promouvoir l'achat en circuit court pour les particuliers comme pour les cantines scolaires. • Renforcer les actions de promotion de l'écocitoyenneté et de tri des déchets. • Soutenir les filières de réparation et de réemploi. • Développer la cartographie des flux de produits et favoriser les circuits d'économie circulaire. • Maintenir l'effort de sensibilisation pour améliorer le tri des déchets et renforcer l'accompagnement pour limiter la production de déchets plus spécifiques (couches, déchets verts, appareils fonctionnels). • Participer au développement des filières de valorisation pour les entreprises et les restaurateurs. • En lien avec le Projet Alimentaire Territorial, protéger les terres agricoles et les cultures maraichères notamment en développant les Zones Agricoles Protégées. • Faciliter l'installation de nouvelles exploitations vivrières responsables. • Promouvoir et accompagner les pratiques agricoles responsables et propices au stockage du carbone dans les sols. 	<p>L'actuelle procédure de modification permet l'implantation d'une exploitation maraîchère biologique sur le territoire de la commune du Bourget-du-Lac, répondant ainsi à des enjeux d'économie circulaire, de consommation locale et de répondre aux objectifs du PAT.</p> <p>Elle œuvre en revanche au déploiement de containers semi-enterrés afin de mieux répondre aux enjeux de collecte et traitement sur le territoire.</p> <p>Cette procédure de modification ne change pas les règles qui concernent la gestion des déchets du règlement écrit du PLUi approuvé en 2019.</p> <p>L'actuelle procédure de modification n'a pas d'impact sur les niveaux de prélèvement en eau au sein de la communauté d'agglomération Grand Lac, ainsi le bilan rédigé lors de l'élaboration du PLUi en 2019 reste d'actualité. Aussi, un observatoire a été créé pour le suivi de la ressource en eau potable. Il est assuré en continu par la communauté d'agglomération Grand Lac. Ainsi, les impacts causés par les changements globaux sont pris en compte de manière continue par la collectivité grâce à des outils performants.</p>

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
	<ul style="list-style-type: none"> • Participer à l'émergence de nouvelles méthodes d'exploitation durables et compatibles avec le climat de demain. • Favoriser le déploiement de conseillers en énergie et en ressources mutualisables dans les zones d'activités. • Participer au déploiement de réseaux d'échanges et à l'émergence de pôles d'entreprises engagées en faveur du climat. • Promouvoir les activités touristiques à faible impact carbone en développant les infrastructures de plein air, les offres de tourisme diversifiées et compatibles avec les aléas climatiques hivernaux. • Valoriser l'écoresponsabilité des acteurs du tourisme et s'appuyant sur le réseau du label territorial « Riviera des Alpes ». • Sécuriser l'approvisionnement et la distribution en eau potable. • Limiter les fuites des réseaux et s'assurer de l'adéquation des ressources en eau avec l'activité agricole à long terme. 	

Thème 5 – DÉVELOPPER LES NOUVELLES ÉNERGIES

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
<p>Axe 1 – Identifier et promouvoir les énergies renouvelables</p> <p>Axe 2 – Développer la production d'énergie solaire</p> <p>Axe 3 – Développer la production d'hydroélectricité</p> <p>Axe 4 – Développer les énergies issues de la biomasse</p> <p>Axe 5 – Développer la géothermie, l'hydrothermie et la récupération de chaleur</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cartographier le potentiel de production d'énergie renouvelable et innovante sur le territoire. • Développer son exploitation en communiquant son existence et en saisissant les opportunités les plus intéressantes, notamment lors de construction de bâtiments. • Étudier le potentiel éolien et participer à la mise en place d'une structure d'accompagnement des projets renouvelables. • Accélérer le déploiement de réseaux de chaleur. • Développer les projets solaires en accompagnant les démarches citoyennes. • Promouvoir les installations sur les grandes toitures et les exploitations agricoles. 	<p>Le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT. L'évolution du règlement écrit permet aussi de faciliter la rénovation, énergétique ou non, d'un bâtiment.</p> <p>De la même manière, la modification règlement de l'OAP 08-b à Trévignin introduit la notion d'autonomie énergétique et de mesure de réduction de la consommation.</p> <p>La procédure de modification introduit aussi des normes de couvertures de certains toits-terrasses ou de certains espaces de stationnement par des panneaux photovoltaïques.</p> <p>Elle œuvre en revanche au déploiement de containers semi-enterrés afin de mieux répondre aux enjeux de collecte et traitement sur le territoire.</p>

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
	<ul style="list-style-type: none"> • Étudier le potentiel des différentes filières de l'énergie de l'eau et participer à l'émergence des projets les plus pertinents. • Structurer la filière de production de bois. Développer la production de biométhane. • Participer à la valorisation des déchets agricoles exclus de cette filière. • Développer la filière de géothermie et les réseaux d'énergies renouvelables sur le territoire. • Favoriser l'émergence de projets récupérant la chaleur des eaux thermales 	<p>Cette procédure de modification ne change pas les règles qui concernent la gestion des déchets du règlement écrit du PLUi approuvé en 2019.</p>

Thème 6 – LA QUALITÉ DE L'AIR

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
<p>Axe 1 – La réduction des émissions</p> <p>Axe 2 – Promouvoir les bonnes pratiques auprès des particuliers</p> <p>Axe 3 – S'adapter aux émissions de particules</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Participer à la réduction de l'émission de polluants en favorisant le renouvellement des appareils de chauffage par des équipements peu émissifs, en limitant le brûlage des déchets verts, en accompagnant certaines pratiques agricoles. • Réaliser des affichages dynamiques sur la qualité de l'air et inciter les particuliers à limiter l'utilisation de leur véhicule ou à adopter des bonnes pratiques lors des pics de pollution. • Accompagner la mise en place de la circulation différenciée et favoriser l'usage de véhicules non polluants. • Identifier les publics sensibles les plus exposés à la pollution de l'air et communiquer sur les mesures à mettre en œuvre pour limiter son impact sur la santé. 	<p>Le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT. L'évolution du règlement écrit permet aussi de faciliter la rénovation, énergétique ou non, d'un bâtiment.</p> <p>De la même manière, la modification règlement de l'OAP 08-b à Trévignin introduit la notion d'autonomie énergétique et de mesure de réduction de la consommation.</p>

1.2.5 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES LOIS MONTAGNE ET LITTORAL

Loi Montagne

Le projet de modification s'est pleinement inscrit dans les démarches réglementaires liées à la Loi Montagne :

- La majorité des évolutions concernant la trame bâtie pour laquelle aucune exigence ou contrainte n'est imposée par la Loi
- Le projet prévoit la réalisation de STECAL dont certains sont positionnés en dehors des zones urbaines : en réalité ils viennent caractériser un état des lieux existant (Ontex et Voglans) sans engendrer une constructibilité supplémentaire.
- Le projet initial prévoyait deux projets d'UTN finalement abandonné dans la version soumise à l'approbation.

L'ensemble des évolutions portées sont donc compatibles avec la Loi Montagne. A ce titre, aucun avis émis par les PPA n'a relevé un point d'incompatibilité.

Loi Littoral

La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, également connue sous le nom de loi Littoral, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, est une loi française qui a pour objectif de protéger les zones littorales et de promouvoir leur développement harmonieux. Elle concerne toutes les communes riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 ha. Ainsi sur le territoire de Grand Lac, les communes suivantes sont concernées :

Chindrieux	Entrelac	Conjux	Saint-Pierre-de-Curtille	Brisons-Saint-Innocent
La-Chapelle-du-Mont-Chat	Aix-les-Bains	Bourdeau	Tresserve	Viviers-du-Lac
Le-Bourget-du-Lac				

En termes d'urbanisme, la loi comporte plusieurs dispositions importantes, par exemple, les constructions doivent être situées en retrait par rapport au rivage et respecter une bande littorale non constructible de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette bande doit être préservée et entretenue pour permettre la circulation des piétons et la protection de l'environnement.

Le projet de modification s'est attaché dans chacun de ces points au respect des règles de la Loi Littoral :

- Il a retranscrit les évolutions de la Loi ELAN concernant les secteurs déjà urbanisés
- Il a mis à jour les conditions relatives aux zones de loi littorale (commune, bande des 100 m, EPR) notamment sur les enjeux de proximité avec la présence de l'eau ou de continuité de l'urbanisation. Ce point d'évolution qui concerne majoritairement la zone N a fait l'objet d'un travail collaboratif avec les services de l'état dans le cadre de l'avis émis.
- Les EBC mis en place sur la commune du Bourget du Lac ont fait l'objet d'un avis de la CDNPS.

L'ensemble des évolutions portées sont donc compatibles avec la Loi Littoral. Les points d'incompatibilité soulevés lors de la consultation ont été pris en compte.

1.2.6 SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Par sa portée juridique, la modification peut difficilement induire des incompatibilités avec les documents supra-communaux ou le cadre réglementaire tel que la Loi Montagne et la Loi Littoral.

Dans le cadre de cette modification, la majeure partie des évolutions concernent des secteurs urbains et concernent la réalisation d'OAP afin d'encadrer la mutation des fichiers, ou des évolutions limitées de zonage.

En parallèle, quelques évolutions d'ordre réglementaires ont concerné soit l'ajustement du règlement, soit l'amélioration des potentiels de constructibilité en particulier des zones économiques.

La synthèse suivante peut être rédigée :

- **Concernant le SDAGE** : peu d'évolution concerne directement les enjeux des milieux aquatiques.
D'un point de vue de la ressource, la modification vient encadrer le développement déjà prévu au PLUi. Grand Lac a engagé en parallèle des démarches de sécurisation de sa ressource en eau (réservoir de Corsuet et interconnexion). De même, le MO continuera d'assurer le suivi quantitatif et qualitatif de sa ressource notamment au regard des projets de développement. A noter que plusieurs OAP proposent notamment des phasages afin de répondre à l'enjeu de capacité des équipements.
D'un point de vue des milieux aquatiques, un point a finalement été abandonné : il s'agit de l'OAP C10 au Bourget du Lac. Cette OAP a fait l'objet de nombreuses remarques au regard de son interaction avec une zone humide. Inscrite en 2019 malgré une connaissance avérée de ces enjeux, il a finalement été décidé de l'abandonner à l'occasion de cette procédure renforçant le lien de compatibilité.
Un second point fait l'objet d'un abandon, il s'agit de l'ER14 à Voglans : situé en zone humide, il n'a pas été retenu.
- **Concernant le SRADDET** : on peut retenir plusieurs enjeux relatifs à la fois au volet **biodiversité** du SRADDET mais également à ceux relatifs au volet **énergie** et **consommation des terres**.

D'un point de vue biodiversité, deux projets envisagés initialement comme des STECAL et UTN ont finalement été abandonnés : il s'agit du projet d'habitat insolite au Montcel et la réhabilitation de la gare téléphérique à Mouxy.

A noter que la modification visant à faciliter les interventions du CISALB sur les ripisylves s'inscrit dans une déclaration d'intérêt général ayant fait l'objet d'une autorisation préfectorale. Le PLUi ne fait que reprendre à son compte ses enjeux de travaux sur les rivières et cours d'eau dans le cadre de la lutte contre les inondations.

Le projet du Port des 4 Chemins est également concerné par des enjeux forts de protection du Lac (N2000). L'évolution réglementaire ne fait en réalité que constater un état des lieux du terrain, sans octroyer de droit supplémentaire au regard des éventuels droits à construire déjà opposables sur ce tènement. Cet état de fait n'exonère pas la MO de satisfaire à ces exigences en matière de prise ne

compte de l'environnement dans le cadre du projet relatif au Port. Les études devront respecter les exigences du code de l'environnement.

Quelques actions complémentaires viennent renforcer la compatibilité du PLUi : la réduction du STECAL à Saint-Offenge, le classement en EBC de secteurs boisés en bordure du Littoral au Bourget du Lac.

D'un point de vue **énergie**, ce volet sera détaillé ci-dessous (PCAET).

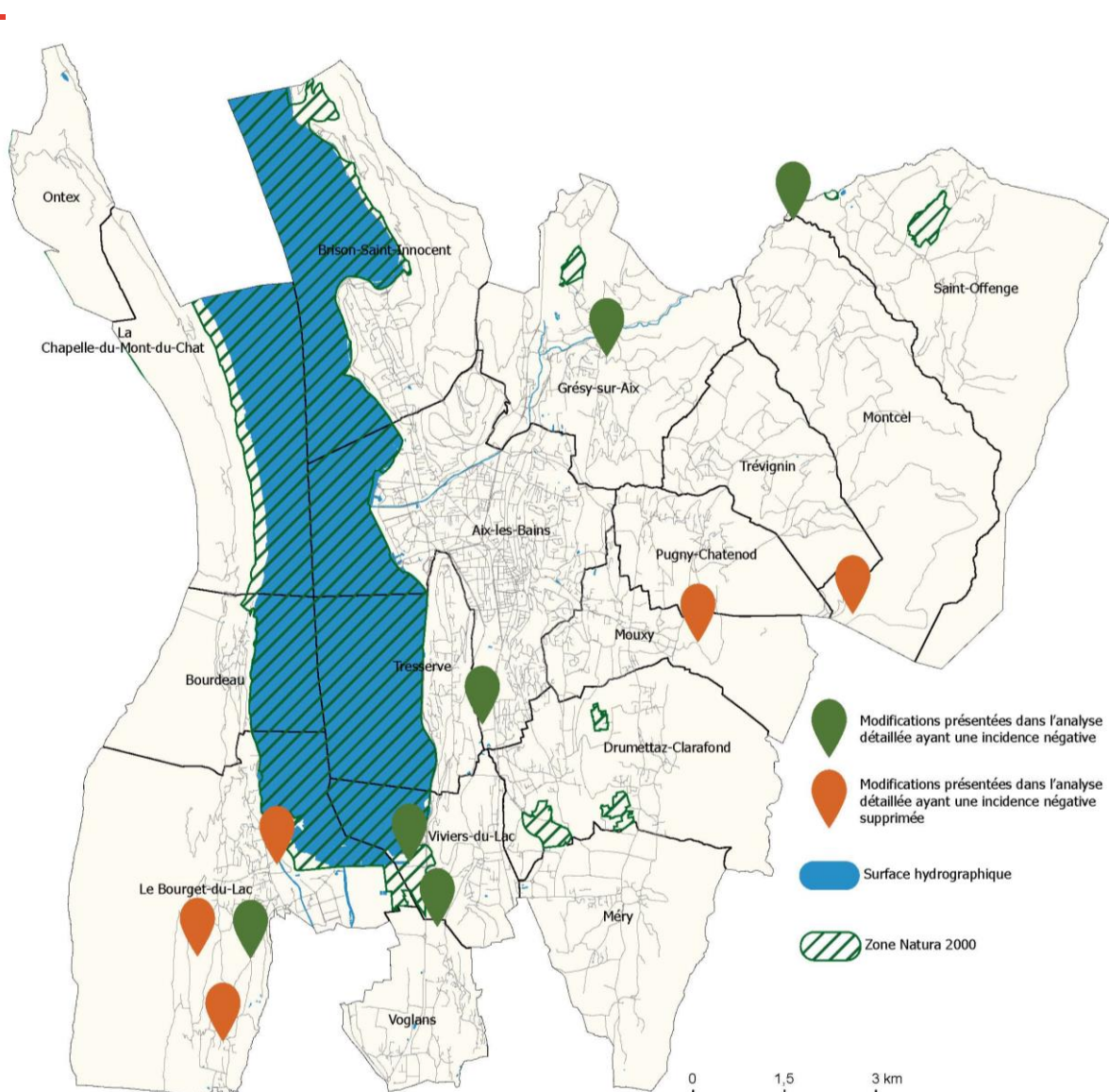
D'un point de vue **consommation**, le projet ne déclassé pas de terres agricoles ou naturelles (en lien avec le statut de modification). En revanche, il inscrit plusieurs STECAL, visant soit à caractériser des occupations déjà en place (Voglans, Ontex) soit à proposer des projets d'intérêt général travaillé en concertation avec les partenaires associés. C'est notamment le cas du secteur **Aps** au Bourget du Lac qui vient proposer une offre de logements sociaux innovantes en lien avec un projet global de dynamisation d'un hameau comprenant entre autre un développement maraîcher.

- **Concernant le PCAET** : la modification accroît fortement le lien de compatibilité en inscrivant de multiples engagements ne faveur des ENR : règle sur leur développement en toiture, obligation en stationnement, OAP Thématique, référentiel thermique. Grand Lac se dote d'outils afin de développer plus fortement les ENR.
- **Concernant le SCoT** : le projet de modification vient confirmer les hypothèses prises en 2019 et d'ores et déjà inscrites dans le lien compatibilité avec le SCoT. Toutefois, on notera **qu'un point de compatibilité rester à renforcer** : quelques **OAP affichent des densités en deçà des 15 lgt/ha** prescrits par le SCoT. La modification a tâché de réévaluer ces densités à la hausse notamment afin de s'inscrire dans une échelle de comptabilité (12/13 lgt/ha). Ces variations s'expliquent le plus souvent par des enjeux topographiques, de réseaux voire de servitudes. La prise en compte de formes urbaines très rurales et très peu denses avaient également incité les élus en 2019 a proposé des densités plus faibles tout en étant déjà parfois 50% plus importantes que celle observées dans leur trame urbaine. Le MO a toutefois noté ce point d'amélioration et s'est engagé à le traiter dans le cadre de ces prochaines modifications.
- Concernant la **Loi Montagne** : aucun projet n'est incompatible. Les deux projets d'UTN ont été abandonnés bien qu'ayant fait l'objet des démarches règlementaires légales.
- Concernant **la Loi Littoral**, au-delà des démarches règlementaires (CDNEPAF, CDNPS) un travail fin avec les services de l'état a permis d'améliorer fortement la prise en compte de la Loi dans le règlement écrit et en particulier des enjeux d'urbanisation dans les secteurs les plus sensibles : bandes des 100m, EPR,...

1.3 ASPECTS PERTINENTS DE L'ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SON EVOLUTION

1.3.1 OBSERVATIONS GENERALES

L'Autorité environnementale recommande de territorialiser à l'échelle intercommunale les évolutions sectorielles induites par la modification du PLUi.



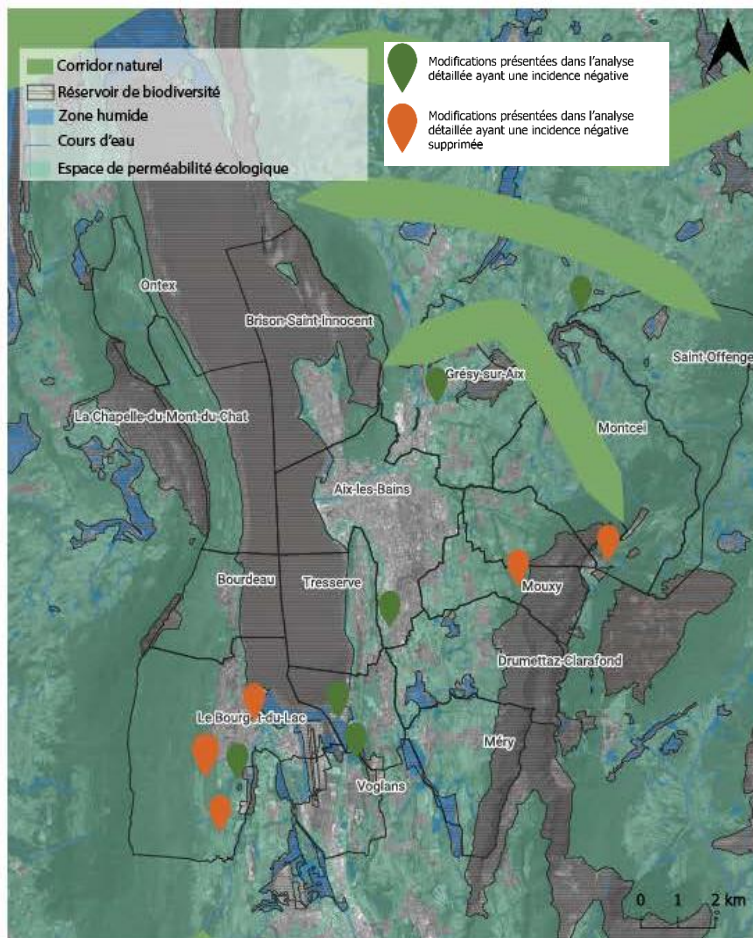
La carte ci-dessus permet de localiser les modifications présentées dans l'analyse détaillée de l'évaluation environnementale ayant une incidence théorique jugée négative sur l'environnement. Les potentielles incidences de ces évolutions sont détaillées au sein de l'évaluation environnementale selon plusieurs critères :

- L'incidence sur le milieu physique

- L'incidence sur la biodiversité
- L'incidence sur le paysage et le patrimoine
- L'incidence sur les ressources, les risques et les nuisances
- L'incidence sur le milieu humain

Les changements induits par la procédure de modification ayant une incidence nulle ou quasi nulle ne sont pas détaillés dans le document.

A noter que la plupart des évolutions engagées sont de l'ordre de l'ajustement réglementaire et concerne massivement les zonages urbains approuvés en 2019.



Carte de localisation des modifications ayant potentiellement une faible incidence négative sur l'environnement.

Le détail des incidences pour chacune de ces modifications est repris ci-après.

L’Autorité environnementale recommande de compléter le dossier en conduisant une analyse des incidences de la modification sur les sites du réseau Natura 2000, en particulier dans les cas où ceux-ci sont situés au sein de Zone Natura 2000 comme à Viviers-du-Lac, ou en dehors dès lors qu’ils sont susceptibles d’accueillir ou d’influer sur des habitats ou espèces ayant justifié une désignation du site Natura 2000.

Le changement de zonage NL vers NI2 sur le territoire de la commune de Viviers-du-Lac est la seule modification induite par la procédure ayant potentiellement un impact négatif et située au sein d’une zone Natura 2000. Ce changement concerne la base de loisirs des Mottets, située aux abords du lac.



Le port des 4 chemins et le site Natura 2000 du Lac

Le projet de modification de zonage vise à adapter la limite de la zone **NI2** qui recouvre actuellement le port, les locaux techniques et les stationnements à **la réelle limite de l’emprise publique** (les deux zones autorisant la même constructibilité en ce qui concerne les équipements publics).

Il faut noter que suite à un contentieux tranché en 2016 par la CA de Lyon, le statut de port public a été reconnu. Aujourd’hui, l’emprise publique utilisée dans le cadre du fonctionnement du port s’étend 13 m au-delà de la limite du zonage en vigueur.

Cette bande d’environ 2500 m² constitue en réalité la voie de desserte Nord du port ainsi qu’un espace de stationnement. La modification vient corriger le tracé en recalant la limite à celle réellement liée au fonctionnement du port.



Bande de 2500m² à ajouter au zonage NI2

Cette bande d'environ 2500 m² constitue en réalité la voie de desserte Nord du port ainsi qu'un espace de stationnement. La modification vient corriger le tracé en recalant la limite à celle réellement liée au fonctionnement du port.



Zoom sur le secteur basculé en NI2

Le site Natura 2000 concerné par cette modification est le site du Lac du Bourget et Marais de Chautagne, classé au titre des directives habitat et oiseaux.

L'impact de la modification ici présentée est faible, une partie de la bande de terre étant déjà artificialisé. Une attention devra tout de même être portée sur la conservation des arbres présents, ces derniers étant importants pour la fonction reproductive et migratoire de l'avifaune.

Le lac du Bourget et les marais attenants jouissent de nombreux statuts liés à l'intérêt national et européen du site : site inscrit, ZNIEFF, loi " littoral ", arrêté préfectoral de protection de biotope... Dans le contexte des directives "habitats" et "oiseaux", le site présente une responsabilité particulière dans la sauvegarde de

certain peuplements et habitats d'espèces, soit que ces habitats trouvent ici une expression optimale, soit qu'ils constituent une priorité en termes de rareté.

La fiche standard de données met en évidence la vulnérabilité des milieux de types herbiers et roselières aquatiques, en particulier celles associées au Lac du Bourget. C'est spécifiquement ce type de milieux qui est concerné par le port dans la mesure où celui-ci fait face à l'une d'elle qui délimite à l'Ouest la sortie du chenal.

Les éventuels travaux relatifs à l'aménagement du Port sont susceptibles d'avoir une incidence sur le milieu dans lequel il s'inscrit : aussi bien les habitats que la faune et flore.

Néanmoins, d'un point de vue de la seule modification, l'incidence de celle-ci ne peut être évaluée comme négative dans la mesure où :

- Elle vient caractériser un état des lieux déjà avérée : la voie d'accès aux pontons au Nord du port
- Elle n'induit pas de droits à construire supplémentaire : en l'état, le règlement de la zone NL – indépendamment de toute autorisation environnementale – permet l'évolution des équipements liés à la proximité de l'eau (Loi littoral).

Dès lors, la modification en tant que telle sur le site du port n'est pas susceptible d'avoir une incidence.

Du point de vue des autres points de la modification, il semble là aussi que la modification n'apporte pas d'incidence nouvelle à l'environnement et spécifiquement aux sites Natura 2000.

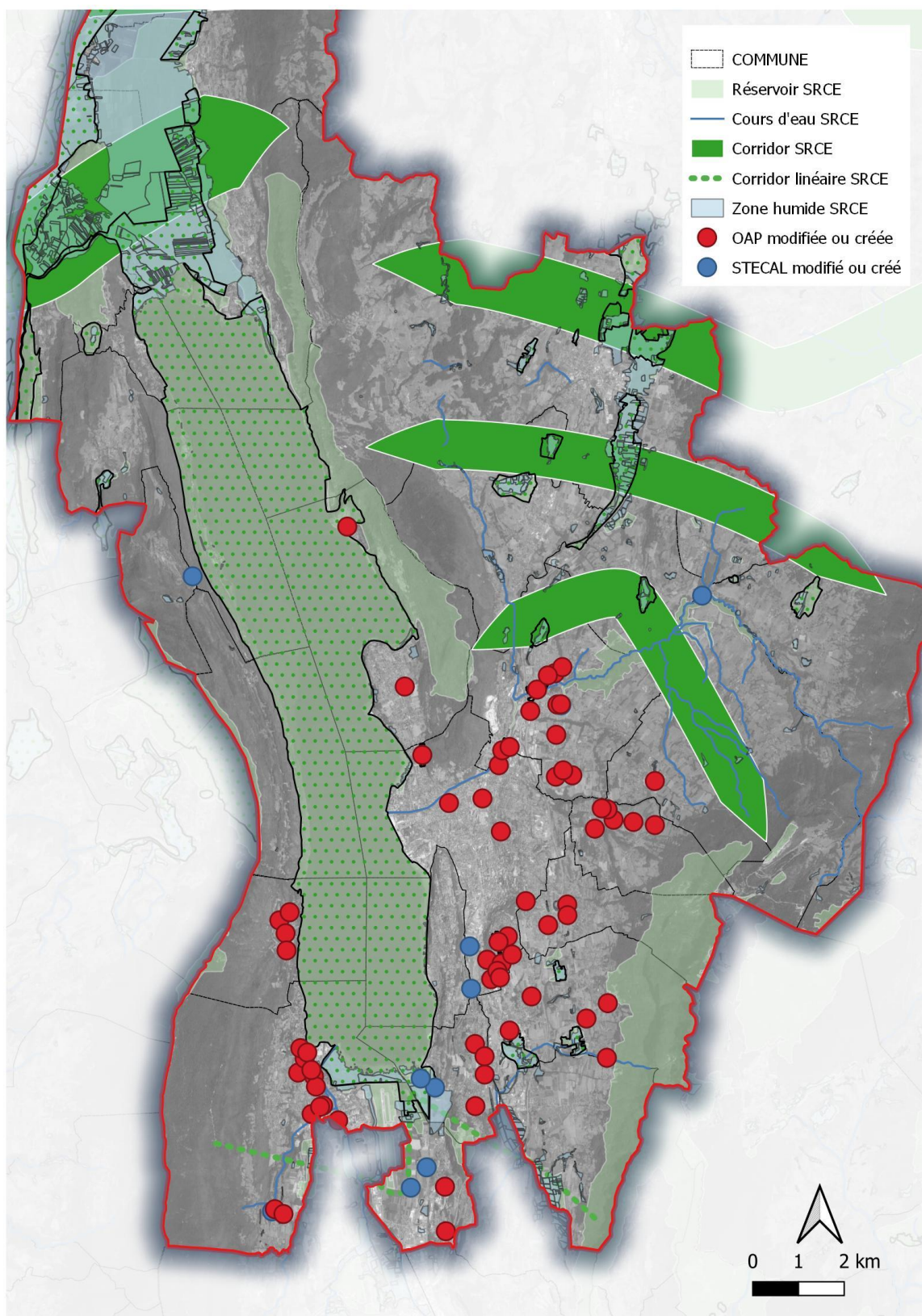
Dans la mesure où aucun autre projet n'est directement concerné par un périmètre (habitat ou oiseau) ce sont des mesures indirectes qui sont à évaluer. Au regard des points d'évolutions, on peut considérer que l'enjeu d'incidence indirecte repose quasi-exclusivement sur la question de la ressource en eau, en particulier dès lors qu'elle concerne le Lac qui vient approvisionner le territoire. Les compléments apportés dans cette notice, l'engagement du MO à poursuivre le suivi de sa ressource doivent permettre d'agir sur le développement futur du territoire. Le recours aux OAP et notamment leur phasage donc la modification propose une première approche, constitue un outil essentiel pour garantir une capacité d'adaptation aux enjeux du territoire.

L'Autorité environnementale recommande de rappeler ou de compléter les enjeux environnementaux relatifs aux secteurs d'OAP modifiée et à ceux faisant l'objet de changements de zonage, en vue d'appréhender les incidences des évolutions présentées.

L'évaluation environnementale rédigée dans le cadre de la procédure identifiait d'ores et déjà par modification les incidences jugées les plus fortes au regard d'éléments de connaissances du territoire et de l'état initial.

Il est proposé ici de reprendre les éléments et de les compléter par l'approche sur les enjeux environnementaux qui ont permis de flécher les points de modifications retenus.

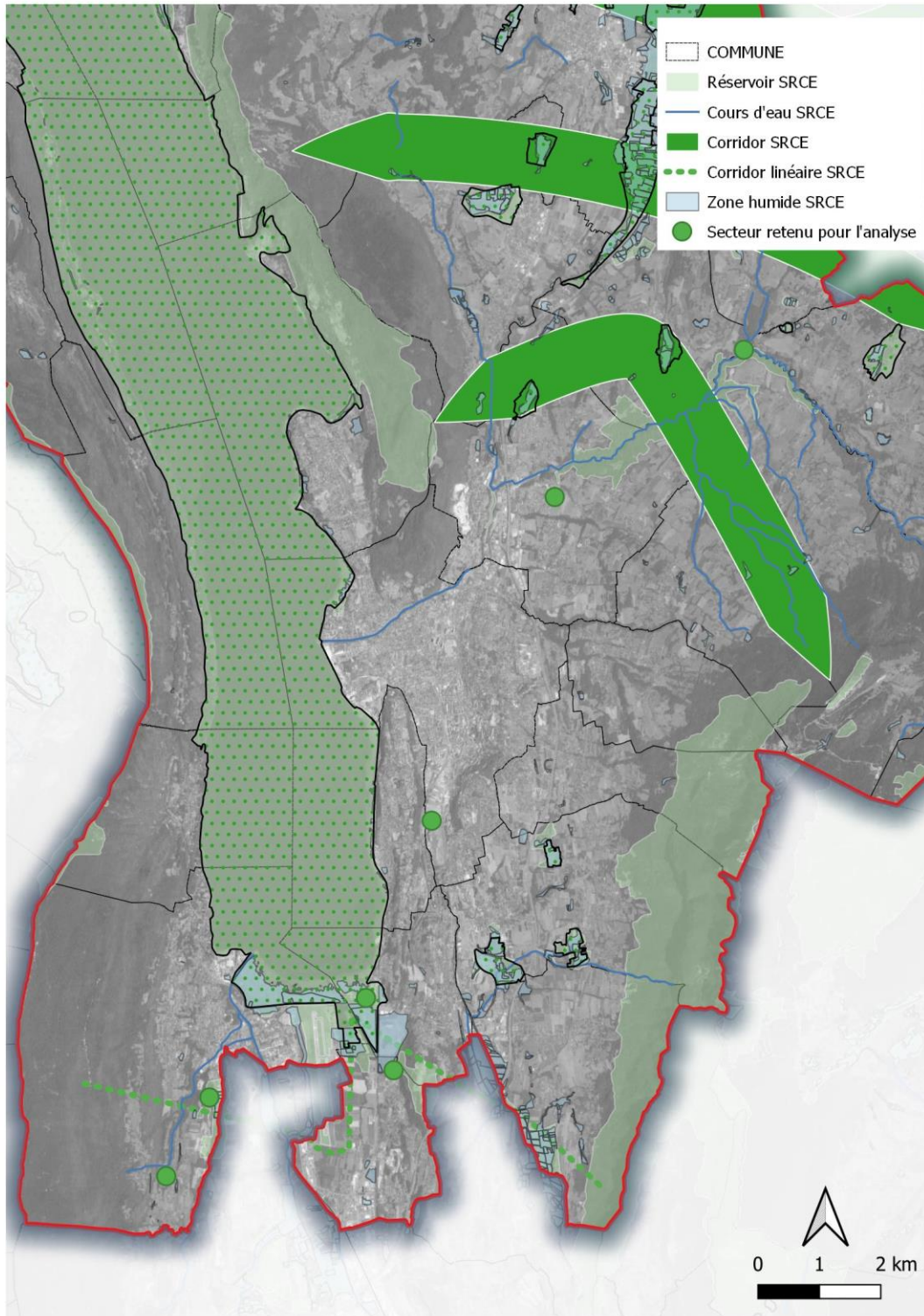
La carte ci-après permet de localiser les principaux points d'évolutions or évolution mineure du règlement ou d'ajustement de zonage : sont représentés



Carte de localisation à l'échelle intercommunale des évolutions sectorielles de la procédure de modification : OAP et STECAL

La majeure partie des sites sont inscrits dans la trame urbaine et ont peu de connexion directe ou indirecte avec les principaux enjeux environnementaux du territoire (hors ressource en eau traité par ailleurs).

En revanche, sept sites sont retenus pour cette analyse.



Secteur d'incidence potentielle

A noter que dans le cadre de la procédure 4 points ont été abandonnés au regard de leurs enjeux environnementaux (2 projet d'UTN, OAP C10 au Bourget du Lac, ER14 à Voglans).

Ferme Blanchard : Passage de N à NI2

Rappel de la modification :

Changement de zonage pour permettre l'évolution de la ferme Blanchard et d'un secteur de 1,49 ha, et leur mobilisation par la commune dans le cadre d'activité de loisirs en plein air.

L'évolution concerne les parcelles déjà bâties afin de leur permettre d'évoluer en accord avec la vocation loisir et tourisme du secteur (hippodrome, stade d'athlétisme, club house,..).

Enjeux environnementaux

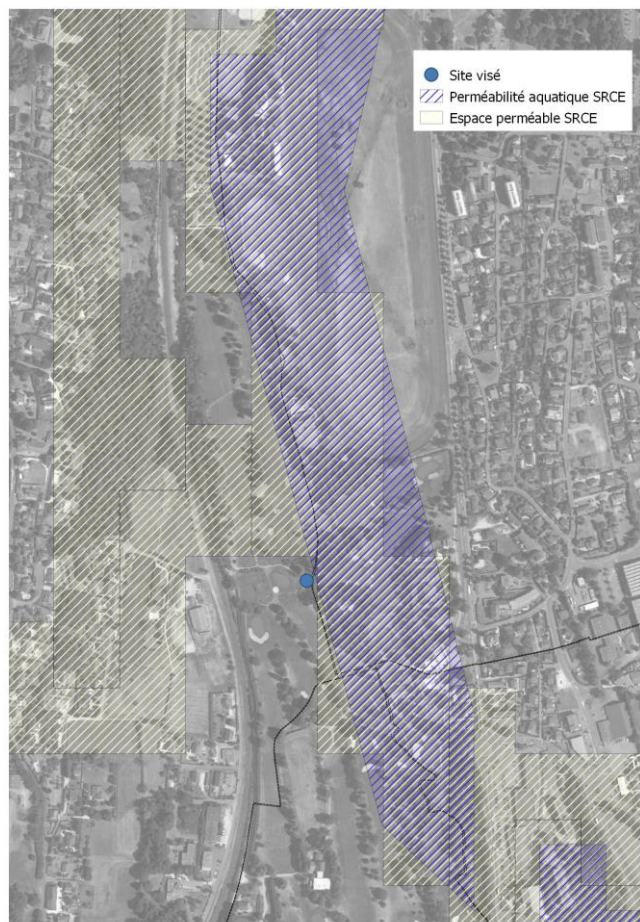
Le site présente un enjeu lié à la présence du cours d'eau du Tillet. La protection de la ressource, la limitation de l'artificialisation sont jugés prioritaires. L'ampleur du STECAL est également à interroger. Au titre du SRCE, le site est un espace de perméabilité.

Mesures prises

Le règlement en vigueur du NI2 n'est pas modifié car les règles sont jugées suffisantes. Qui plus est plusieurs contraintes fortes limitent déjà ce secteur et permettront d'éviter des incidences :

- Les conditions du règlement sont liées à des bâtis existants (extension), voir à des usages dans les volumes existants
- Le site reste contraint par le PPRi (tramé bleu) qui s'impose et limite tout projet d'urbanisation, y compris celui d'extension des locaux techniques

- le PLUi impose une bande inconstructible de 10 m depuis les berges des cours d'eau. De fait, la zone mobilisable dans le cadre d'un projet est particulièrement réduite et seuls les alentours directs du bâti de la ferme offrent une possibilité d'extension, dans l'esprit de ce que souhaite la collectivité. A noter enfin que les espaces d'extension au Nord et au Sud du bâti sont d'ores et déjà des espaces artificialisés occupés par du stationnement ou du stockage de matériel destiné à être hébergé dans l'extension du hangar existant.



Mesures d'accompagnement

Au regard des avis émis, le STECAL et sa superficie seront à réinterroger dans une prochaine modification.

La Serraz A vers Ap

Rappel de la modification :

Le projet prévoit l'installation d'habitation démontable (Tiny houses et yourtes) allant de 20 m² à 65 m². Le maximum de hauteur des constructions serait de 4,50m. Le projet est couplé à un projet de maraichage

Le hameau est relié à l'eau potable, aux eaux usées (juste à côté de la parcelle) et au réseau électrique. L'OPAC, propriétaire du terrain, est favorable au projet, de même que l'ABF.

Enjeux environnementaux et mesures

Un diagnostic complet a été réalisé dans l'évaluation. Au titre du SRCE, des enjeux de continuité sont relevés.

Les mesures et évaluation des incidences y sont également relevés.

Mesures d'accompagnement

Au regard des avis émis, le STECAL doit veiller au maintien des accès agricoles au Sud.



STECAL quartier du Serraz – Cartographie des habitats

ENJEUX IDENTIFIES/POTENTIELS BIODIVERSITE
Prairie favorable pour les insectes, papillons et criquets. Mixte de prairies, haies et boisements intéressants pour la faune.
La zone présente un enjeu faible à modéré.

Secteur du Tir à l'Arc - NI

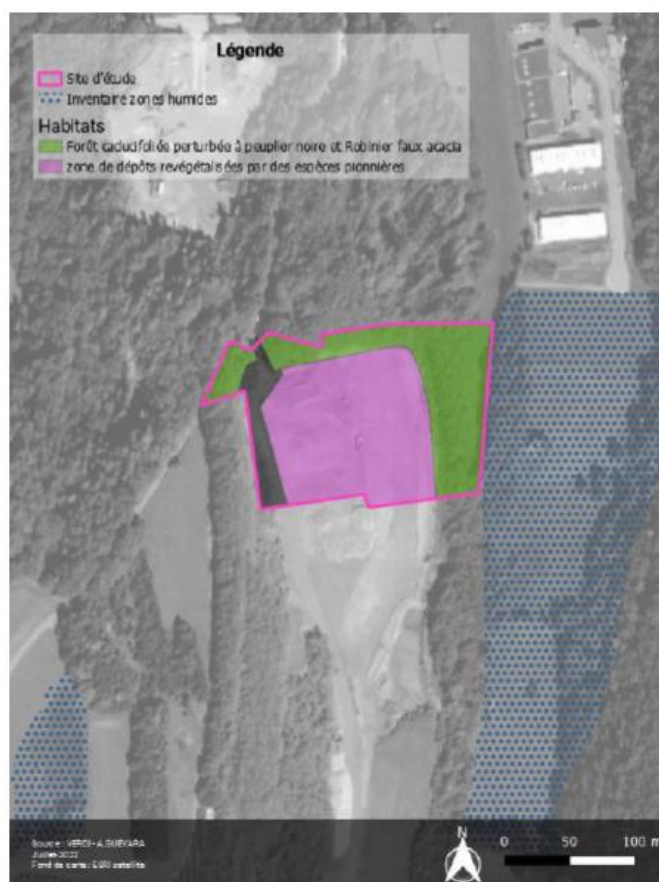
Rappel de la modification :

Le pas de tir actuel d'entraînement du tir à l'arc doit être déplacé. Il a été choisi d'implanter le nouvel équipement sur le site d'une ancienne carrière. Ce projet nécessite de modifier le zonage de « Nc », destiné à l'exploitation des carrières, à « NI », secteur de loisir de plein air.

Enjeux environnementaux et mesures

Un diagnostic complet a été réalisé dans l'évaluation. Au titre du SRCE, des enjeux de continuité sont relevés.

Les mesures et évaluation des incidences y sont également relevés.



Site de tir à l'arc – cartographie des habitats

ENJEUX IDENTIFIES/POTENTIELS BIODIVERSITE

Enjeux forts pour l'herpétofaune
Enjeux moyens pour les orthoptères.
Présence de plusieurs espèces exotiques envahissantes : solidage à l'entrée Nord du site, de l'Arbre à papillon sur l'ensemble du site et du Robinier-faux-acacia en forêt.
La zone présente un enjeu moyen à fort.

Mesures d'accompagnement

Le MO sera vigilant quant aux installations susceptibles d'être implantées et leur respect du règlement du PLUi.



Port des 4 Chemins à Viviers

Ce point a été abordé précédemment dans le cadre de l'analyse Natura 2000.

ER15 à Voglans

Rappel de la modification :

Mise en place d'un ER sur un secteur de zone humide afin de protéger la zone et la valoriser à des fins pédagogiques.

Enjeux environnementaux

Le secteur est pleinement concerné par la zone humide identifiée au SRCE. Celle-ci présente une faible fonctionnalité du fait de la forte coupure occasionnée par la voirie au Nord. La zone est également concernée par des enjeux de salubrité.

Mesures

La mise en place de l'ER n'induit en tant que tel que la possibilité pour la commune de se rendre acquéreur du foncier si le propriétaire le vend. L'ER permet en attendant d'éviter tout dommage lié à une constructibilité non souhaitée.

Dans un second temps, la concrétisation d'un projet de valorisation de la zone humide devra impérativement être menée avec les personnes compétences : conservatoire des sites, département, CISALB, grand lac...et dans le respect des prescriptions du code de l'environnement.

Ne – site commerciale à Viviers du Lac

Rappel de la modification :

Evolution du règlement du STECAI Ne pour encadrer le développement commercial sur le site de Viviers du Lac.

Enjeux environnementaux

Le secteur est urbanisé mais largement concerné par les enjeux de zones humides et la proximité avec le Lac.

Mesures

L'évolution est en réalité une clarification du développement autorisé et une mise en compatibilité avec le SCoT. Aucune incidence n'est attendue, à la fois au regard de l'état existant du site mais également compte tenu des autres prescriptions relatives au risque qui s'appliquent sur la zone.



Nd1 – STECAL à Grésy sur Aix

Rappel de la modification :

Ce STECAL Nd1 vient autoriser une rénovation d'un bâti patrimonial en face de la mairie en complément d'une constructibilité supplémentaire dans le parc.

Enjeux environnementaux

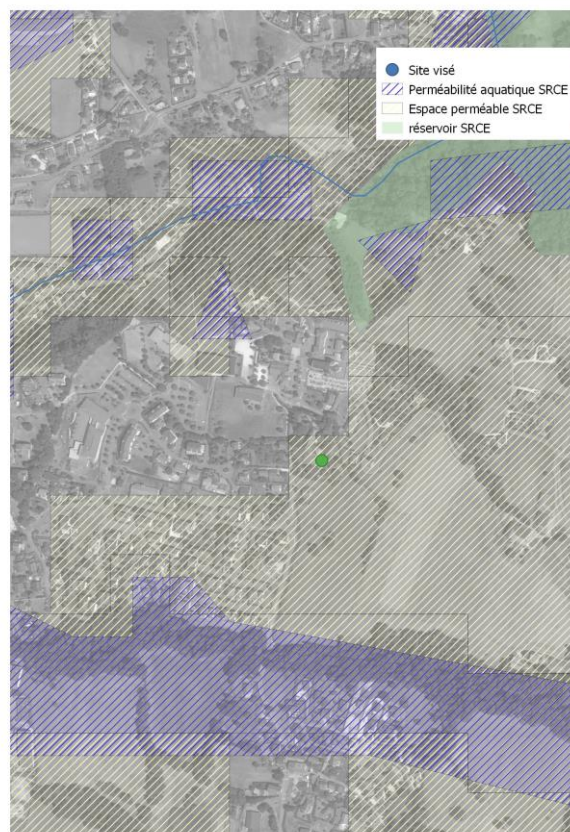
Le secteur est urbanisé mais vise à la fois un espace de frange et un parc boisé. Il est concerné par des enjeux de perméabilité au SRCE.

L'évaluation menée met davantage en avant le caractère patrimonial du site que l'enjeu de biodiversité de la végétation en place.

Mesures

Au regard des enjeux et des avis, il a été proposé de réduire les emprises au sol supplémentaires à 500m² contre 1000 initialement projeté.

De même, une OAP a été formalisé afin de préciser les enjeux de préservation des arbres présents et du patrimoine bâti.



Ae – STECAL à Saint Offenge

Rappel de la modification :

Le STECAL est existant, la modification vise à la fois la réduction de son périmètre et l'augmentation des droits à construire.

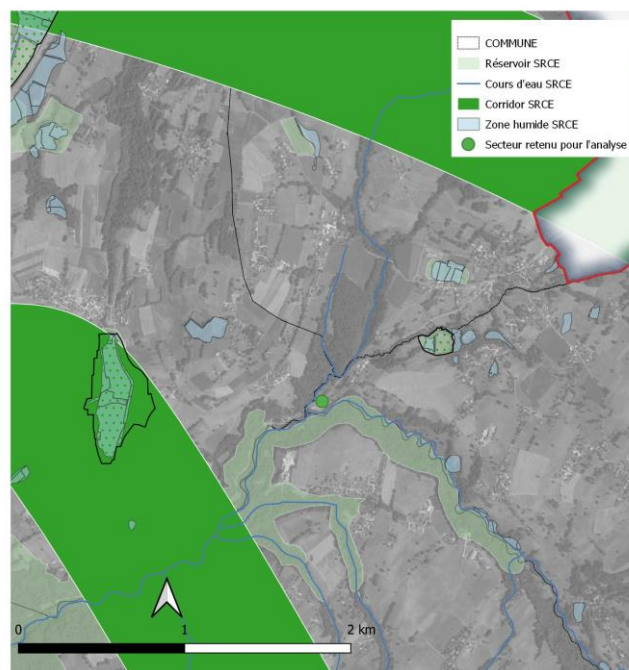
Enjeux environnementaux

L'évaluation menée avait déjà mis en évidence les enjeux du site :

- La perméabilité
- L'intégration paysagère
- La présence de continuité du SRCE au Nord et au Sud

Mesures

Si la constructibilité supplémentaire attendue au coeur du STECAL ne semble pas de nature à remettre en cause la pérennité des continuités du SRCE (le site étant largement artificialisé et générateur d'activités), on peut souligner que la réduction sur la partie Est permet de préserver un espace naturel supplémentaire



créant de fait un espace tampon complémentaire entre la zone et d'éventuels espaces de continuités situés plus à l'Est.

L'évolution à la hausse des droits à construire a été accompagnée de mesures sur l'intégration paysagère afin de limiter, voire d'améliorer l'intégration de ce site.

Mesures d'accompagnement

Il reviendra au MO de s'assurer du respect des mesures d'intégration paysagère mais également de la gestion de la ressource eau sur ce secteur (dont assainissement) afin d'éviter toute incidence sur les milieux aquatiques de proximité.

L'Autorité environnementale recommande de mettre en perspective la modification du PLUi avec les objectifs du PLUi approuvé et de présenter à l'échelle intercommunale un bilan des incidences positives et négatives de l'évolution envisagée (et des mesures ERC prévues).

L'Autorité environnementale recommande de mieux articuler les évolutions induites par la modification du PLUi avec les objectifs fixés initialement par le PLUi et le bilan déjà amorcé par la collectivité après trois années de sa mise en œuvre ;

Lors de l'élaboration du PLUi en vigueur aujourd'hui, la communauté d'agglomération Grand Lac a défini quatre grands axes qui permettraient d'établir une évaluation du plan local urbanisme intercommunal. Au sein de ces grands axes sont définis un certain nombre d'indicateurs de suivi qui permettent la création d'un bilan annuel et triennal. Cette modification du PLUi n'est pas destinée à modifier ces grands axes ni à remettre en question la validité des indicateurs de suivi. Ainsi, le bilan réalisé en 2019 et approuvé en 2019 avec le PLUi, reste valable : il permet, grâce à plusieurs observatoires créés par la communauté d'agglomération Grand Lac d'assurer en continu le suivi du PLUi. Ainsi, les impacts causés par les modifications sont pris en compte de manière continue par la collectivité grâce à des outils performants. L'actuelle procédure de modification du PLUi, qui intervient 3 ans après sa première approbation, offre l'opportunité de réaliser un point d'étape dans le suivi de l'application du document.

Ces grands axes, et les indicateurs qui permettent leur suivi sont les suivants :

AXE 1 : Le paysage, composante à part entière du projet d'aménagement et acteur de la qualité de vie du territoire

INDICATEURS	SOURCE	UNITÉ	PÉRIODICITÉ
OBJ. 1.1 GRAND LAC : UN PAYSAGE EMBLÉMATIQUE PLÉBISCITÉ RICHE DE PATRIMOINES ET D'IDENTITÉS LOCALES QUI MÊLE ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS			
Evolution du patrimoine bâti	Grand Lac	Demande de modification des éléments repérés au règlement graphique	Bilan triennal
Respect des règles en terme de CBS, et CPT	Grand Lac et communes	Nombre de rapport de conformité validé sur ce point	Bilan annuel
Nombre de chemins réhabilités ou créés	Commune	Mètre linéaire	Bilan triennal
Evolution des boisements	Commune / PNr / DTA	ha	Bilan triennal
OBJ. 1.2 INSCRIRE LE GRAND CYCLE DE L'EAU AU COEUR DU PROJET DE TERRITOIRE			
Evolution de la qualité des eaux de surface	Grand Lac / ARS / agence de l'eau	Unité de qualité des eaux	Bilan annuel
Evolution de la qualité des eaux de baignade	Grand Lac / ARS	Unité de qualité des eaux	Bilan annuel
Evolution des cours d'eau, zone humide et mares	Grand Lac	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ha ▪ Qualité du milieu ▪ demande de modification des éléments repérés au règlement graphique 	Bilan annuel
Suivi des consommation d'eau sur le territoire	Grand Lac	<ul style="list-style-type: none"> ▪ m³ ▪ m³/habitant 	Bilan annuel

Premier axe d'évaluation du PLUi de Grand Lac

Le tableau ci-dessus permet de visualiser le premier axe d'évaluation du PLUi, établi en 2019. L'actuelle procédure de modification du document offre l'opportunité de réaliser un point d'étape dans le suivi de l'application du PLUi. Ainsi le tableau ci-dessous comporte un bilan provisoire de ce premier axe.

INDICATEURS	UNITE	BILAN QUANTITATIFS	SOURCE	Actuelle procédure
Objectif 1.1 : Un paysage emblématique plébiscité riche de patrimoines et d'identités locales qui mêle espaces agricoles, naturels et urbains				
Des éléments patrimoniaux ont-ils été ajoutés ou supprimés depuis l'approbation de PLUi ?	Modifications des éléments au règlement graphique	La politique de Grand Lac a été de renforcer la prise en compte des éléments issus du patrimoine bâti et/ou paysager de son territoire par le biais de diverses protections.	Modification n° 1 du PLUi	La modification permet d'intégrer 14 nouveaux éléments du patrimoine et du petit patrimoine au sein du PLUi ex-Calb. L'essentiel des demandes est centré sur la commune d'Aix-les-Bains (11 demandes d'identification d'éléments du petit patrimoine ou de bâtis intéressants). Les autres demandes sont localisées sur les communes de Drumettaz-Clarafond, du Bourget-du-Lac et du Mouxy.

Les règles fixées sur le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope par surface sont-elles respectées ?	<i>Nombre de rapport de conformité validé</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/
Des chemins pédestres ont-ils été créés ou réhabilités depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Mètre linéaire</i>	Grand Lac compte un total de 600 000 mètres de sentiers sur son territoire. Cette longueur représente un gain d'environ 25 000 mètres de sentiers depuis l'approbation du PLUi. <i>Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé</i>	Données service Tourisme	/
La superficie des boisements a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Hectares (ha)</i>	Le territoire de Grand Lac compte, sur le PLUi ex-Calb, des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1, des espaces verts à créer et des espaces verts à protéger au titre de l'article L151-9, en plus des espaces naturels et forestiers en zone N.	Révision allégée et modification n° 1 du PLUi	Aucune modification n'a été validée à ce jour. La démarche de modification vise en revanche un classement de 74 ha en EBC principalement sur la commune du Bourget du Lac aux abords du lac.
Objectif 1.2 : Inscrire le grand cycle de l'eau au cœur des projets de territoire				
La qualité des eaux de surface a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Unité de qualité des eaux</i>	Les données de qualité des rivières font état d'une stabilité des états écologiques sur les 5 stations du territoire (2019 à 2021)	Agence de l'eau ¹	/
La qualité des eaux de baignade a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Unité de qualité des eaux</i>	Depuis 2019, l'ensemble des sites de baignade sont classés comme excellents en termes de qualité (amélioration par rapport à 2019 pour la page municipale d'Aix-les-Bains).	Agence de l'eau	/
Les mares, zones humides et les cours d'eau ont-ils subis des transformations ?	<i>Hectares (ha), qualité du milieu et modification des éléments au règlement graphique</i>	Les mares, zones humides et cours d'eau font l'objet d'une protection spécifique par le PLUi. Au total 778 hectares d'espaces hydrologiques sont identifiés sur le	Données service Eau	Ces espaces n'ont subi aucun changement depuis l'approbation du PLUi.

¹ <https://qualite-riviere.lesagencesdeleau.fr/app/tabs/viz-map>

		territoire, dont 19,12 hectares sous maîtrise foncière de Grand Lac.		
La consommation d'eau sur le territoire a-t-elle évolué ?	<i>Mètres cubes et mètres cubes/habitant</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/

AXE 2 : Organiser un développement structuré du territoire en intégrant les spécificités de chaque commune et coordonné à une mobilité sereine pour tous

INDICATEURS	SOURCE	UNITÉ	PÉRIODICITÉ
OBJ. 2.1 GRAND LAC, UN PÔLE URBAIN DU SILLON ALPIN AU DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉ ET AU DÉVELOPPEMENT URBAIN GRADUÉ ET PLUS ÉCONOME EN ESPACE			
Surface nouvellement consommée à l'intérieure de l'enveloppe urbaine	Grand Lac / SIG / Autorisation d'urbanisme	Nb d'autorisation d'urbanisme	Bilan annuel
Espaces ouverts à l'urbanisation (avancement des aménagements des secteurs de projet : zones AU, ...)	Grand Lac / SIG / aspect qualitatif par terrain / Autorisation d'urbanisme	Nb d'autorisation d'urbanisme	Bilan annuel
Densité des nouvelles opérations	Grand Lac, Autorisation d'urbanisme	log/ha	Bilan annuel
Nombre de logements créés par an et leur nature	INSEE , Grand Lac, Autorisation d'urbanisme	Nb logts/an	Bilan annuel
Part de résidence secondaire dans les nouveaux logements	INSEE	Nb de RS/an	Bilan annuel
Part de logements réalisés en LLS dans les secteurs de projet	Grand Lac / DDT73	Nb de LLS / an	Bilan annuel
Part de logements réalisés en accession aidée dans les secteurs de projet	Grand Lac / DDT73	Nb de AS / an	Bilan annuel
Habitants supplémentaires au regard du nombre de logements réalisés	Grand Lac / INSEE / Autorisation d'urbanisme	Nb d'habitants / an	Bilan annuel
Evolution de la vacance	Grand Lac / INSEE / FILOCOM	Nb de logts vacant supplémentaires / an	Bilan annuel
Surface urbanisée	Grand Lac / Métropole Savoie	- ha ² /an - ha/an/typologie de commune	Bilan annuel
Evolution du prix du logements et du m ² constructible	Grand Lac / Métropole Savoie/ notaires	- €/ m ² de SP - €/ m ² de Surface de terrain	Bilan annuel
OBJ. 2.2 RECHERCHER LA MISE EN PLACE D'UN DEPLACEMENT SEREIN POUR TOUS, À TRAVERS UNE RÉPARTITION ADÉQUATE DE L'HABITAT ET DE L'ACTIVITÉ			
Réalisation des travaux dédiés à la mobilité	Grand Lac	- m ² - Nombre d'ER dédié à la voirie et circulation douce réalisé	Bilan annuel
Evolution des itinéraires cyclables	Grand Lac	Mètre linéaire	Bilan annuel
Evolution des liaisons piétonnes / Sentes	Grand Lac / Commune / SIG	Mètre linéaire	Bilan annuel
Evolution du nombre de place de stationnement	Commune	Nb de place créée	Bilan annuel
Evolution de l'offre de transport à la demande	Grand Lac	Nb de demande au service	Bilan annuel
Evolution de la fréquentation des transports en commun	Ondea	Nb de voyage / ligne / an	Bilan annuel

Second axe d'évaluation du PLUi de Grand Lac

Le tableau ci-dessus permet de visualiser le second axe d'évaluation du PLUi, établi en 2019. L'actuelle procédure de modification du document offre l'opportunité de réaliser un point d'étape dans le suivi de l'application du PLUi. Ainsi le tableau ci-dessous comporte un bilan provisoire de ce second axe.

INDICATEURS	UNITE	BILAN QUANTITATIFS	SOURCE	Actuelle procédure
Objectif 2.1 : Grand Lac, un pôle urbain du sillon alpin au dynamisme démographique maîtrisé et au développement urbain gradué et plus économe d'espace				
Des surfaces nouvelles ont-elles été consommées au sein de l'enveloppe urbaine ?	<i>Nombre d'autorisations d'urbanisme</i>	Une analyse précise des fonciers consommés est en cours par grand lac. Le territoire est également concerné par l'étude des potentiels de renaturation portée à l'échelle du SCoT Métropole Savoie qui caractérisera l'artificialisation des sols.	Données service Autorisation d'urbanisme	/
Des espaces ont-ils été ouverts à l'urbanisation depuis l'approbation du PLUi ? Les zones AU du territoire ont-elles évolué ?	<i>Nombre d'autorisations d'urbanisme</i>	D'après l'observatoire de la consommation foncière, 135 hectares d'espaces naturels agricoles ou forestiers ont été consommés entre 2018 et 2021 sur l'ensemble de l'agglomération. Sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité de Grand Lac, 3 241 logements ont été autorisés sur cette même période. Sur ce total, 1 236 logements ont été réalisés en secteur AU soit 38 % des logements totaux. Sur les 2 005 logements restants, aucune distinction quant à la localisation de ceux-ci n'a été réalisée. Nous savons seulement que ces logements ont été construits hors secteur d'OAP. Concernant le territoire du PLUi ex-Calb, 2 033 logements ont été construits entre 2018 et 2020 . Cependant, aucune information quant à leur localisation n'est donnée. En observant la consommation d'espaces NAF du territoire du PLUi, 67 ha ont été consommés dont 40 ha à vocation d'habitat.	Données Sitadel2, Observatoire de la consommation foncière	Aucune zone d'urbanisation n'a été ouverte (2AU).
Quelle est la densité moyenne des nouvelles constructions ?	<i>Logements/hectare</i>	D'après les données issues de la base Sitadel2 et les données de l'observatoire de la consommation foncière, la densité moyenne des constructions est de 50 logements/ha . Ce ratio peut être trouvé en effectuant un rapport des logements construits entre la période 2018-2020 et le nombre d'hectares consommés. Cette densité peut être considérée comme convenable dans la mesure où le SCoT Savoie Métropole fixe des	Données Sitadel2, Observatoire de la consommation foncière, rapport de présentation	/

		<p>objectifs de densité variant entre 14 et 40 logements/ha.</p> <p>Cependant, ce chiffre est à prendre avec du recul dans la mesure où aucune donnée de localisation sur les 2 033 logements construits n'est produite. Le rapport de présentation présentait un objectif à l'horizon 2030 à 32 % de logements produits maximum au sein des secteurs d'extension (zones AU).</p> <p><i>Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé</i></p>		
<p>Quel est le nombre et la typologie des nouveaux logements créés depuis l'approbation du PLUi ?</p>	<p><i>Nombre de logements/an</i></p>	<p>Entre 2018 et 2020, 2 033 logements ont été construits, dont 63 % se situent sur la commune d'Aix-les-Bains. Sur ces logements, d'après la base de données Sitadel2, 78 % sont des logements collectifs, 14 % sont des logements individuels purs et 8 % sont des logements individuels groupés. 51 % des logements étaient des collectifs en 2015.</p> <p>Le rythme de construction est d'environ 677 logements/an. Les objectifs du PADD sont fixés à 764 logements/an. Le rythme de construction du territoire ex-Calb est inférieur aux objectifs du PADD. Le rythme de construction a été impacté, en 2020, par la crise du covid19 qui a engendré une baisse des constructions (baisse de -51 % par rapport à 2018).</p> <p>D'après le rapport du PLUi, la densité des constructions est en stable (53 lgt/ha en 2015).</p>	<p>Données Sitadel2, Observatoire de la consommation foncière, rapport de présentation, PADD</p>	/
<p>Quelle est la part des logements secondaires dans ces nouveaux logements ?</p>	<p><i>Nombre de résidences secondaires/an</i></p>	<p>Grand Lac voit sur l'ensemble de son territoire une évolution annuelle moyenne de 2,5 % de résidences secondaires en plus. 277 unités ont été recensées en plus entre 2018 et 2020.</p> <p>À l'échelle du PLUi, il y a 4 433 résidences secondaires, soit 12 % du parc total. Le nombre de résidences secondaires évolue d'environ 60 résidences secondaires en plus/an.</p>	<p>Données services internes, donnés Insee</p>	/
<p>Quelle est la part des logements locatifs sociaux dans ces nouveaux logements ?</p>	<p><i>Nombre de logements sociaux locatifs/an</i></p>	<p>Entre 2018 et 2020, 241 logements locatifs sociaux ont été construits sur le territoire dont 81 % à Aix-les-Bains. Les autres communes de l'ex-CALB à avoir accueilli des logements locatifs sociaux sont Brison-Saint-Innocent,</p>	<p>Données services internes</p>	/

		Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix et Méry. Le taux de logements sociaux représente 11,8 % du parc des nouveaux logements construits.		
Quelle est la part des logements en accession sociale dans ces nouveaux logements ?	<i>Nombre de logements en accession sociale/an</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/
Le rythme de construction de logement est-il cohérent avec le développement démographique du territoire ?	<i>Nombre d'habitants/an</i>	Le taux de variation annuelle de l'intercommunalité est passé, d'après l'Insee, de 1,8 % (période 2008-2013) à 0,9 % (2013-2019). Soit un gain d'environ 700 habitants par an. L'intercommunalité a gagné près de 3 500 habitants entre 2013 et 2019. Le territoire de l'ex-Calb a gagné près de 490 habitants/an d'après l'Insee, contre 2200/an envisagé au PLUi (+22 000 habitants fléchés). L'évolution de la taille des ménages est en constante diminution sur l'intercommunalité passant de 2,13 en 2013 à 2,03 en 2019. Le nombre de logements construits (environ 677/an) est trop élevé par rapport aux attentes démographiques. Si le nombre de logements se rapproche de l'objectif fixé au PADD (900 lgt/an), l'évolution de population est largement inférieure aux prévisions. Le taux de croissance n'est d'ailleurs que de 0,8 contre 1,85 % au PADD.	Données Insee	/
Quel est la part de logements vacants au sein du parc total de logement depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Nombre de logements vacants supplémentaires/an</i>	Entre 2018 et 2020, l'intercommunalité a gagné 119 logements vacants en plus, soit environ 60 nouveaux logements vacants par an. Les taux de vacances les plus forts sont situés à Bourdeau (12,6 %), Ruffieux (12,2 %), Conjux (12,1 %) et Aix-les-Bains (11,2 %). Au sein du territoire du PLUi, il existe 3 089 logements vacants, soit 8,2 % du parc total. Ce taux de vacances représente un gain d'environ 120 nouveaux logements vacants/an soit 7,9 % du parc total.	Données Insee	/
Quel est le taux de surface urbanisée par an ?	<i>Hectares aux mètres carrés par an ou hectare/an/typologie des communes</i>	La consommation foncière du territoire, d'après l'observatoire des territoires, s'élève à un rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 22,3	Observatoire de la consommation foncière	/

		<p>ha/an, pour un total de 67 ha consommés entre 2018 et 2021. Sur ces 67 ha, 40 ha étaient à destination d'habitat, soit 60 %.</p> <p>À l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité, cette consommation s'élève à 135 ha d'espaces NAF. À titre de comparaison, la consommation foncière des espaces NAF sur la même période de deux intercommunalités voisines, CA Grand Chambéry et la CC Bugey Sud, étaient respectivement de 106 ha et 89 ha.</p>		
Comment le prix des logements et du mètre carré ont-ils évolué depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Euros/mètres carrés de surface de plancher ou euros/mètres carrés de surface de terrain</i>	<i>Des données précises sont en cours d'analyse. Néanmoins, le territoire est confronté aux mêmes hausses que l'ensemble du département, soit des évolutions de 10 à 20 % sur les trois dernières années.</i>	DVF	/
Objectif 2.2 : Rechercher la mise en place d'un déplacement serein pour tous, à travers une répartition adéquate de l'habitat et de l'activité				
Des travaux / emplacements réservés ont-ils été mis en place au profit de la mobilité ?	<i>Mètres carrés ou nombre d'emplacements dédié à la voirie et à la circulation douce</i>	<p>Suite à l'évolution du document d'urbanisme, 21 ER ont donc été ajoutés pour des raisons liées aux mobilités. Parmi ces 21 nouveaux ER, 11 ont une vocation d'aménagement de la voirie et 10 ont une vocation de cheminements doux.</p> <p><i>Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé</i></p>	Modification n° 1 du PLUi	Ajout de 21 ER liées aux mobilités.
Le nombre d'itinéraires cyclables a-t-il évolué depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Mètre linéaire</i>	<p>Les ER à destination des déplacements doux seront au nombre de 88 dans le PLUi modifié contre 75 dans le PLUi en vigueur. Parmi eux, 3 sont à destination de cheminements cyclables.</p> <p><i>Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé</i></p>	Modification n° 1 du PLUi	Création de 3 ER liées au cheminement cyclable.
Le nombre de sentiers et de liaisons piétonnes a-t-il évolué depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Mètre linéaire</i>	<p>Les ER à destination des déplacements doux seront au nombre de 88 dans le PLUi modifié contre 75 dans le PLUi en vigueur. Parmi eux, 3 sont à destination de cheminements piétons.</p> <p><i>Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé</i></p>	Modification n° 1 du PLUi	Création de 3 ER liées au cheminement piéton.

Le nombre de places de stationnement a-t-il évolué ?	<i>Nombre de places créées</i>	Parmi les ER existants sur le PLUi ex-Calb, 25 ER ont été réalisés à destination de stationnement. <i>Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé</i>	Modification n° 1 du PLUi	/
L'offre de transport à la demande a-t-elle connu une évolution depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Nombre de demandes réalisées</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/
La fréquentation des transports en commun a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Nombre de voyage/ligne/an</i>	Entre 2018 et 2019, la fréquentation des lignes de transports a augmenté de plus de 22 000 voyageurs en 1 an . Le ratio nombre de voyages/km est de 1,45. Il semble faible et inadapté au contexte territorial où les flux domicile-travail polarisent la majorité des déplacements en véhicules individuels. Une étude plus poussée quant à l'optimisation des lignes peut être envisagée. <i>Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé</i>	Données service Déplacements	/

AXE 3 : Poursuivre et accompagner le développement d'une économie basée sur l'innovation et la diversité des ressources locales

INDICATEURS	SOURCE	UNITÉ	PÉRIODICITÉ
OBJ. 3.1 ARTICULER ET EQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE DYNAMIQUE AUX ATOUTS DÉMOGRAPHIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX DE GRAND LAC			
Surfaces des parcs d'activités créés	Grand Lac / SIG	m ²	Bilan annuel
Nombre d'entreprises industrielles venues s'implanter sur le territoire	Grand Lac	Nb d'autorisation d'urbanisme	Bilan annuel
Nombre d'entreprises artisanales venues s'implanter sur le territoire	Grand Lac	Nb d'autorisation d'urbanisme	Bilan annuel
Nombre de changements de destination pour une activité économique non liée à une exploitation agricole	Grand Lac	Nb d'autorisation d'urbanisme	Bilan annuel
Nombre de création de RDC commerciaux	Grand Lac / Commune	<ul style="list-style-type: none"> • m² • Nb de commerce en RDC 	Bilan annuel
OBJ. 3.2 FAIRE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE DIVERSIFIÉE DE GRAND LAC UN SECTEUR PERENNE ET GARANT DE L'IDENTITE LOCALE EN SOUTENANT SON RÔLE D'AMÉNAGEUR DU TERRITOIRE			
Nombre de bâtiments agricoles créés	Grand Lac (lorsque prise de compétence)	Nb de bâtiments	Bilan triennal
Evolution de la surface agricole	Grand Lac (lorsque prise de compétence) / recensement agricole, SIG	<ul style="list-style-type: none"> • ha • ha/an • autorisation d'urbanisme 	Bilan triennal
Surface nouvellement consommée à l'extérieur de l'enveloppe urbaine	Grand Lac / SIG / autorisation d'urbanisme	Nb d'autorisation d'urbanisme	Bilan annuel
Parts de logements construits dans l'enveloppe urbaine et hors enveloppe urbaine	Grand Lac / SIG / autorisation d'urbanisme	Nb de logts en U habitat	Bilan annuel
Rapport entre consommation d'espace et nombre de logements	Grand Lac / INSEE / SITADEL / autorisation d'urbanisme	Lgts/ha	Bilan annuel
Rapport entre consommation d'espace et population accueillie	Grand Lac / INSEE / SITADEL / autorisation d'urbanisme	Nb d'habits / ha	Bilan annuel
Nombre de sièges agricoles créés	Grand Lac (lorsque prise de compétence)	Nb de déclaration de création de siège d'exploitation	Bilan triennal
OBJ. 3.3 GRAND LAC, UN TERRITOIRE TOURISTIQUE DE LOISIRS ET DE DECOUVERTE DANS UN CADRE UNIQUE LIÉ À LA PRÉSENCE DU LAC DU BOURGET ET DU MASSIF ALPIN			
Evolution du nombre de projets à vocation touristique	Grand Lac / SIG / autorisation d'urbanisme	Nb d'autorisation d'urbanisme	Bilan annuel
Evolution de l'emprise bâtie dédiée aux activités à vocation touristique	Grand Lac / SIG / autorisation d'urbanisme	m ² /an	Bilan annuel
Evolution de la fréquentation touristique de Grand Lac	Grand Lac / Office de Tourisme	Nb de nuitée / saison	Bilan triennal

Troisième axe d'évaluation du PLUi de Grand Lac

Le tableau ci-dessus permet de visualiser le troisième axe d'évaluation du PLUi, établi en 2019. L'actuelle procédure de modification du document offre l'opportunité de réaliser un point d'étape dans le suivi de l'application du PLUi. Ainsi le tableau ci-dessous comporte un bilan provisoire de ce troisième axe.

INDICATEURS	UNITE	BILAN DETAILLE	SOURCE	Actuelle procédure
Objectif 3.1 : Articuler et équilibrer le développement économique dynamique aux atouts démographiques et environnementaux de Grand Lac				
Quelle est la surface créée en faveur des parcs d'activités depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Mètres carrés</i>	Les évolutions du document d'urbanisme du PLUi ex-CALB montrent une évolution des surfaces d'activités (zone UE) d'environ 25 000 m² en moins depuis l'approbation du PLUi par le biais de changement de zonage. Aucune nouvelle zone en extension n'a été créée au profit de zones d'activités.	Modification n° 1 du PLUi	/
Combien d'entreprises industrielles se sont implantées sur le territoire ?	<i>Nombre d'autorisations d'urbanisme</i>	D'après l'Insee, 523 nouvelles entreprises ont été créées entre 2018 et 2021. L'évolution moyenne annuelle de l'emploi entre 2008 et 2018 est de 1,09 %. Cependant, le ratio entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs est de 75 % (contre, par exemple, 105 % pour la CA Grand Chambéry), ce qui témoigne du caractère résidentiel de l'intercommunalité. En 2019, d'après l'Insee, près de 73 % des actifs du territoire travaillent hors de l'intercommunalité. <i>Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé</i>	Données Insee, données services internes	/
Combien d'entreprises artisanales se sont implantées sur le territoire ?	<i>Nombre d'autorisations d'urbanisme</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/
Combien de changement de destination à vocation d'activité économique non agricole ont-ils été réalisés depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Nombre d'autorisations d'urbanisme</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/
Combien de rez-de-chaussée commerciaux ont été créés depuis	<i>Mètres carrés ou nombre de commerces en rez-de-chaussée</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/

l'approbation du PLUi ?				
Objectif 3.2 : Faire de l'activité agricole diversifiée de Grand Lac une activité pérenne et garante de l'identité locale en soutenant son rôle d'aménageur du territoire				
Combien de bâtiments agricoles ont été construits depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Nombre de bâtiments</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/
Comment la surface agricole a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Hectares, hectares/an ou nombre d'autorisations d'urbanisme</i>	Les surfaces agricoles n'ont pas diminué. Elles semblent avoir augmenté de près de 40 ha si on fait une analyse du Registre Parcellaire Graphique. En termes d'urbanisme, la modification induit une diminution des zones A au profit des zones N.	Modification n° 1 du PLUi Registre parcellaire graphique	La modification induit une diminution des zones A au profit des zones N.
Des surfaces ont-elles été consommées en dehors de l'enveloppe urbaine bâtie depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Nombre d'autorisations d'urbanisme</i>	La consommation foncière du territoire, d'après l'observatoire des territoires, s'élève à un rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 22,3 ha/an , pour un total de 67 ha consommés entre 2018 et 2021. Sur ces 67 ha, 40 ha étaient à destination d'habitat, soit 60 %.	Observatoire de la consommation foncière, données Sitadel2, données Insee	/
Comment s'est répartie la part de logements construits au sein de l'enveloppe urbaine et hors enveloppe urbaine ?	<i>Nombre de logements en zone U habitat</i>	2 033 logements ont été construits entre 2018 et 2020. Cependant, aucune information quant à leur localisation n'est donnée. En observant la consommation d'espaces NAF du territoire du PLUi, 67 ha ont été consommés dont 40 ha à vocation d'habitat.	Observatoire de la consommation foncière, données Sitadel2, données services internes	Aucune zone d'urbanisation n'a été ouverte (2AU).
Quel est le rapport entre la consommation d'espace et le nombre de logements construits ?	<i>Nombre de logements/hectare</i>	D'après les données issues de la base Sitadel2 et les données de l'observatoire de la consommation foncière, la densité moyenne des constructions est de 50 logements/ha . Ce ratio peut être trouvé en effectuant un rapport des logements construits entre la période 2018-2020 et le nombre d'hectares consommés. Cependant, ce chiffre est à prendre avec du recul dans la mesure où aucune donnée de localisation sur les 2 033 logements construits n'est	Observatoire de la consommation foncière, données Sitadel2	/

		<p>produite. Le rapport de présentation présentait un objectif à l'horizon 2030 à 32 % de logements produits maximum au sein des secteurs d'extension (zones AU).</p> <p><i>Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé</i></p>		
<p>Quel est le rapport entre la consommation d'espace et la population accueillie ?</p>	<p><i>Nombre d'habitants/ha</i></p>	<p>La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'est élevée à 135 ha pour la période 2018-2021. En parallèle, l'intercommunalité a accueilli environ 490 habitants/an. La densité de population est d'environ 3,43 habitants par ha. Sur le territoire du PLUi. La densité de population est assez forte par rapport au territoire.</p> <p>Les espaces naturels, agricoles et hydrologiques sur le territoire de Grand Lac représentent environ 30 695 hectares, soit 85 % de la surface totale du territoire. La population se concentre donc sur les espaces urbanisés, à savoir 2 776 ha.</p>	<p>Observatoire de la consommation foncière</p>	<p>/</p>
<p>Combien de sièges agricoles ont été créés depuis l'approbation du PLUi ?</p>	<p><i>Nombre de déclarations de création de siège d'exploitation</i></p>	<p><i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i></p>	<p>/</p>	<p>/</p>
<p>Objectif 3.3 : Grand Lac, un territoire touristique de loisirs et de découverte dans un cadre unique lié à la présence du Lac du Bourget et du massif alpin</p>				
<p>Combien de projets à vocation touristiques ont été créés ou supprimés depuis l'approbation du PLUi ?</p>	<p><i>Nombre d'autorisations d'urbanisme</i></p>	<p><i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i></p> <p>La modification ne prévoit aucun projet touristique.</p>	<p>Modification n° 1 du PLUi</p>	<p>La modification ne prévoit aucun projet touristique.</p>
<p>Comment l'emprise bâtie dédiée aux activités à vocation touristique a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?</p>	<p><i>Mètres carrés/an</i></p>	<p><i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i></p>	<p>/</p>	<p>/</p>
<p>Comment la fréquentation touristique du territoire a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?</p>	<p><i>Nombre de nuitées/saison</i></p>	<p>Entre 2019 et 2021, le nombre de nuitées au sein du domaine d'Aix-les-Bains Riviera des Alpes est en augmentation. Il a augmenté de près de 205 000 nuitées. En 2021, le nombre de nuitées atteignait les 2 126 780</p>	<p>Données service Tourisme</p>	<p>/</p>

		nuitées/saison. En 2020, suite à la crise du covid19, le nombre de nuitées a chuté à 1 782 520, soit près de 200 000 de moins.		
--	--	--	--	--

AXE 4 : Mettre le projet de territoire en phase avec la capacité des équipements publics et l'ancrer dans une stratégie énergie/climat en cours

INDICATEURS	SOURCE	UNITÉ	PÉRIODICITÉ
OBJ. 4.1 DÉVELOPPER ET PRÉSERVER UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE DE L'ARMATURE EN ÉQUIPEMENTS DE L'INTERCOMMUNALITÉ			
Quantité de déchets produits par an et par habitant	Grand Lac / rapport annuel de gestion des déchets	Kg/an/habitant	Bilan annuel
Consommation moyenne d'eau potable	Grand Lac	m ³ /an	Bilan annuel
Consommation moyenne d'eau potable par habitant	Grand Lac	m ³ /an/habitant	Bilan annuel
Évolution du nombre de structure d'équipement public	Grand Lac / SIG	m ²	Bilan annuel
Évolution de la qualité au numérique	Grand Lac / Prestataire	bit/unité de temps	Bilan triennal
Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif		Mètre linéaire	
OBJ. 4.2 POURSUIVRE UN ANCRAGE DURABLE DU PROJET DE TERRITOIRE			
Surface de panneaux solaires installés sous forme de photovoltaïque et puissance produite	Grand Lac / autorisation d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ m² ▪ KWc 	Bilan triennal
Nombre de demandes pour une installation de système de production d'énergie renouvelable	Grand Lac / autorisation d'urbanisme	Nb de demande	Bilan annuel
Part de la production de déchets trié et recyclé	Grand Lac / rapport annuel de gestion des déchets	Kg/an/habitant	Bilan annuel

Quatrième axe d'évaluation du PLUi de Grand Lac

Le tableau ci-dessus permet de visualiser le quatrième axe d'évaluation du PLUi, établi en 2019. L'actuelle procédure de modification du document offre l'opportunité de réaliser un point d'étape dans le suivi de l'application du PLUi. Ainsi le tableau ci-dessous comporte un bilan provisoire de ce quatrième et dernier axe.

INDICATEURS	UNITE	BILAN QUANTITATIFS	SOURCE	Actuelle procédure
Objectif 4.1 : Développer et préserver une répartition équilibrée de l'armature en équipements de l'intercommunalité				
Quelle est la quantité de déchets produits par an et par habitant ?	Kilogramme/an/habitant	Entre 2019 et 2021, l'évolution du nombre de déchets produit par an et par habitant a augmenté de 6 % . Ce nombre est passé de 569,47 kg/an/habitant à 578,24 kg/an/habitant. Cette évolution peut engendrer une réflexion plus poussée sur les	Données service Valorisation déchets	/

		capacités de recyclage et des points de collecte du territoire.		
Quelle est la consommation moyenne d'eau potable sur le territoire ?	<i>Mètres cubes/an</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/
Quelle est la consommation moyenne d'eau potable par habitant sur le territoire ?	<i>Mètres cubes/an/habitant</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/
Comment le nombre de structures d'équipements publics a-t-il évolué depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Mètres carrés</i>	<i>Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé</i>	/	/
Comment la qualité numérique a-t-elle évolué sur le territoire depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Bit/unité de temps</i>	Le déploiement de la fibre est en cours de finalisation sur le territoire.	Données services internes	/
Quel est le taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif sur le territoire ?	<i>Mètre linéaire</i>	<i>Le taux de raccordement est de 92 % au 31/12/2021.</i>	Données internes	/
Objectif 4.2 : Poursuivre un ancrage durable du projet de territoire				
Quelle est la surface totale des panneaux solaires installés ? Quelle puissance est produite par ces panneaux solaires ?	<i>Mètres carrés et kilowatt-crête</i>	En 2019, la production liée aux panneaux photovoltaïques varie entre 1 214 BT >36 kVa (en MWh) et 2 711 BT <36 kVA (en MWh). Le territoire intercommunal comptait en 2 019 784 panneaux solaires thermiques. Ils assuraient une production thermique de 2 271 MWh pour une surface totale de 4 532 m² . Le parc photovoltaïque est en évolution sur le territoire. <i>Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé</i>	Données service interne	/
Quel a été le nombre de demandes pour une installation de système de production d'énergie renouvelable depuis l'approbation du PLUi ?	<i>Nombre de demandes</i>	<i>Données en cours de traitement par Grand Lac</i>	/	/
Quel est le taux de déchets qui ont été triés puis recyclés sur le territoire ?	<i>Kilogramme/an/habitant</i>	En 2021, 578,24 kg/an/hab de déchets ont été apportés en point de collecte . Sur ces résultats, près de 47 % des	Données service Valorisation déchets	/

		déchets sont recyclés (chiffre en hausse de 2,7 % depuis 2020). Le reste des déchets sont incinérés (48 %), enfouit ou traités de manière spécifique (0,2 %) en cas de déchets ménagers dangereux.		
--	--	--	--	--

1.3.2 STECAL A VOCATION TOURISTIQUE A LE MONTCEL ET MOUXY

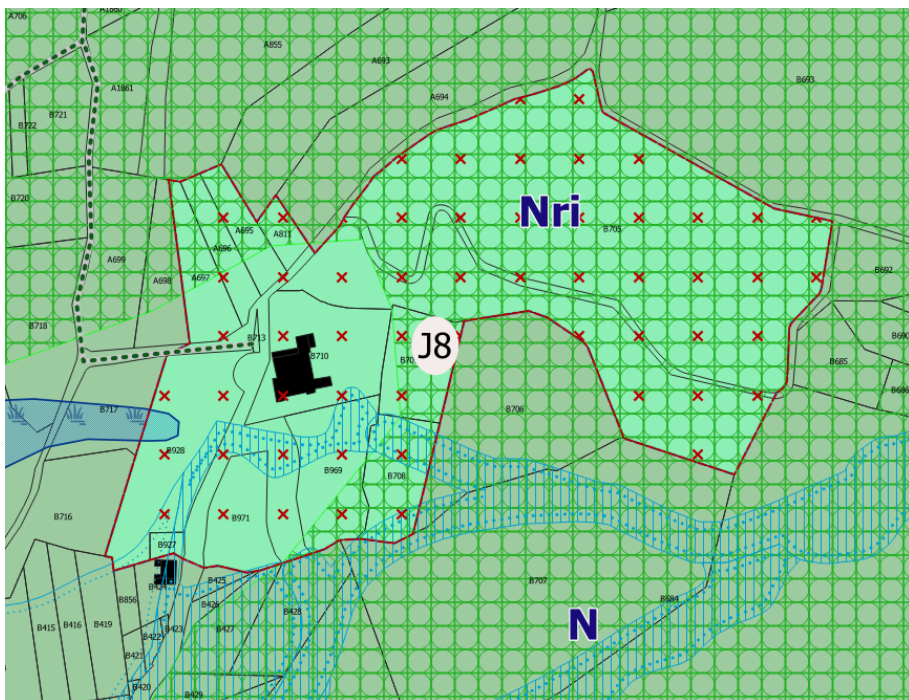
L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement des sites concernés par les STECAL du Montcel et de Mouxy en vue de l'identification plus précise d'enjeux en matière de zones humides et d'espèces protégées avec leurs habitats.

L'Autorité environnementale recommande de préciser la qualification des incidences sectorielles au regard d'un état initial de l'environnement renforcé sur les secteurs à vocation touristique en particulier [Le Montcel, Mouxy].

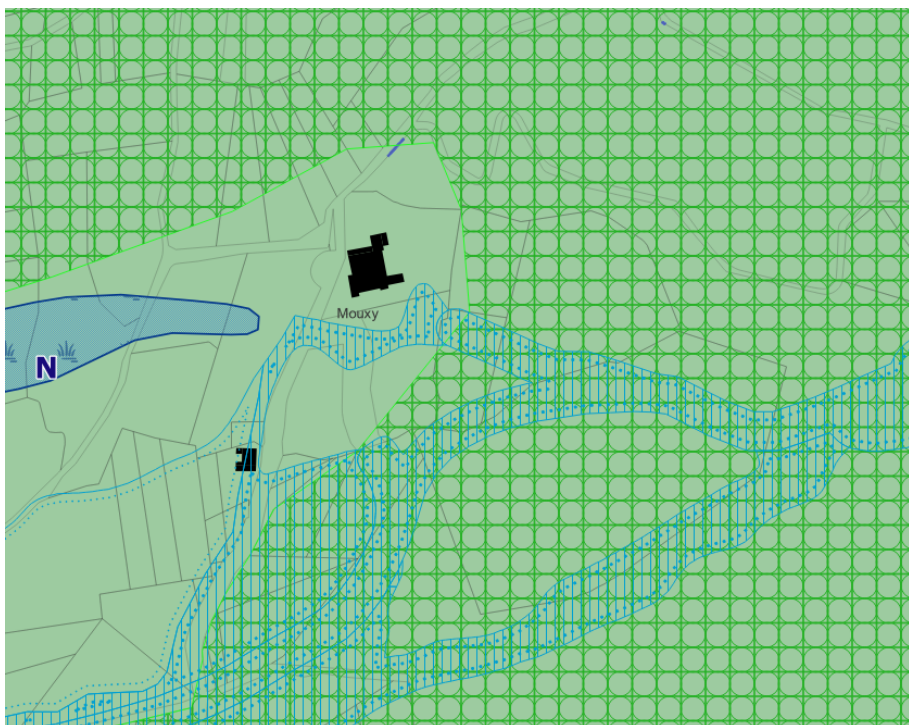
L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse des incidences environnementales des STECAL à vocation touristique au regard d'un état initial complété et de reconsidérer leur emprise au plus juste en vue d'une gestion économe de l'espace naturel et d'une réduction des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.

Dans le cadre de l'approbation de la modification n°1 il est proposé la suppression des deux STECAL / UTN à vocation touristique :

- L'OAP J8 et le zonage Nri sont supprimés au profit de la zone N initiale
- L'OAP H2 et le zonage NI3 sont supprimés au profit de la zone N initiale



Zonage correspondant à l'OAP H2 avant sa suppression de la procédure de



Zonage correspondant à l'OAP H2 après sa suppression de la procédure de

1.3.3 AUTRES EVOLUTIONS

L'Autorité environnementale recommande de préciser le niveau d'aléa d'exposition au risque inondation au sein de l'OAP C10

Suite à l'enquête publique, l'OAP C10 sera supprimée et le site reclassé en zone N au vu de la sensibilité environnementale du terrain.

L'OAP La Serraz 2 était prévue sur un tènement situé en grande partie en zone humide et présentant des contraintes environnementales fortes. En effet, l'OAP est située à la source d'un affluent du Varon qui traverse le hameau et dessert des terres agricoles. Les derniers épisodes de sécheresse ont conduit à un épuisement des nappes de surfaces et mis d'autant plus en évidence la nécessaire protection des zones humides qui jouent un rôle essentiel dans la préservation de la ressource en eau et de la biodiversité associée.

La constructibilité de la parcelle, avec ou sans augmentation de la densité, conduirait à un risque trop important de dégradation de la zone humide située au cœur de l'OAP dans la mesure où l'ensemble de l'OAP est dans le bassin versant de cette zone humide. Même si les techniques de stockage sur la parcelle peuvent permettre d'écarter les crues, elles ne permettent pas de restituer lentement l'eau dans le milieu naturel. D'autant qu'il reste difficile de maîtriser une artificialisation secondaire des parcelles par la réalisation de revêtements imperméables dans les cours et les jardins.

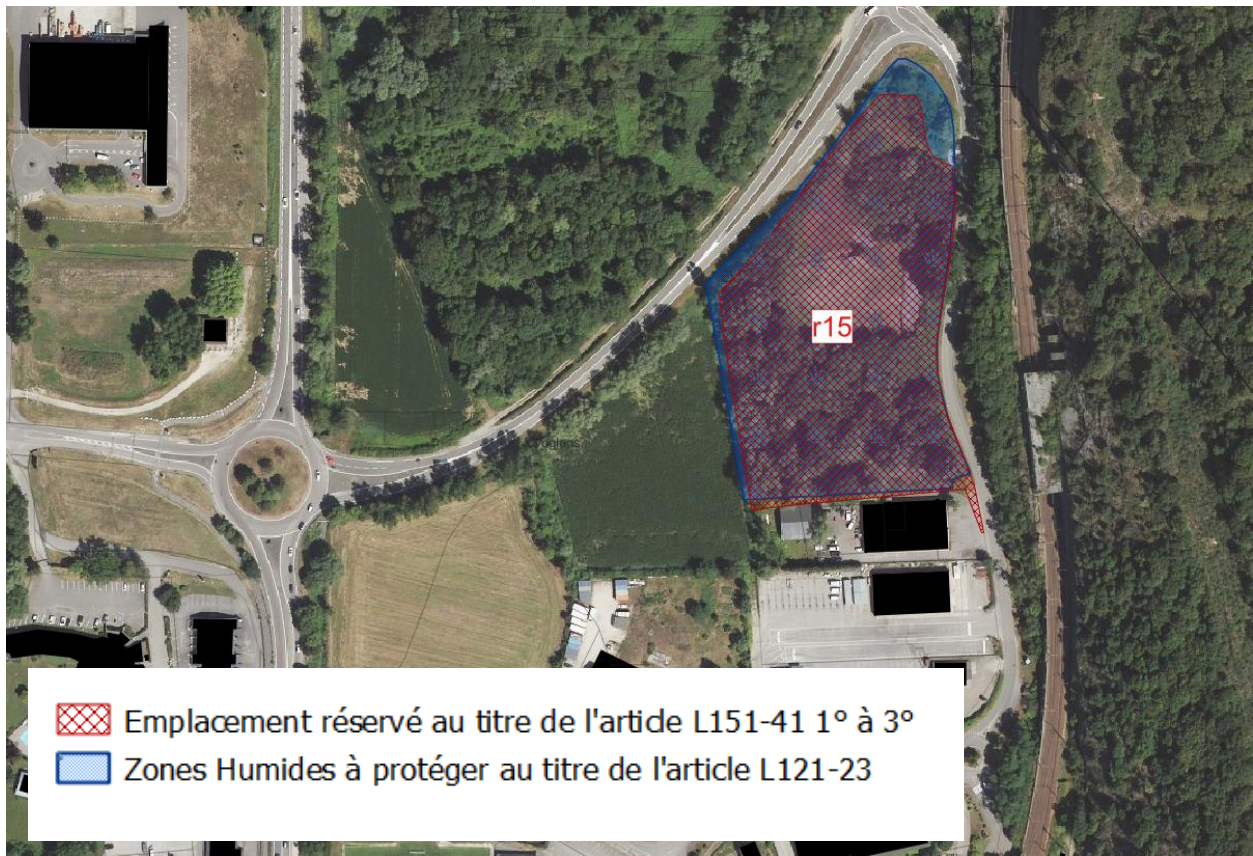
Parallèlement à cela, la loi ZAN réaffirme fortement l'enjeu de préservation des terres.

Dès lors, l'aménagement de cette zone ne paraît pas pertinent et il est proposé de supprimer cette OAP et de reclasser le terrain en zone naturelle (N) afin de protéger la zone humide qui joue un rôle important sur le plan hydraulique et écologique. Une étude hydraulique complémentaire serait susceptible de conforter cette position.

L'Autorité environnementale recommande de préciser les enjeux environnementaux notamment relatifs à la zone humide au droit de l'ER 15.

L'ER 15 est situé dans une zone à enjeux environnementaux : en zone naturelle « N », en zone inondable identifiée au PPR [inconstructible] et en zone humide inventoriée à l'inventaire départemental.

L'objectif initial porté par la municipalité était de développer sur ce secteur une offre d'équipement de loisirs en parallèle d'une valorisation paysagère de son entrée de ville.



Localisation de l'ER 15 en entrée de ville et la zone humide associée

La conjugaison des contraintes environnementales (zones humides) et réglementaires (PPRi, zones humides) a obligé à repenser le projet sans sa définition.

Le règlement du PPRi (zone 2) empêche une urbanisation qui conduirait à une artificialisation des sols et une altération des milieux. Ceci serait d'autant plus préjudiciable qu'une zone humide inventoriée est présente sur la partie Est. Dès lors, l'ER sera maintenu, mais **réduit** au périmètre de la zone humide, ainsi **l'ER15 portera uniquement sur une valorisation de la zone humide** : en accord avec les gestionnaires des milieux ou syndicats compétents, il pourra s'agir d'y développer un sentier pédagogique. **L'ER aura comme vocation première d'assurer une maîtrise foncière d'un secteur aujourd'hui privée puis de renaturer la totalité de la superficie couverte par l'emplacement réservé par ailleurs intégralement classé en zone N.**

A noter que l'ER 14 qui était créé à proximité et destiné à l'aménagement paysager de l'entrée de ville est supprimé au regard des enjeux environnementaux.

L'ensemble des aménagements restera conditionné au règlement du PPR.

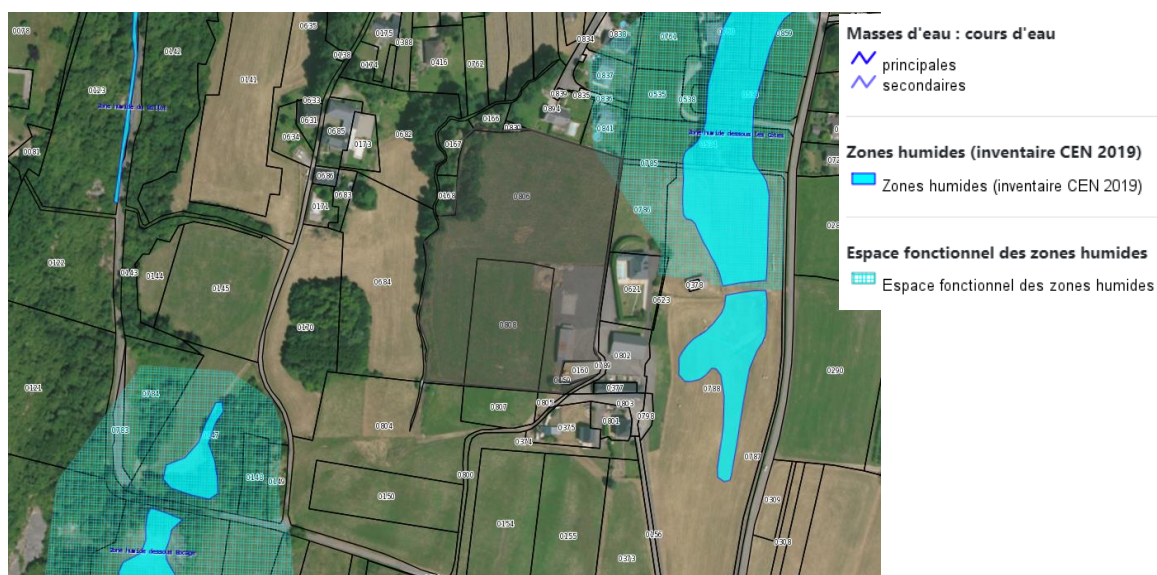
La réduction d'une zone agricole protégée Ap d'une surface de 1,9 ha en zone agricole A en vue de l'implantation d'une exploitation maraîchère sur les parcelles cadastrées G808 et G94719. Aucun état initial de l'environnement n'est exposé au dossier à son sujet. Si la parcelle concernée apparaît exploitée en prairie de fauche, elle est bordée à sa périphérie ouest par un cours d'eau et sa ripisylve dont la sensibilité environnementale n'est ici pas exposée.

Ce point concerne les parcelles G 808 et G 947. Elles bénéficient actuellement d'un zonage **Ap** dédié aux terrains agricoles inconstructibles.

La modification proposée vise le classement de ce secteur d'environ 1,9 hectare en zone **A**. Ce changement doit permettre la réalisation du projet agricole d'un exploitant implanté à proximité. Le passage en **zone A** autorise le développement de serres nécessaires au maraîchage en agriculture biologique.

La zone est d'ores et déjà cultivée, elle est bordée à l'ouest pas un canal d'évacuation non-nommé accompagné de végétation. Aussi, au nord-est, trouve une zone humide et notamment son aire de fonctionnement écologique qui traverse le site.

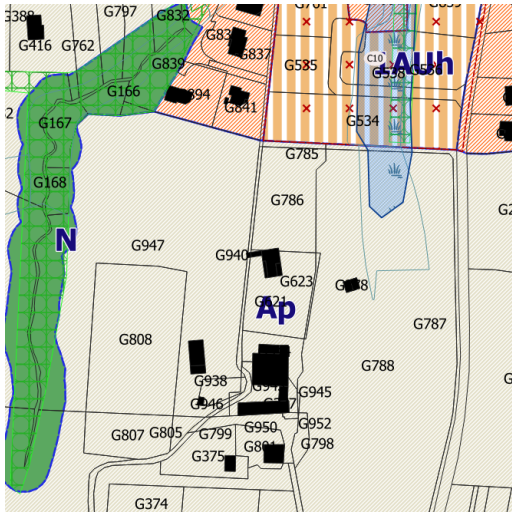
La nature du projet présenté implique de faible rejet d'intrant et donc un risque faible pour les espaces naturels environnant.



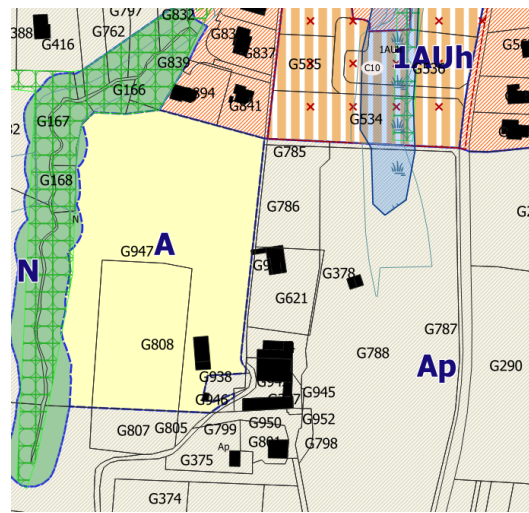
Le tènement foncier ne bénéficie pas de qualités paysagères particulières. De plus, en terme écologique et environnemental, le zonage N est maintenu en lisière Ouest et Nord du tènement pour protéger le milieu aquatique. La production sera destinée aux circuits courts et à l'économie circulaire sur le territoire de Grand Lac, tel qu'ils sont déjà pratiqués sur la commune du Bourget du Lac.

Cette démarche s'inscrit dans l'axe 1 du thème 4 (« *Soutenir nos ressources locales* ») du PCAET Grand Lac, c'est-à-dire la promotion de la production locale et de la distribution en circuit court.

De la même manière, un PAT (Plan Alimentaire Local) est en cours de réalisation au sein de la communauté d'agglomération de Grand Lac. Ce PAT a déjà défini les 5 grandes thématiques du projet, la première étant « Le lien fourche/fourchette ». L'on y retrouve notamment la volonté de promouvoir la consommation locale et les nouveaux formats de distribution. La seconde thématique, plus sociale, soutient l'augmentation de la proportion de produits locaux dans les cuisines collectives. Ainsi, l'implantation de cette exploitation, permise par la procédure de modification permettra à la communauté d'agglomération Grand Lac de remplir les objectifs définis précédemment.



PLUi en vigueur



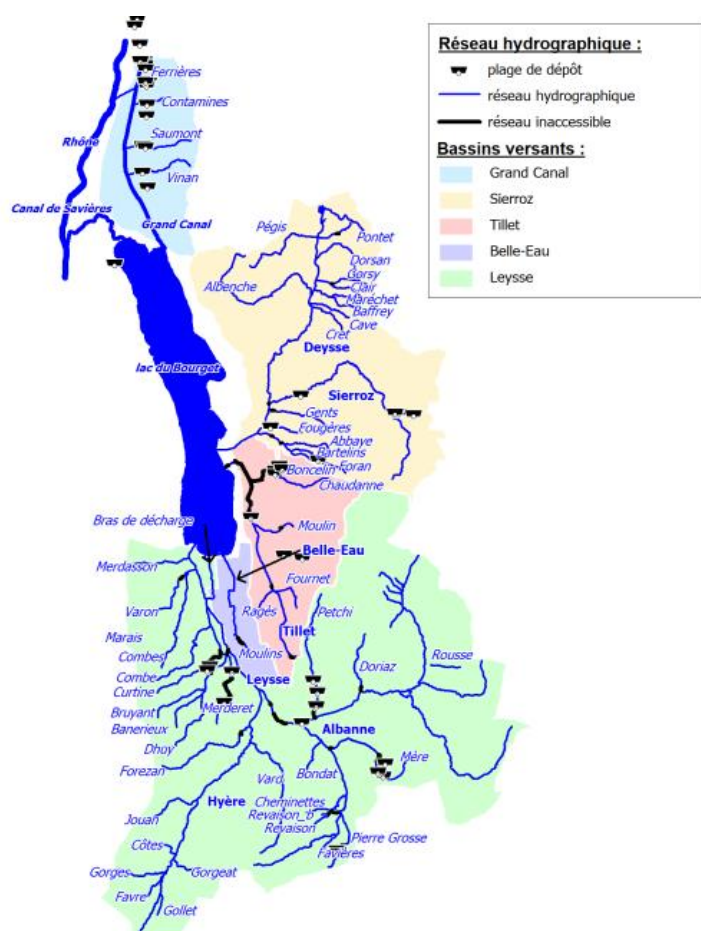
PLUi modifiée

La création d'un STECAL classé en sous-secteur « Aps » d'une surface de 0,8 ha dans le quartier de la Serraz par réduction d'une zone agricole protégée dite « Ap », en vue de la création d'un espace d'habitat permanent sous forme d'habitats légers « tiny houses » et sept yourtes pour une surface de plancher globale de 660 m²). Ce nouveau site de projet s'inscrit en prairie de fauche, en extension du tissu urbain et en bordure d'un boisement dense dont l'enjeu n'est pas précisé ; le dossier ne fait pas mention de la situation du secteur vis-à-vis du système d'assainissement. En l'occurrence, le secteur n'est en l'état pas desservi par l'assainissement collectif au regard des annexes sanitaires en vigueur au PLUi. Il conviendrait de préciser si ce secteur a vocation à l'être au regard du projet envisagé contigu à des secteurs urbanisés raccordés.

La parcelle concernée par la procédure de modification est d'ores et déjà raccordée aux réseaux d'assainissement ainsi qu'au réseau d'eau potable et au réseau électrique.

Ce STECAL fait par ailleurs l'objet d'avis favorable avec l'ensemble des parties prenantes. La commune s'est engagée à maintenir l'accès aux parcelles agricoles au Sud dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Règlement écrit : introduction d'une dérogation au sein du principe de protection des éléments identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme, pour les coupes et abattages en vue de travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau. Le dossier ne propose pas une vision globale (notamment cartographique) des espaces qui sont potentiellement concernés par cette nouvelle disposition dérogatoire et en particulier de leur sensibilité en termes de biodiversité. L'Autorité environnementale recommande de cartographier les secteurs concernés par des coupes et abattages et de qualifier leur sensibilité environnementale au sein du territoire intercommunal.



Carte de localisation issue de la déclaration d'intérêt général interpréfectorale.

Cette évolution vise à l'introduction d'une dérogation au sein du principe de protection des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette dérogation vise à exclure du champ des interdictions de la loi les interventions nécessaires les interventions nécessaires à l'entretien des cours d'eau et à la gestion du risque inondation. Le CISALB (le Comité Intercommunautaire pour l'Assainissement du Lac du Bourget), administration locale chargée des missions d'entretiens des cours d'eau et de la gestion du risque inondation dispose d'ores et déjà d'une déclaration d'intérêt général pour l'entretien des cours d'eau, basée sur un plan de gestion. Cette DIG, datée du 20 mars 2020 est valable pour 5 ans et concerne les travaux suivants : la gestion des boisements rivulaires, le traitement des espèces végétales invasives et le curage des plages de dépôts.

Ces travaux répondent à des objectifs visant à :

- Eviter certains débordements en réduisant les risques en crues d'entravement du lit ou d'embâcles dans les zones les plus vulnérables.
- Préserver et améliorer la qualité des cordons boisés bordant les cours d'eau.
- Préserver la biodiversité en évitant l'installation et la prolifération des plantes invasives. Les espaces concernés par cette dérogation sont représentés sur la carte ci-contre.

1.4 ALTERNATIVES EXAMINEES ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'Autorité environnementale recommande de présenter les critères environnementaux ayant guidé les choix d'évolution parmi les différentes demandes communales recueillies et de retracer l'arbre des décisions ayant conduit au projet retenu.

La procédure de modification du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération Grand Lac a débuté en janvier 2020 par la prise d'une délibération de principe pour l'engagement de la modification.

L'objectif de cette procédure étant de parfaire le document mis à l'épreuve du terrain durant 3 années d'opposabilité et de prendre en compte les demandes formulées par les différentes municipalités.

Plusieurs cadres ont été posés pour la prise en compte des points d'évolution :

- 1) La demande est-elle en compatibilité avec le contexte règlementaire : SCoT, Loi Montagne, Loi Littoral
- 2) La demande s'inscrit-elle dans le respect de la procédure de modification et donc la non remise en cause du projet général du PLUi (et de son PADD)
- 3) La demande peut être elle traitée selon les modalités d'actions définies : temporalité de la procédure, capacité à en débattre en comité de pilotage

Sur ce point, l'enjeu décisionnel s'est reposé sur une évaluation des techniciens : complexité de la demande, capacité l'intégrer de manière adaptée dans la démarche. Ainsi, certains points jugés trop complexes (approfondissement du volet énergétique, stratégie mobilité) n'ont pas été retenues dans le cadre de cette démarche.

De même, des sujets relatifs à des ouvertures à l'urbanisation de zone ont été écartés au regard de leurs incidences foncières.

Le Comité de Pilotage composé des 17 maires des communes et des techniciens et référents urbanisme a également eu la capacité de valider ou non la prise en compte des points d'évolution, à la fois au regard de leur intégration dans une logique de cohérence du document et dans une logique d'amélioration continue de la démarche.

Certains sujets, qui ne pouvaient être évalués assez finement ont été écartés : l'optimisation des règles de zones économiques n'a été retenu que pour les principales zones (UEh, UEth etc). Leur application à l'ensemble des zones économiques (UE) devra être questionnée car susceptible de générer des incidences sur les enjeux humains qu'il n'était pas possible d'évaluer assez finement à ce stade.

Cette démarche associant activement techniciens et élus a permis de traiter de nombreux points concernant la procédure de modifications, ce travail technique a apporté des réponses pertinentes en tachant de tenir compte des enjeux environnementaux.

1.5 DISPOSITIFS DE SUIVI DONT RESSOURCE EN EAU POTABLE

L'Autorité environnementale recommande de dresser un état des lieux actualisé des prélèvements en eau potable en 2022 permettant d'étayer l'adéquation du développement restant projeté à échéance 2030 avec les disponibilités de la ressource en eau potable.

L'Autorité environnementale recommande d'actualiser le suivi relatif à la ressource en eau potable en y intégrant les effets du réchauffement climatique.

En termes de ressources en eau potable, la notice complémentaire réalisée lors de l'élaboration du PLUi faisait état du bilan ressources/besoins [intégrant l'étiage automnal et le pic de consommation estival, situation la plus défavorable]. Cette modification du PLUi n'est pas destinée à augmenter le nombre de logements sur le territoire de Grand Lac, mais à les encadrer. Ainsi, le bilan réalisé en 2019 et approuvé en 2019 avec le PLUi reste valable : il permet d'assurer la consommation supplémentaire tout en garantissant les débits réservés. Ce même bilan faisait état en 2019 d'une ressource excédentaire à l'échelle du PLUi.

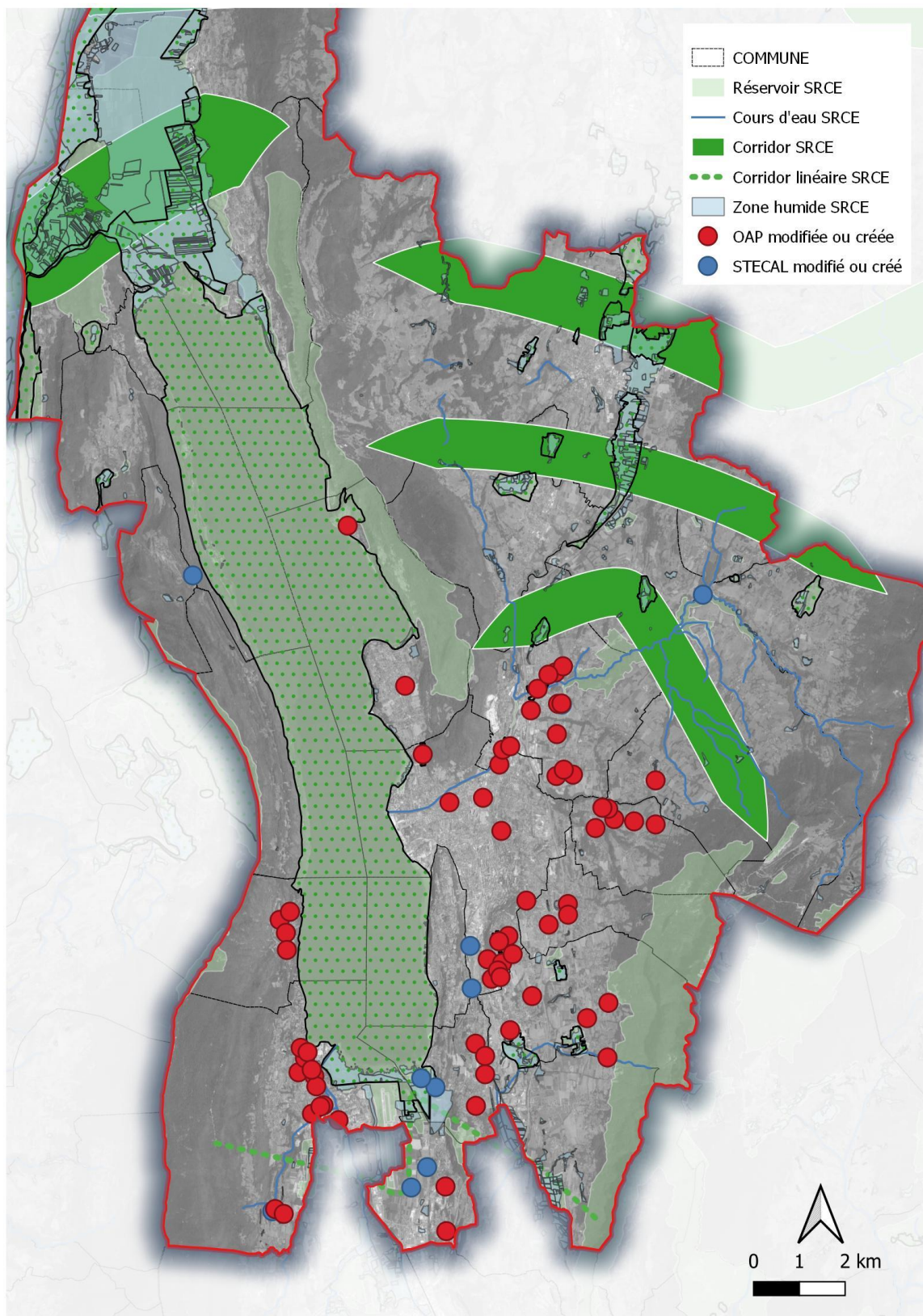
De la même manière, un observatoire a été créé pour le suivi de la ressource en eau potable il est assuré en continu par la communauté d'agglomération Grand Lac. Ainsi, les impacts causés par les changements globaux sont pris en compte de manière continue par la collectivité grâce à des outils performants.

Il existe plusieurs projets d'investissement, prévu ou en cours, pour la distribution de la ressource en eau potable :

- Les travaux du « Barreau est » permettant notamment de réduire la pression sur les sources du pied du Revard et de limiter les achats d'eau ont démarré en 2019, pour s'achever en 2027. L'avancée des travaux a notamment été freinée par une question d'urbanisme traitée dans récente la révision allégée n° 1 pour la construction du réservoir bas de Corsuet.
- Les travaux de traitement des problèmes de cyanobactéries et de la moule quagga sont en attente de la construction de ces réservoirs de tête, nécessaires pour assurer une réserve pendant les travaux.
- Sur le territoire de la commune du Bourget du Lac, les travaux permettant la substitution de la source de la Roche St Alban sont achevés depuis l'automne 2022 par remontée depuis Technolac de l'eau achetée à Grand Chambéry. Une restitution de 28 l/s est d'ores et déjà assurée. Les travaux destinés à être autonomes en supprimant cet achat via la liaison des 4 chemins sont prévus pour 2024.

1.6 RESUME NON TECHNIQUE

L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par des cartes à l'échelle intercommunale qui permettent de localiser les évolutions sectorielles et de prendre en compte les conséquences des recommandations du présent avis.



Carte de localisation à l'échelle intercommunale des évolutions sectorielles de la procédure de modification : OAP et STECAL

