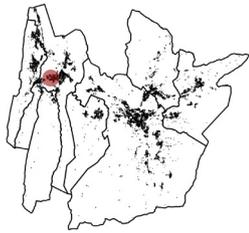


3.3.2.7 OAP A8 "Les Guinettes" (Doussard)

> AVANT MODIFICATION



Localisation à l'échelle de l'intercommunalité



Périmètre du secteur concerné avant modification

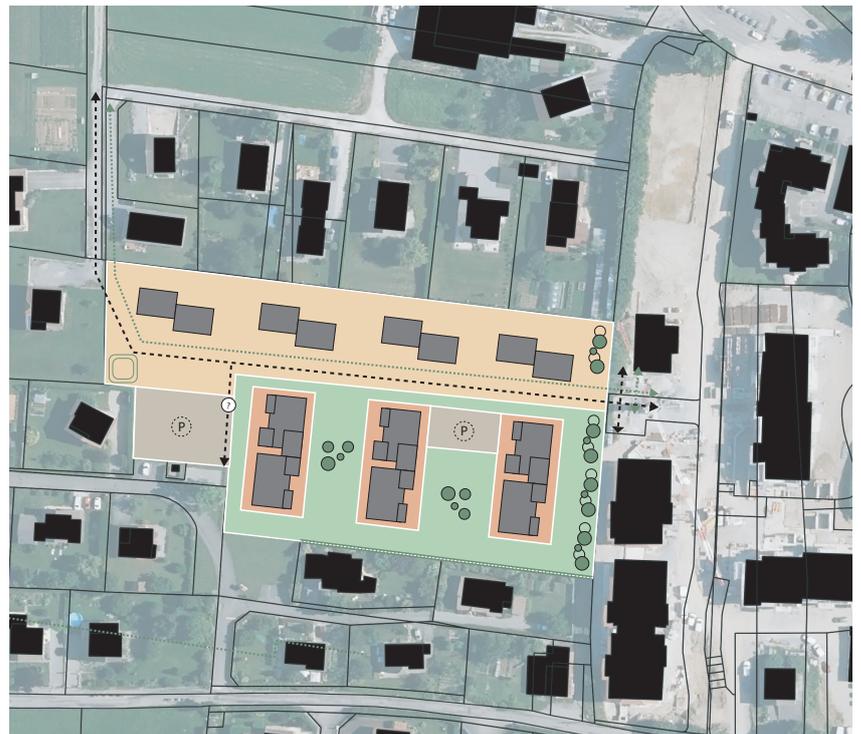


Orientation d'aménagement et de programmation

APRÈS MODIFICATION <

La modification qui est apportée résulte de la réalisation de la zone 1AUa à l'est (2). L'achèvement de ce secteur entraîne la modification du périmètre et du phasage de l'OAP avec, d'une part, le déclassement de la zone 1AUa en zone UB, et d'autre part, le déclassement de la zone 1AUa* en 1AUa.

En accord avec les objectifs poursuivis en matière d'accueil de populations, l'organisation du programme résidentiel est ajustée avec l'insertion nouvelle d'une zone d'habitat avec des formes denses.

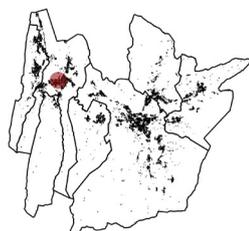


Orientation d'aménagement et de programmation

3.3.2.8 OAP A7 "Les Glières" (Doussard)

AVANT MODIFICATION <

163



Localisation à l'échelle de l'intercommunalité



Périmètre du secteur concerné avant modification



Orientation d'aménagement et de programmation

APRÈS MODIFICATION <

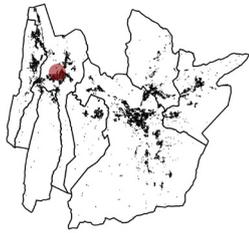
L'OAP A7 participe à la dynamique d'accueil de nouvelles populations avec pour spécificité de proposer une offre uniquement sociale répartie dans du logement collectif et individuel. Elle revêt également un enjeu particulier en matière de déplacement et d'espace public du fait de son positionnement stratégique entre le secteur "Centre administratif, pôle associatif et culturel" à l'Ouest, le secteur "Pôle éducatif" à l'Est et le secteur "Loisirs" au Nord.

La modification apportée à cette OAP touche à son programme avec une réorganisation des fonctions résidentielles et espaces libres. Tout d'abord, la partie au sud du secteur, qui prévoit d'accueillir de l'habitat individuel, est représentée comme telle sur la schéma de l'OAP. L'espace végétalisé de transition entre la partie Nord et la partie Sud est maintenue et complété par un espace similaire sur la partie Nord. Cet espace a vocation à accueillir du stationnement mutualisé. S'agissant de l'habitat, de l'habitat inclusif est programmé pour répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie (une organisation collective et une implantation à proximité des services, équipements et commerces du quotidien).



3.3.2.9 OAP A18 "Les Ouvas" (Doussard)

AVANT MODIFICATION <



Localisation à l'échelle de l'intercommunalité



Périmètre du secteur concerné avant modification



Orientation d'aménagement et de programmation

APRÈS MODIFICATION <

L'OAP A18 poursuit plusieurs objectifs que sont : accueillir les jeunes ménages et les seniors avec une nouvelle offre résidentielle mixte, renforcer l'offre en équipement scolaire avec la création d'une crèche, mobiliser du foncier industriel/économique désaffecté et requalifier l'entrée de ville.

Plusieurs modifications sont apportées à cette OAP en cohérence avec les objectifs précités. En ce qui concerne les déplacements, une voie piétonne est créée le long de l'Ire au sud du secteur de projet et une voie pour modes actifs est également créée le long de la route du Pont Monnet. Ces aménagements participent au développement d'une véritable armature "Mobilité douce" au sein de la commune et au-delà en assurant une jonction avec la voie verte.

Concernant le programme du projet, il est désormais prévu d'installer une crèche qui sera reliée au parc de l'Ire et au stationnement d'entrée du pôle écoles. L'implantation de cette crèche participe à la dynamique d'accueil des jeunes ménages. Une offre de commerces et services est également projetée dans des proportions raisonnables.



Orientation d'aménagement et de programmation

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Le projet s'inscrit entièrement dans le plan guide réalisé par la commune. D'une part, par la requalification de la Route du Pont Monnet et d'autre part, avec l'aménagement d'une voie douce ombragée cycle et piétons qui à terme reliera la piste cyclable au centre bourg en longeant l'OAP.

La création d'une passerelle piétonne permettra la connexion avec le vaste quartier pavillonnaire situé en rive droite de l'Ire.

2/ Les constructions prendront la forme de petits et moyens collectifs, d'une hauteur maximale générale en R+2+attique pour les constructions parallèles à la berge de l'Ire, en R+3+attique, sous conditions de la démonstration que les vues sur le grand paysage et son environnement très végétalisé, soient préservées, voire mises en valeur et cela en tous points du projet quand on se trouve sur la route du Pont Monnet. Une notion de transparence sera à proposer afin de contrecarrer les frontalités trop massives qui pourraient résulter des aspects architecturaux. Une attention particulière sera portée à la définition de la côte NGF du projet.

Les R+3+ attique sont disposés en fond de parcelle, parallèles à la berge de l'Ire. Pour les autres bâtiments, afin d'assurer une transition, il conviendra de prévoir une composition de volumes dont les hauteurs n'excéderont pas le R+2 en proposant un épannelage progressif qui s'accompagnera d'une continuité de matériaux et d'une cohérence architecturale. Le pourcentage des toitures terrasses végétalisées devra s'adapter en tant que réponse au site, dans un esprit d'architecture vernaculaire.

3/ Un cœur d'îlot central d'inspiration forestière sera créé par une forêt diversifiée avec des bois de qualité qui seront privilégiés. La volonté de préservation du site par le recul des futurs édifices de la voie principale sera un atout supplémentaire au projet et évitera une frontalité directe avec le grand paysage. L'îlot central en limitant l'imperméabilisation des sols restituera plus d'espaces verts. La qualité des plantations sera assurée par un bon niveau de volume de terre végétale.

4/ Il est à rappeler que la commune de Doussard est engagée dans un contrat de mixité sociale, conduisant à une production quantitative et qualitative de logements sociaux contractualisé avec l'Etat et s'imposant aux opérateurs. La zone devra comprendre au moins 33% de logements locatifs sociaux avec une part minimale de 30% de PLAI et une part maximale de PLS dont 7% en Bail Réel Solidaire.

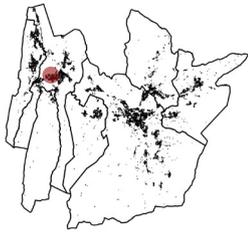
La programmation devra inclure la réalisation d'un espace pouvant accueillir la nouvelle crèche municipale d'une capacité de 39 berceaux. Cette condition sera exclue dans l'hypothèse où cet équipement aurait déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Une résidence seniors pourra être intégrée au programme immobilier. Une attention particulière sera portée aux typologies des logements (pas trop petits) afin d'affirmer l'aspect qualitatif de la production de logements sociaux.

Une réponse au besoin en logement pour jeunes actifs pourra être proposée.

5/ Chaque tranche de l'OAP pourra être desservie de manière autonome à partir de la route du Pont Monnet. La mutualisation des espaces de stationnements ombragés sera recherchée, et si possible, le cas échéant en plusieurs poches. Le point d'apport volontaire sera positionné en limite du secteur 2 le long de la route du Pont Monnet.

6/ Concernant la tranche 2, une partie pourra être dédiée au stationnement. Elle sera arborée mais ne pourra accueillir aucune construction dans l'objectif de préserver également l'ouverture de vues vers les bâtiments situés dans la tranche 1. Ces deux bâtiments perpendiculaires à la route du Pont Monnet devront également participer à la transparence du secteur 1.



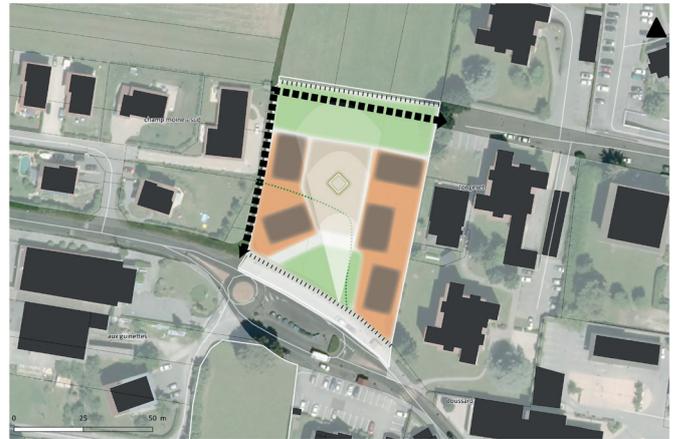
Localisation à l'échelle de l'intercommunalité



Périmètre du secteur concerné avant modification

3.3.2.10 OAP A4 "Longeret" (Doussard)

AVANT MODIFICATION <



Orientation d'aménagement et de programmation

APRÈS MODIFICATION <



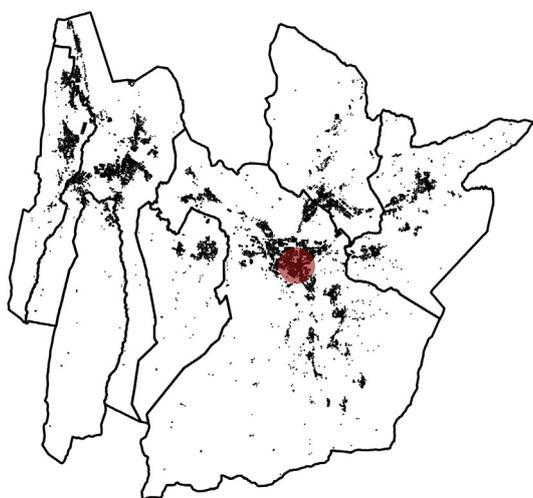
Orientation d'aménagement et de programmation

L'objectif de cette OAP est à nouveau de constituer une nouvelle offre résidentielle mixte à destination des seniors et des jeunes actifs/ménages avec du logement collectif et individuel. C'est également une OAP qui, de par son positionnement intermédiaire entre plusieurs OAP et sa proximité directe avec les équipements et services du centre-ville, vise à assurer des liaisons douces et apaisées.

La modification apportée à l'OAP A4 consiste à préciser le programme et les règles d'implantation des bâtiments et de la voirie. Initialement organisé avec une placette centrale d'où part la voirie, le projet s'organise désormais selon une voie centrale Nord-Sud qui fait la jonction avec l'impasse des Cimes pour créer la "Route des Cimes". Des voies piétonnes sont également prévues à l'Est et l'Ouest pour créer des accès de part et d'autre de l'opération. Sur le plan résidentiel, une servitude de mixité sociale est appliquée à ce secteur. Sur le plan paysager, des alignements d'arbres sont projetés au sud et pour assurer une transition qualitative et apaisée avec la place des Guinettes.

3.3.3 Création de nouvelles OAP

3.3.3.1 OAP H1 "Plan guide" (Faverges-Seythenex)



Localisation à l'échelle de l'intercommunalité



Périmètre indicatif du secteur concerné

L'OAP «Plan Guide» est une OAP thématique qui organise les opérations liées au Plan Guide selon des périmètres et des objectifs définis qui doivent respecter l'étude patrimoniale incluse dans le programme «Petites Villes de Demain» et annexée au PLUi à l'occasion de la présente modification (motif n°10). Une cohérence de mise en oeuvre des OAP sectorielles doit veiller à la complémentarité des intentions des OAP en priorisant les attentes des OAP «Centre ancien» et «Coeur de ville» à celles des OAP «Soierie» et «Les Thermes».

Le périmètre de cette OAP est calqué sur celui de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Les principes d'aménagement listés ci-après sont précisés à l'échelle de chaque OAP nouvellement créée dans le cadre du Plan Guide (cf «Les Orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat > Les OAP Restructuration de l'entité urbaine principale»).

Des programmes multi-sites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP pourront être proposés. Dans ce cadre, les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 % au minimum) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multi-sites et non pour chacune des OAP.

Le périmètre de cette OAP est calqué sur celui de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dont les prescriptions s'appliquent.

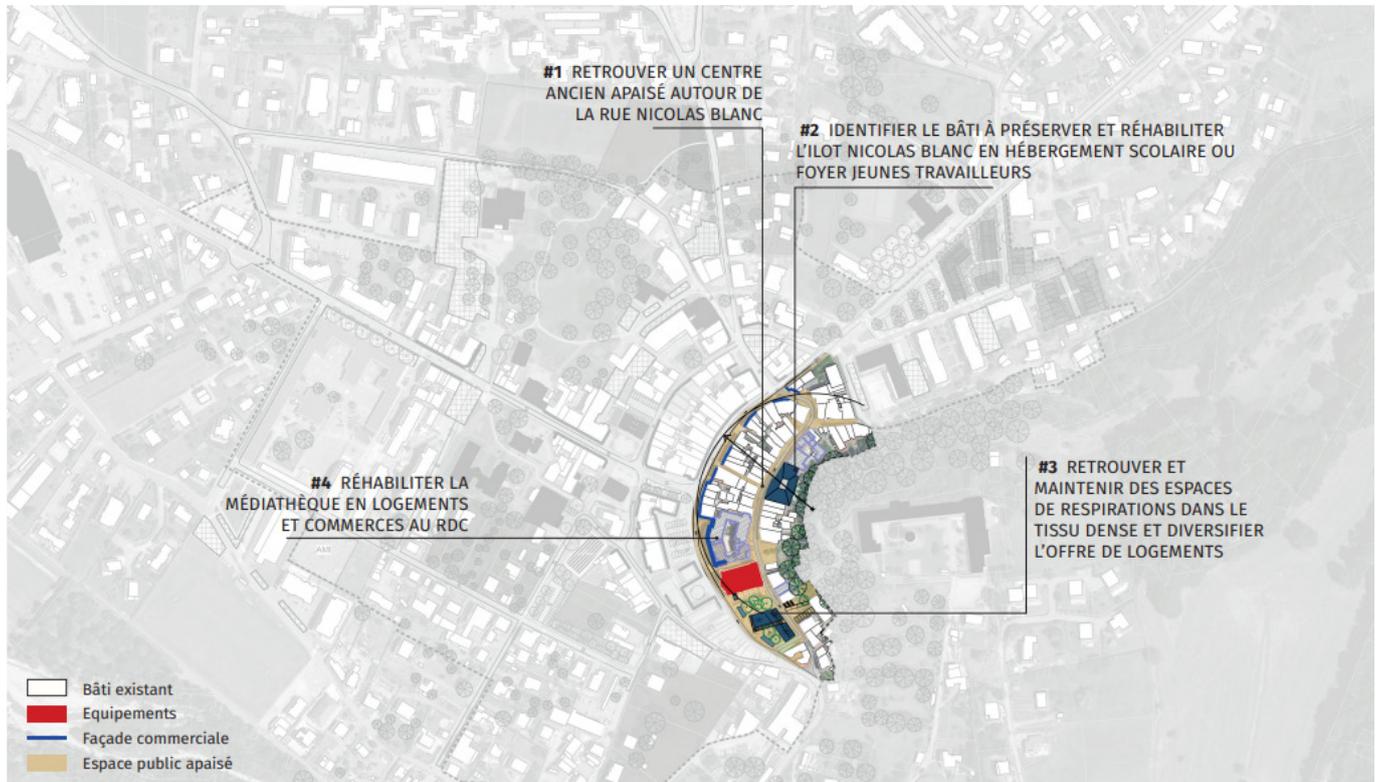
Les actions qui touchent à l'habitat visent à répondre aux objectifs de production énoncés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCSLA (production neuve, locatif social, réhabilitation...).

Les programmes des OAP ci-après permettent d'apporter une réponse diversifiée face aux enjeux résidentiels de la commune :

- > Attirer de jeunes ménages et éviter la fuite des familles à l'extérieur de la ville-centre ;
- > Diversifier les formes urbaines avec des pièces extérieures de vie ;
- > Limiter la hausse des prix avec des propositions différentes de logements (de type BRS, habitat participatif, coliving, logements à terminer, habitat intergénérationnel) ;
- > Étoffer le curseur de logements locatifs aidés dans certaines opérations neuves pour apporter une réponse aux ménages à revenus modestes ;
- > Produire des T2/T4 pour maintenir les jeunes actifs et ménages ;
- > Développer l'habitat participatif et intergénérationnel pour diversifier les parcours résidentiels et répondre au vieillissement de la population.

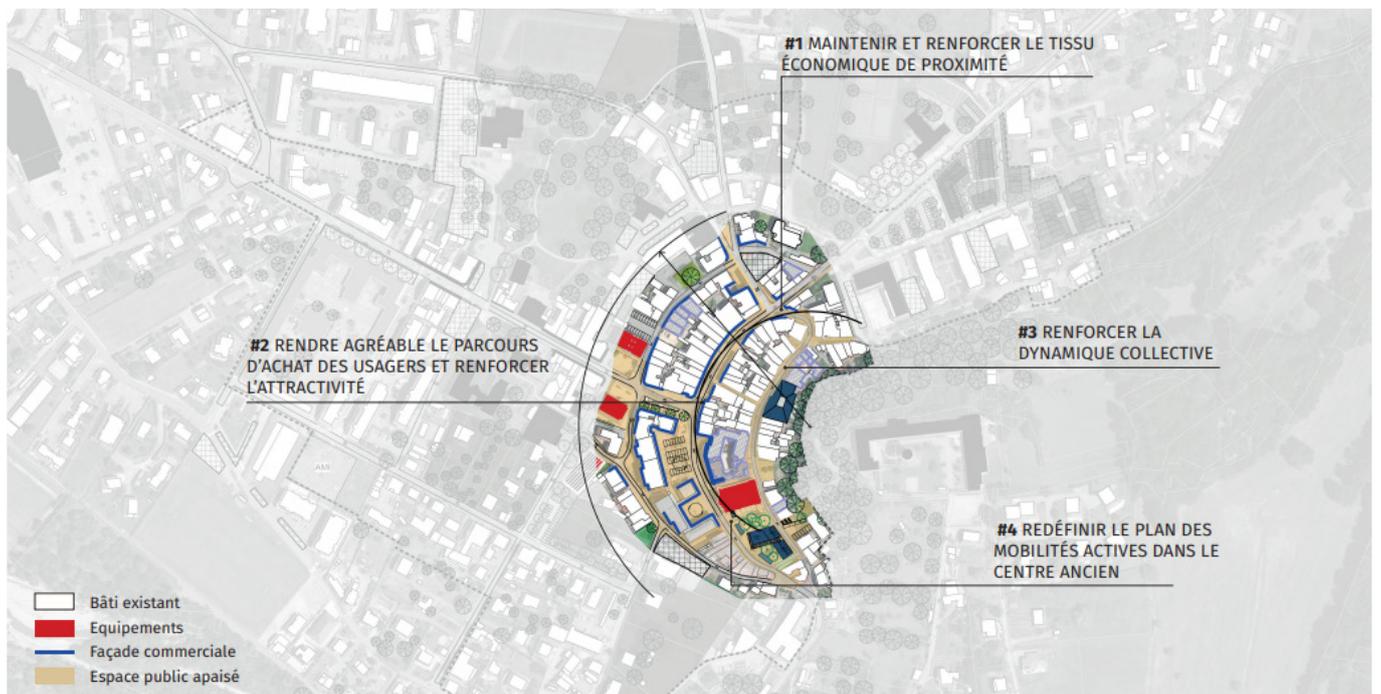
Aussi, sur le sujet du stationnement, il est prévu de favoriser la mutualisation au travers d'une règle qui vient préciser la règle énoncée dans le règlement écrit. En l'état la règle qui s'applique aux aménagements prévus dans le périmètre de l'OAP est la suivante : *«Le nombre de places de stationnement peut être adapté en fonction des typologies de logements qui seront proposées, sans pouvoir être inférieur à une par logement créé. En cas d'impossibilité dûment démontrée, d'ordre architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 200 m du bâtiment aménagé, sans être couvertes. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions. »*

LES SÉQUENCES DU PLAN GUIDE



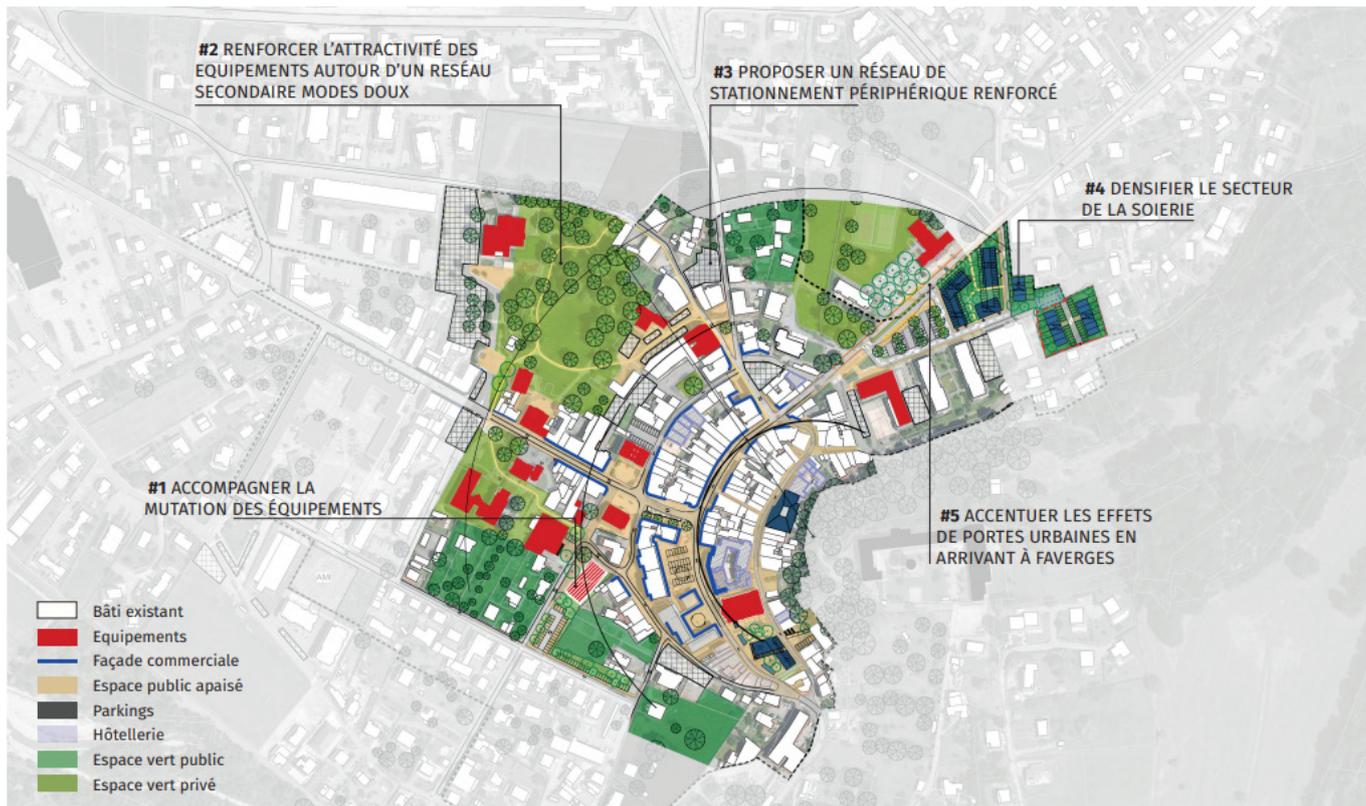
Séquence 1 : Requalifier le centre ancien

Source : Étude d'aménagement urbain préalable à la modification du PLUj, Lieux Fauves



Séquence 2 : Redynamiser le tissu commercial du centre-ville

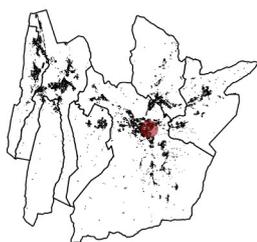
Source : Étude d'aménagement urbain préalable à la modification du PLUj, Lieux Fauves



Séquence 3 : Redéfinir une attractivité périphérique
 Source : Étude d'aménagement urbain préalable à la modification du PLUi, Lieux Fauves



Séquence 4 : Le Plan Guide
 Source : Étude d'aménagement urbain préalable à la modification du PLUi, Lieux Fauves

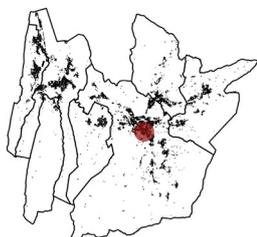


Localisation à l'échelle de l'intercommunalité



Périmètre du secteur concerné

3 - OAP A23 "Soierie"

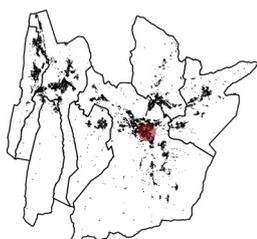


Localisation à l'échelle de l'intercommunalité



Périmètre du secteur concerné

4 - OAP A24 "Les Thermes"

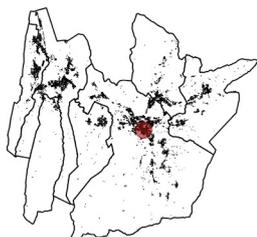


Localisation à l'échelle de l'intercommunalité



Périmètre du secteur concerné

1 - OAP A21 "Centre ancien"



Localisation à l'échelle de l'intercommunalité



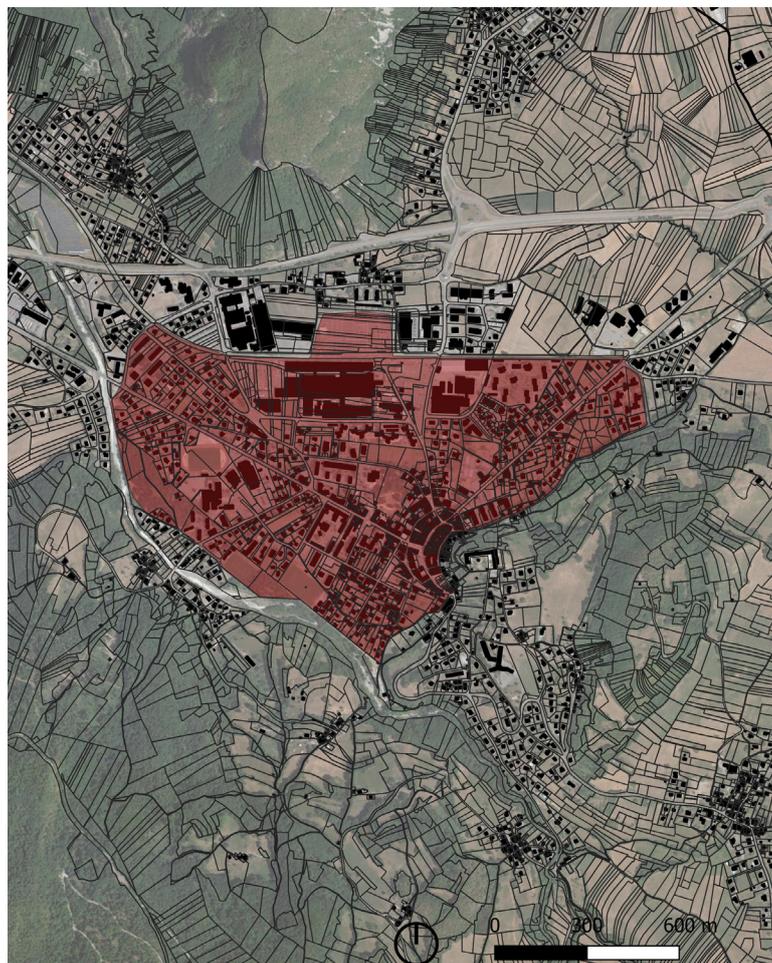
Périmètre du secteur concerné

2 - OAP A22 "Coeur de ville"

3.3.3.2 OAP H2 "Modes actifs" (Faverges-Seythenex)

La commune de Faverges-Seythenex a engagé la mise en oeuvre d'un Plan des mobilités actives sur le périmètre du centre-ville et ses abords. La définition de ce plan a permis un travail sur la place de l'automobile, l'organisation et la mutualisation du stationnement, l'intégration des nouveaux modes de déplacement et l'apaisement de la circulation en centre-ville de manière à favoriser la déambulation et l'attractivité des commerces pour un cadre de vie de qualité. La commune souhaite également consolider et étendre sa trame des modes actifs afin de créer un maillage complet et hiérarchisé pour une ville plus apaisée, plus humaine et plus attractive dans une logique de promotion des mobilités durables (apaiser et dynamiser le centre-ville, encourager les modes actifs, améliorer le confort des espaces publics, réduire les vitesses et le poids de l'automobile dans le centre, générer des espaces de vie et de rencontre).

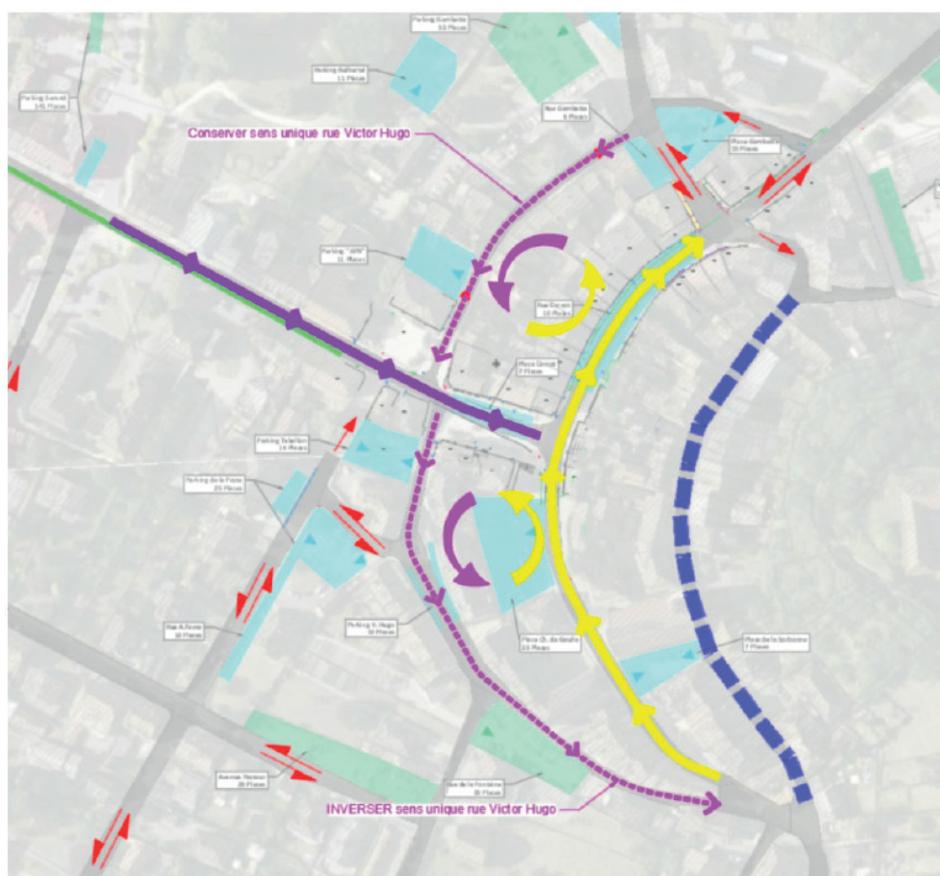
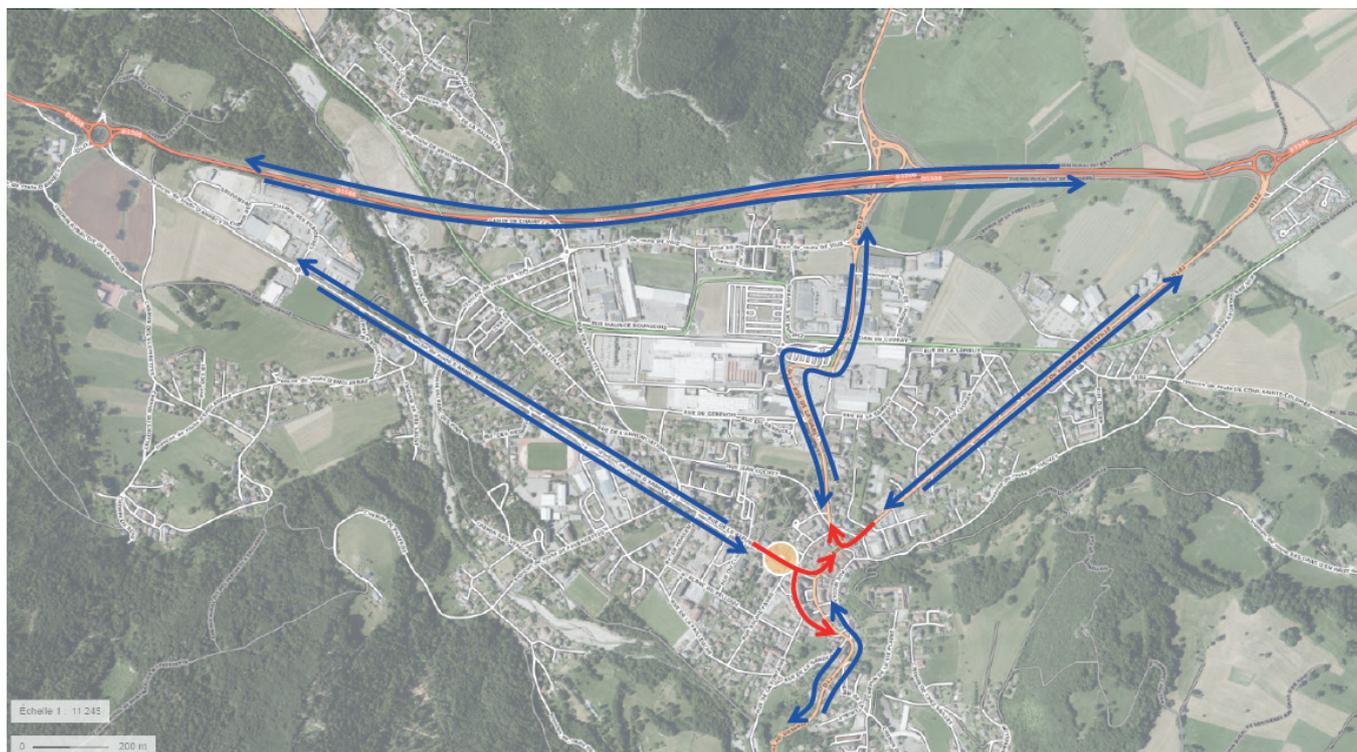
L'OAP n'a pas de zonage à proprement parler car les principes d'aménagement qu'elle reprend du Plan des mobilités actives s'appliquent sur une multitude de secteurs à proximité du centre-ville ou en périphérie. Les préconisations du Plan des mobilités actives sont transposées dans le détail pour chaque secteur de projet concerné. Ses objectifs et principes sont précisés ci-après.



Périmètre indicatif du secteur concerné

Accompagner la mise en oeuvre du Plan des mobilités actives en redéfinissant les sens de circulations et la hiérarchie des voies

- > Outre les cheminements prévus dans le règlement graphique par secteur il s'agit de maintenir les parcours publics ou privés existants et utilisés régulièrement ouverts au public pour faciliter les cheminements du quotidien
- > Penser les liaisons modes actifs entre secteurs lors de la conception de projets de construction neuve, d'aménagements d'espace public et/ou de requalification de voiries et d'opérations du centre-ville.
- > Organiser la circulation de tous les modes de déplacement dans un système hiérarchisé :
 - > Hiérarchiser les voiries selon leur rôle dans le fonctionnement urbain,
 - > Privilégier des accès majoritairement piétons ou voie partagée dans le secteur du centre ancien.
 - > Passer à sens unique certaines rues du centre-ville de manière à recalibrer l'espace piéton de l'espace circulé
- > S'appuyer et prolonger le maillage existant (viaire, piétons, cycles) afin de permettre la traversée, le désenclavement, l'accès au nouveau quartier,
- > Limiter autant que possible les fonctionnements en impasse, tout particulièrement pour les modes actifs ; l'extension de l'urbanisation doit être envisagée comme traversante à terme,



Source : Étude d'aménagement urbain préalable à la modification du PLUi, Lieux Fauves

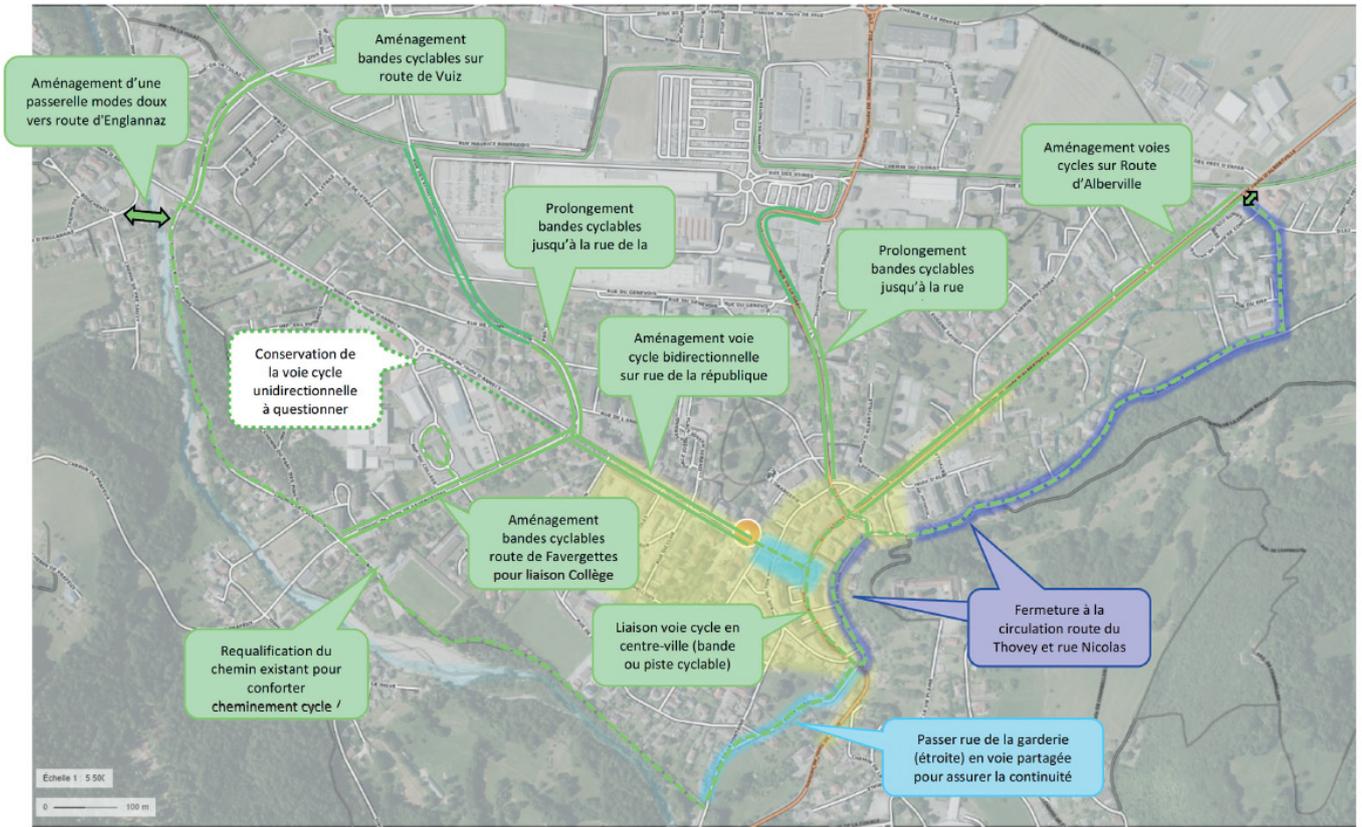
Principe :

Passer la rue Carnot et de l'Eglise en sens unique

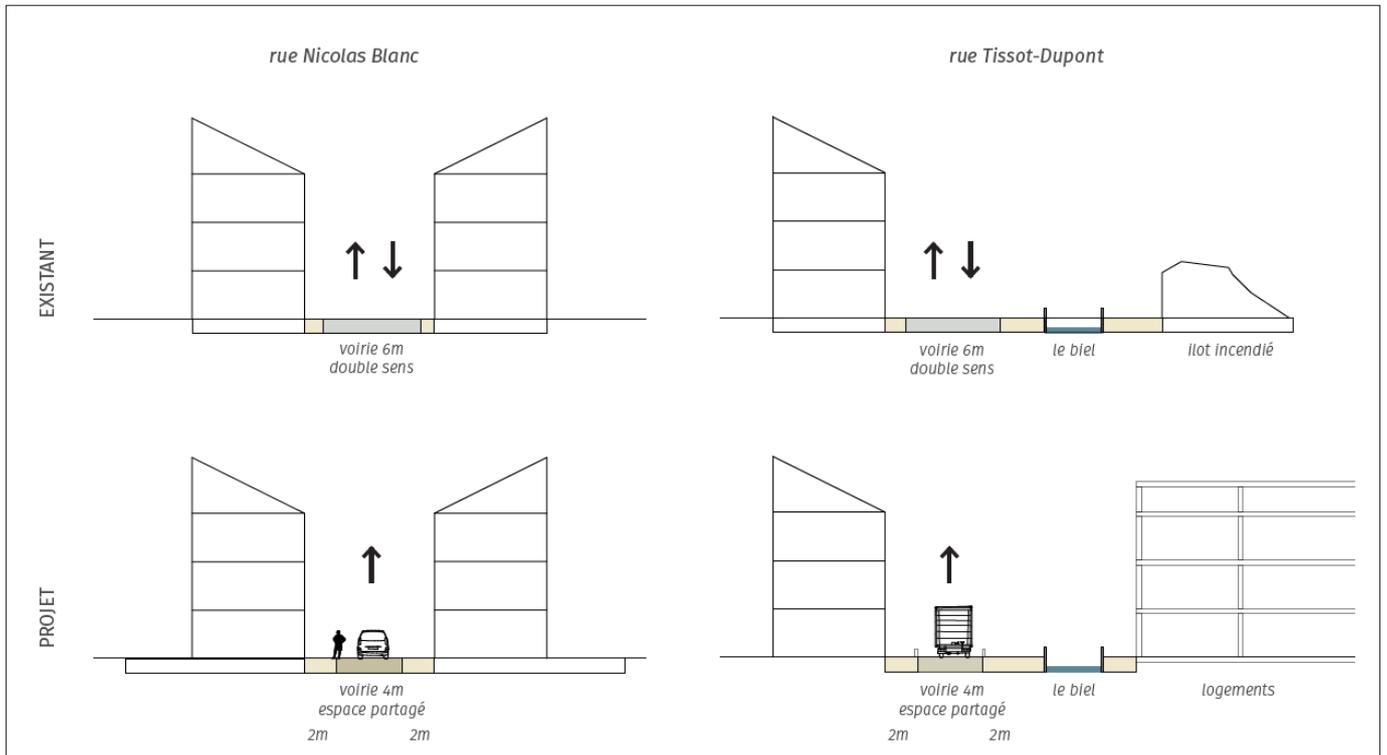
Comprenant la :

- > Mise en sens unique des rues Carnot et Simon Tissot Dupont sens montant
- > Rotation via la rue Victor Hugo
- > Fermeture rue Nicolas Blanc au trafic (sauf riverains)

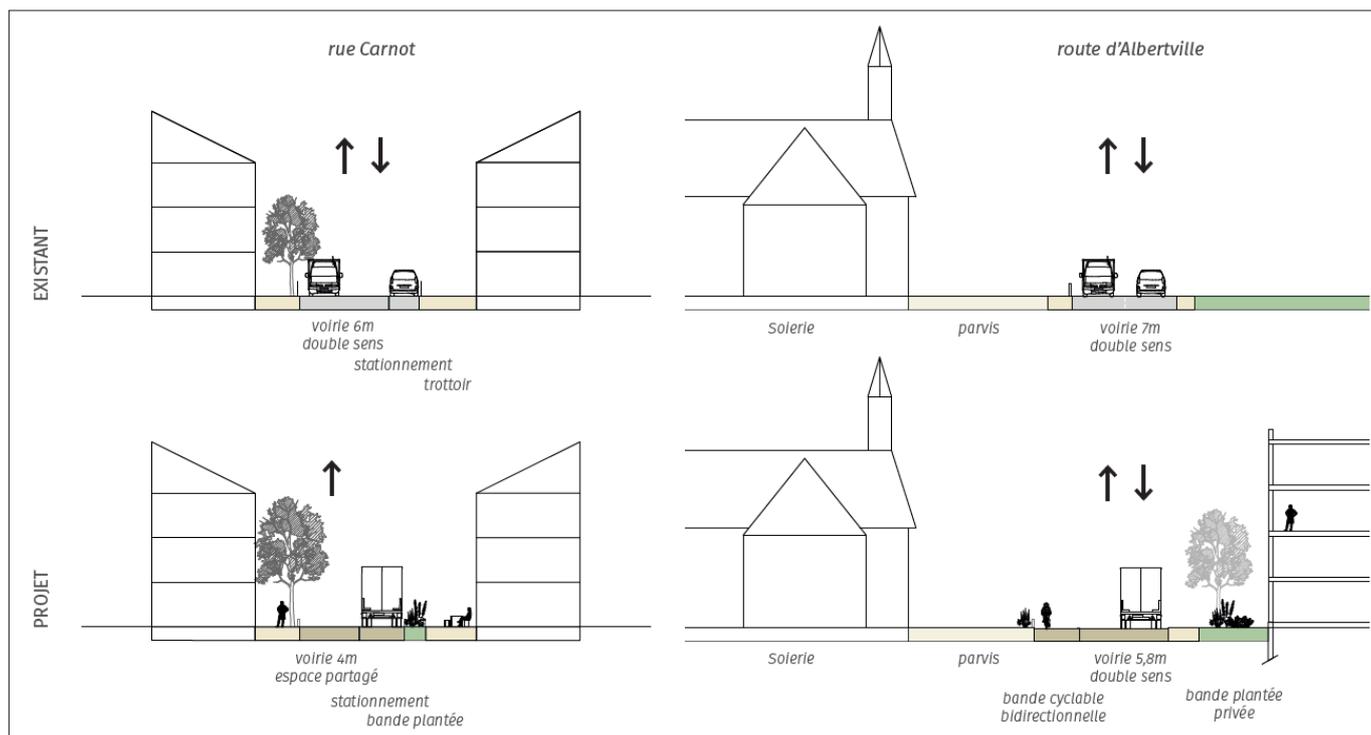
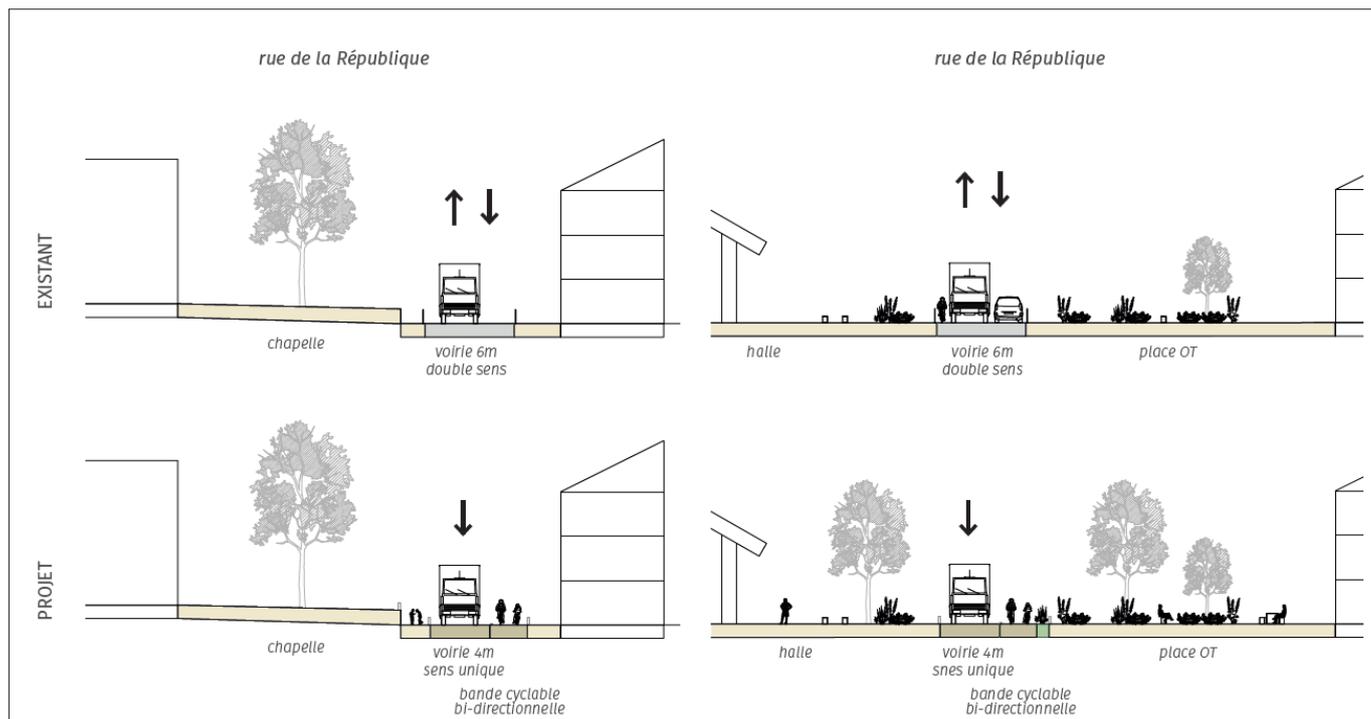
Une phase de test avec des aménagements légers (balises, marquage temporaire, panneaux amovibles, etc...) est à prévoir pour valider le principe de mise en sens unique. Cet essai devra être réalisé sur une période supérieure à 1 mois, hors vacances scolaires et périodes hivernales.



Source : Étude d'aménagement urbain préalable à la modification du PLUi, Lieux Fauves



Source : Étude d'aménagement urbain préalable à la modification du PLUi, Lieux Fauves



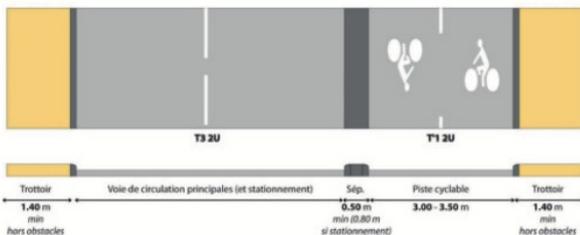
Source : Étude d'aménagement urbain préalable à la modification du PLU, Lieux Fauves

Faciliter, sécuriser et rendre agréable et attractifs les déplacements modes doux en centre-ville

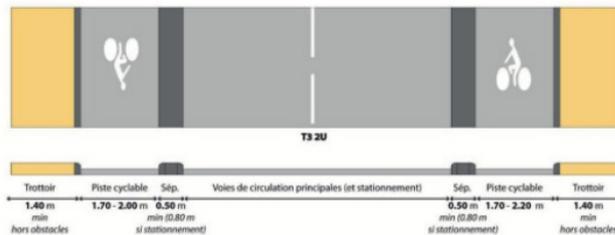
- > Matérialisation et création de pistes cyclables
- > Aménagements paysagers



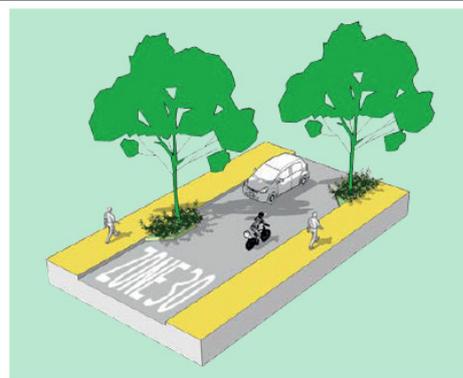
Piste cyclable bidirectionnelle à hauteur de chaussée



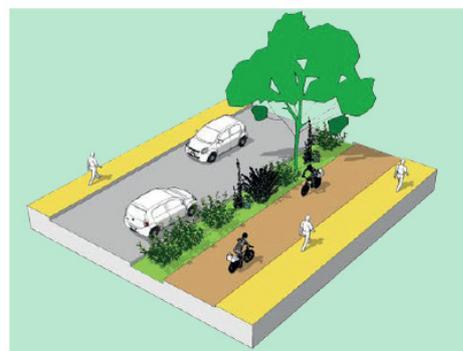
Pistes cyclables bilatérales à hauteur de chaussée



voie partagée zone 30 avec plantations et trottoir séparé



voie partagée séparée de la voirie avec plantations



Source : Étude d'aménagement urbain préalable à la modification du PLUi, Lieux Fauves

Redéfinir un stationnement qualitatif et quantitatif en centre-ville pour optimiser les déplacements

Le stationnement devra participer à la qualité paysagère des lieux. Des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur la parcelle pourront être étudiées, notamment l'intégration aux constructions ou la création de silos en fonction du nombre de places à réaliser. La mutualisation avec les stationnements existants à proximité sera recherchée.

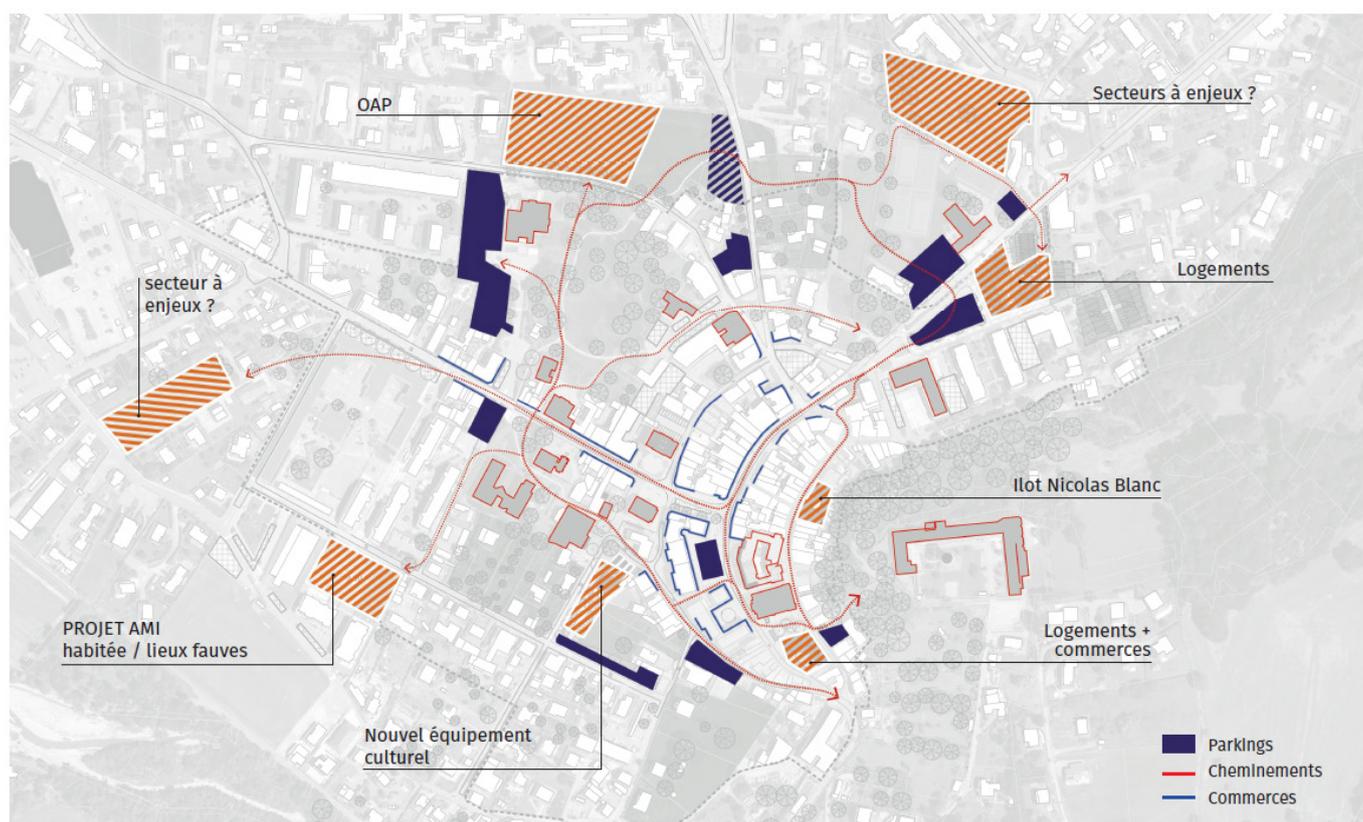
Dès lors que le stationnement est réalisé en aérien, un traitement qualitatif des espaces devra être réalisé :

- > intégration et filtres paysagers sur les pourtours, aménagements paysagers,
- > choix des revêtements, notamment vers des revêtements perméables ou facilitant des utilisations multiples, matériaux, etc...
- > des espaces qui pourront également être aménagés pour servir à plusieurs fonctions, gestion des eaux pluviales notamment.

A l'occasion des dites opérations d'ensemble, le porteur de projet pourra envisager le regroupement du stationnement au sein d'un espace dédié et non en bordure de voirie, permettant de végétaliser (et d'infiltrer les eaux pluviales au moyen de reliefs adaptés) ou d'aménager l'espace libéré en aire de déplacements doux. Au-delà de la réglementation chiffrée, il est opportun de s'assurer pour tout projet que la réalisation d'aires de stationnement est en accord avec la réalité des besoins et usages, notamment afin d'éviter le report du stationnement sur le domaine public.

L'amélioration du stationnement automobile privé s'organise selon les principes suivants :

- > Optimiser et sécuriser l'accès des véhicules aux espaces de stationnement privé. Seront par exemple appréciées dans ce cadre :
 - > la mutualisation des accès permettant d'éviter les successions
 - > la prise en compte des autres modes de déplacement impactés par l'accès, notamment en évitant la création d'entrée charretière
 - > le positionnement par rapport aux autres aménagements routiers, par exemple les carrefours



Source : Étude d'aménagement urbain préalable à la modification du PLUi, Lieux Fauves



Source : Étude d'aménagement urbain préalable à la modification du PLU, Lieux Fauves

Participer à l'amélioration du cadre de vie et à l'adaptation au changement climatique

> Lutte contre les îlots de chaleurs urbains (ICU) en limitant notamment le stockage de l'énergie solaire reçue et en créant des réservoirs de fraîcheur :

- > Privilégier autant que possible l'usage de revêtement à faible inertie et à fort albédo (> 12 %) sur les sols, les façades et les toitures. Une vigilance doit être portée sur l'éblouissement pour ne pas condamner le confort visuel.
- > Limiter l'usage de matériaux à forte rugosité.
- > Favoriser les revêtement perméables. Ils permettent la création de réservoir d'humidité en sous-couche, restituable par évaporation en différée. Ils peuvent participer à la végétalisation. *
- > Maximiser l'usage de joints poreux (sable, enherbé, etc...)

> Renaturation et stratégie bas carbone

- > Prise en compte des engagements nationaux de lutte contre le changement climatique

4 LUTTE CONTRE LES ILOTS DE CHALEURS URBAINS (ICU)

Limiter le stockage de l'énergie solaire reçue

- Privilégier autant que possible l'usage de revêtements à faible inertie et à fort albédo (> 12%) sur les sols, façades et toitures. Attention cependant à éviter l'éblouissement pour ne pas condamner le confort visuel.
- Limiter l'usage de matériaux à forte rugosité.

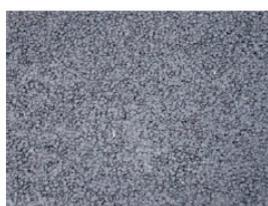
Matériaux	Couleur	Albédo	Inertie
Bois massif	Maron-gris clair	0,35	Faible
Pierre naturelle	Gris clair-beige	0,45	Moyenne
Stabilisé	Brun clair	0,15	Faible
Béton	Gris	0,25	Forte
Asphalte	Noir	0,05	Forte
Enrobé ou béton bitumineux	Noir	0,05	Forte

albédo faible

albédo fort



asphalte



enrobé



stabilisé



béton



pavé

Créer des réservoirs de fraîcheur

- Favoriser les revêtements perméables. Ils permettent la création de réservoir d'humidité en sous-couche, restituable par évaporation en différée. Ils peuvent aussi participer à la végétalisation.
- Maximiser l'usage de joints poreux (sable, enherbés, etc)



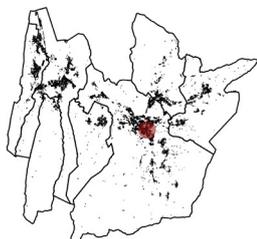
Pavés enherbés sur la Place de la Pointe à Pantin (93)



Béton drainant au Parc des Chanteraines (92)

Source : Étude d'aménagement urbain préalable à la modification du PLUi, Lieux Fauves

3.3.3.3 OAP A21 "Centre-ancien" (Faverges-Seythenex)



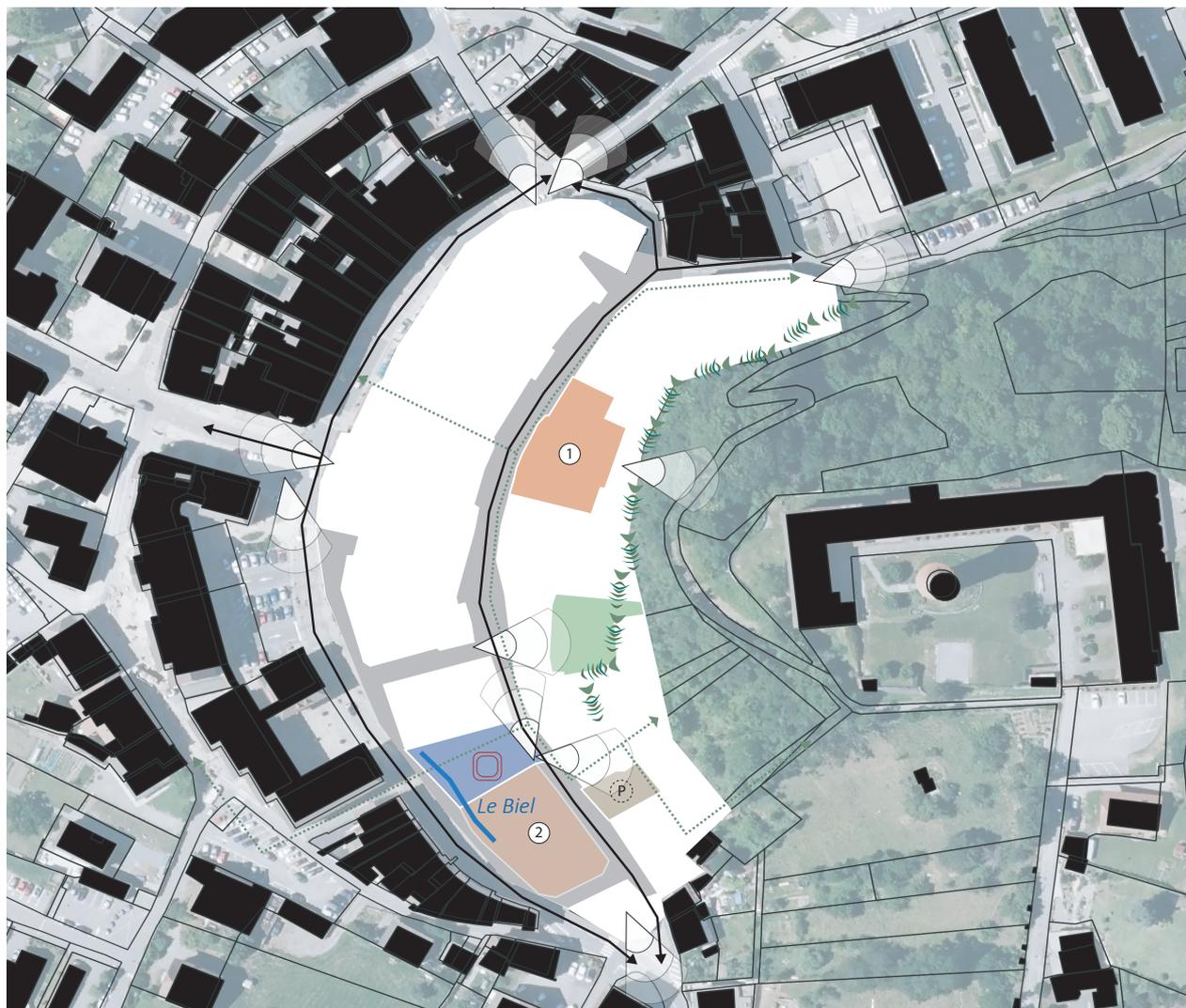
Localisation à l'échelle de l'intercommunalité



Périmètre du secteur concerné

L'OAP A21 vise à répondre aux objectifs du SCoT et du PLH en matière de production de logements, de mobilisation du bâti existant et de renforcement de l'armature territoriale. Une offre résidentielle mixte est proposée pour accueillir les jeunes actifs/ménages et les populations âgées. Le bâti existant est requalifié à cet effet et les espaces en friche sont mobilisés dans une logique de densification. Visant à renforcer le pôle principal de Faverges-Seythenex, l'OAP favorise l'implantation de commerces et un traitement qualitatif des espaces publics attenants.

APRÈS MODIFICATION <



CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le centre ancien constitue le cœur historique de la commune avec un bâti ancien d'une grande qualité mais très hétérogène dans sa valeur patrimoniale. C'est un espace privilégié d'attractivité et de valorisation avec une forte activité commerciale sur la rue Carnot et une identité de porte urbaine qui est à affirmer.

Deux sites à enjeux se distinguent ici : la place de la Sorbonne qui représente une opportunité de densification en centre-ville et une opportunité de réaménagement d'une place publique, l'îlot Nicolas Blanc composé de bâtiments patrimoniaux qui représentent une opportunité de réhabilitation/création d'environ 40 logements (internat ou foyer de jeunes travailleurs ou ensemble de petits logements intergénérationnels).

Le centre-ville ancien de Faverges se distingue par sa richesse architecturale héritée d'implantations anciennes et de la grande homogénéité de la partie Nord du centre où ces ensembles ont majoritairement perduré malgré des modifications. Le tissu ancien autour de la rue Nicolas Blanc pourrait servir d'îlot test pour une réhabilitation exemplaire centrée sur les nouvelles manières d'habiter en centre ancien (terrasses, enjeux patrimoniaux, vues sur le grand paysage...).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La zone devra comprendre au moins 25 % de logements sociaux. Dans le cadre d'un programme multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP de l'OAP «Plan Guide», les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour la seule OAP.

Le programme de l'OAP se concentre sur les deux sites précités et les espaces publics qui en assurent la liaison. Le principe général est de préserver une cohérence, une homogénéité entre les espaces existants (bâti et espaces publics) et les nouveaux aménagements. La fluidité des interactions entre les espaces est recherchée ainsi que la vitalité des linéaires commerciaux en présence.

1/ L'aménagement de l'îlot Nicolas Blanc (1) doit consister en une réhabilitation patrimoniale exemplaire centrée sur les nouvelles manières d'habiter en centre-ancien (terrasses, vues sur le grand paysage..). L'aménagement de la place de la Sorbonne (2) doit permettre la création d'un espace public apaisé, mettant en valeur le Biel, et composé de commerces en RDC. Les vues sur le grand paysage et les bâtiments remarquables jugés d'intérêt patrimonial (château, église) doivent être valorisées. L'aménagement de l'îlot attenant doit consister en une opération résidentielle dense..

2/ Les gabarits et volumes reprendront les codes architecturaux du bâti environnant. L'annexe n°9 du règlement écrit - «Recommandations urbaines et architecturales (Faverges-Seythnex)» - pourra être mobilisée à cet effet.

3/ Le réseau viaire et piéton du secteur de projet devra être réorganisé en cohérence avec le programme du Plan de Mobilité Active (mise en sens unique des rues Carnot et Simon Tissot Dupont sens montant, inversement du sens unique de la rue Victor Hugo depuis la rue de la République, fermeture de la rue Nicolas Blanc au trafic sauf pour les riverains, création d'une piste cyclable rue Simon Tissot Dupont). Une aire de stationnement mutualisée pourra être créée à proximité de la place de la Sorbonne.

4/ Les espaces publics (espaces en gris sur le schéma) devront être requalifiés de manière à valoriser et renforcer le linéaire commercial continu sur les rues Nicolas Blanc, Carnot et Simon Tissot Dupont (espaces en gris)

5/ Les lisères végétales avec le site du château devront être maintenues et permettre une visibilité sur ce dernier.

6/ Le Biel devra être préservé, valorisé ou requalifié en coeur de site.

7/ Le nombre de places de stationnement pourra être adapté en fonction des typologies de logements qui seront proposées, sans pouvoir être inférieur à une par logement créé. En cas d'impossibilité dûment démontrée, d'ordre architectural ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 200 m du bâtiment aménagé, sans être couvertes. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

ELEMENTS CLÉS

RANG A : 40 logements/ha

> Superficie du site : 1,9 ha

> Nombre de logements attendus : 55 dont 40 pour l'îlot Nicolas Blanc

PROGRAMME - Place de la Sorbonne

> > 10 à 25 logements collectifs selon la typologie et 25 % de logements sociaux (hors opération multisites)

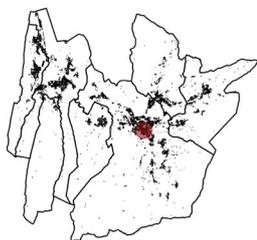
> Commerces en RDC

> 1 place de stationnement/logement

> R+1 / R+2 et toiture à deux pans

> Façade ouverte sur la place de la Sorbonne

3.3.3.4 OAP A22 "Coeur de ville" (Faverges-Seythenex)



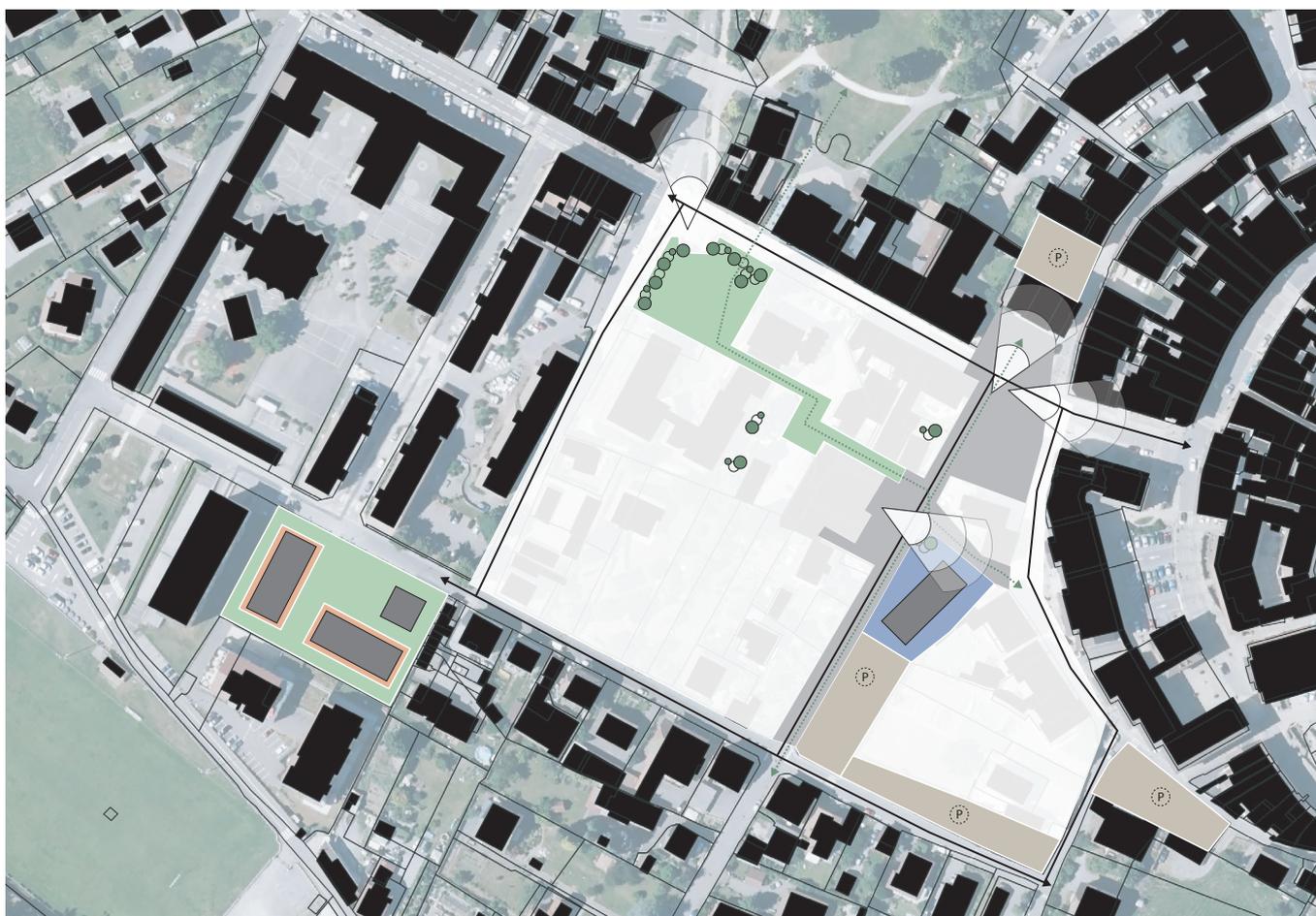
Localisation à l'échelle de l'intercommunalité



Périmètre du secteur concerné

L'OAPA22 "Coeur de ville" vise à répondre aux objectifs du SCoT et du PLH en matière de production de logements, de qualité des espaces publics et de renforcement de l'armature territoriale. Une offre résidentielle mixte est proposée pour accueillir les jeunes actifs/ménages et les populations âgées. L'OAP prévoit également l'implantation d'un équipement culturel structurant pour renforcer la mixité fonctionnelle des lieux et le positionnement de Faverges-Seythenex comme polarité principale.

APRÈS MODIFICATION <



CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le coeur de ville est un secteur composé d'une diversité d'équipements qui s'appuie sur un réaménagement récent d'espace publics, de commerces et de lieux structurants (halle, mairie). Il comprend deux sites à enjeux : le tènement rue Asghil Favre qui représente une opportunité pour implanter le nouvel espace culturel type médiathèque en centre-ville et le site de la clinique Berger qui représente une opportunité pour le développement d'une offre mixte de logements. Ce secteur a une identité de porte urbaine qui doit être affirmée.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La zone devra comprendre au moins 25 % de logements sociaux. Dans le cadre d'un programme multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP de l'OAP «Plan Guide», les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour la seule OAP. Le tènement de l'ex clinique Berger devra comprendre entre 25 % et 50 % de logements en Bail Réel Solidaire (BRS). Le principe général est de préserver une cohérence, une homogénéité entre les espaces existants (bâti et espaces publics) et les nouveaux aménagements. La fluidité des interactions entre les espaces est recherchée.

1/ L'organisation générale du secteur d'OAP doit rechercher la mise en valeur des liaisons et espaces publics entre les équipements structurants. Les espaces publics existants devront être requalifiés de manière à constituer des espaces apaisés qui préservent les vues sur le grand paysage et les bâtiments d'intérêt patrimonial (château, mairie, office de tourisme, halle).

2/ Les gabarits et volumes des nouvelles constructions devront reprendre les codes architecturaux du bâti environnant et avoir un niveau d'ambition environnementale élevé. L'annexe n°9 du règlement écrit - «Recommandations urbaines et architecturales (Faverges-Seythnax)» - pourra être mobilisée à cet effet.

3/ Le réseau viaire et piéton du secteur de projet doit être réorganisé en cohérence avec le programme du Plan de Mobilité Active (aménagement d'une voie cycle bidirectionnelle rue de la République, requalification qualitative des aires de stationnement, renforcement de la signalétique, création/requalification de cheminements piétons entre le parc Simon Berger et les rues Victor Hugo et Aeghild Favre pour constituer des continuités apaisées et ombragées).

4/ La préservation et la valorisation des espaces naturels publics et de leurs composantes (haies, arbres) est à rechercher pour assurer des cheminements doux paysagers au sein du centre-ville

5/ L'aménagement du site face à la poste doit faire émerger un équipement culturel tandis que le site de la clinique Berger doit consister en une opération résidentielle dense.

6/ Le nombre de places de stationnement pourra être adapté en fonction des typologies de logements qui seront proposées, sans pouvoir être inférieur à une par logement créé. En cas d'impossibilité dûment démontrée, d'ordre architectural ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 200 m du bâtiment aménagé, sans être couvertes. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

ELEMENTS CLÉS

RANG A : 40 logements/ha

> Superficie du site : 4,5 ha

PROGRAMME- Clinique Berger

> Environ 36 logements comprenant 25 % à 50 % de logements en Bail Réel Solidaire (BRS)

> T1 à T5 avec une part d'auto-construction

> Hauteur maximum de 15 m au faîtage en R+3

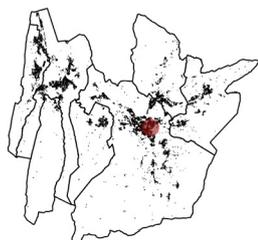
> Pas d'obligation d'implantation en limite séparative

> Nombre de places de stationnement à adapter en fonction du projet

> Intégration paysagère et urbaine poussée notamment en termes de présence de nature en ville, d'ouverture sur la ville et de hauteurs de bâtiments

> Niveau d'ambition environnementale élevé du projet

3.3.3.5 OAP A23 "Soierie" (Faverges-Seythenex)



Localisation à l'échelle de l'intercommunalité



Périmètre du secteur concerné

L'OAP A23 vise à répondre aux objectifs du SCoT et du PLH en matière de production de logements, de densification des espaces bâtis et de renforcement de l'armature territoriale. Une offre résidentielle mixte est proposée pour accueillir les jeunes actifs/ménages et les populations âgées. Cette production neuve, organisée en cohérence avec le bâti existant, est adossée à un traitement qualitatif des espaces publics et de leurs liaisons dans l'optique d'apaiser le caractère routier/passager du site.



APRÈS MODIFICATION <



CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Ce secteur est situé dans la première périphérie du centre-ville. Localisé à proximité d'équipements structurants comme la Soirie et la CCSLA, il représente une opportunité de densification sur du foncier maîtrisé par la collectivité. Ce secteur est partagé en deux par la route d'Albertville qui constitue un axe structurant et d'entrée de ville à conforter.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le principe général est de maintenir le caractère structurant de la route d'Albertville tout en apaisant ses usages et ses possibilités de traverser au regard du caractère tertiaire/résidentiel du site. La fluidité des interactions entre les espaces est recherchée, aussi bien entre la voirie/espace public et les logements qu'entre les logements eux mêmes.

1/ L'opération doit permettre d'accueillir un habitat collectif et intermédiaire réparti de part et d'autre de la rue qui borde l'ancienne ZAC de la Soirie. La Soirie doit être maintenue comme un équipement public structurant vecteur d'attractivité et de qualité "paysagère".

2/ L'implantation du bâti s'organise selon un alignement avec le bâti de l'ancienne ZAC de la Soirie et la route d'Albertville. Elle doit permettre la préservation des vues sur le grand paysage et les bâtiments d'intérêt patrimonial. Un retrait doit être marqué avec la route d'Albertville au regard des nuisances et risques qui peuvent en découler.

3/ Le réseau viaire et piéton du secteur de projet doit être réorganisé en cohérence avec le programme du Plan de Mobilité Active (création/requalification de cheminements piétons entre la soirie, le centre-ville et la route du Thovey, aménagement de voies cyclables sur la route d'Albertville). Une voie d'accès doit être créée depuis la route d'Albertville et la route du Thovey pour desservir l'ensemble résidentiel au sud de l'opération.

4/ Le stationnement public existant doit être maintenu et participer à l'apaisement de la route d'Albertville au travers d'aménagements paysagers qui privilégient les alignements d'arbres. Le stationnement souterrain doit lui être non boxé.

5/ Les ensembles bâtis seront structurés par un couvert végétal mutualisé qui permet d'assurer des transitions paysagères à l'échelle de l'opération et entre les secteurs de projet de la commune.

ELEMENTS CLÉS

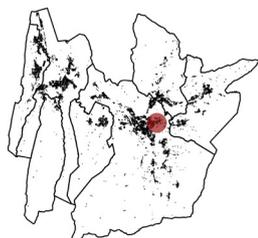
RANG A : 40 logements/ha

> Superficie du site : 1,3 ha

> 50 logements collectifs et 16 semi-collectifs

> 1,5-2 places de stationnement/logement

3.3.3.6 OAP A24 "Les Thermes" (Faverges-Seythenex)



Localisation à l'échelle de l'intercommunalité

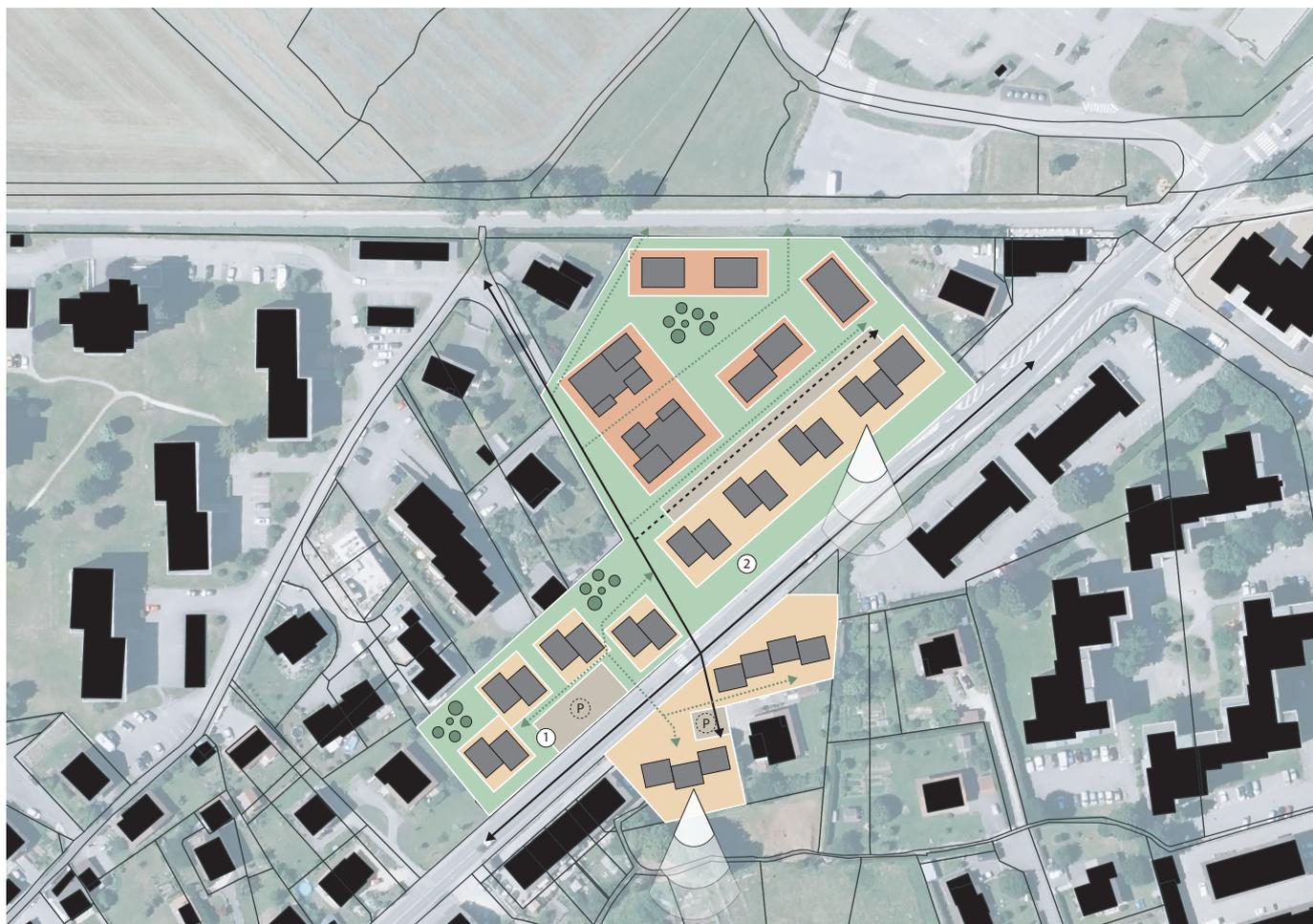


Périmètre du secteur concerné

L'OAP A24 vise à répondre aux objectifs du SCoT et du PLH en matière de production de logements, de densification des espaces bâtis et de renforcement de l'armature territoriale. Une offre résidentielle mixte est proposée pour accueillir les jeunes actifs/ménages et les populations âgées. Cette production neuve, organisée en cohérence avec le bâti existant, est adossée à un traitement qualitatif des espaces publics et de leurs liaisons dans l'optique d'apaiser le caractère routier/passager du site.



APRÈS MODIFICATION <



CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Situé en périphérie Nord-Est de la commune, ce secteur représente une opportunité de développement à proximité de la route d'Albertville et la voie verte. L'OAP s'appuie ici sur la volonté de restructuration de l'ancienne carrosserie Clerc et Pollet-Villard aujourd'hui abandonnée. Ce secteur est partagé en deux par la route d'Albertville qui constitue un axe structurant et d'entrée de ville à conforter.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le programme de l'OAP est conçu en deux phases qui s'appliquent sur des périmètres contigus. Une phase consiste en la production d'un habitat privilégiant la résidence individuelle de type maison familiale groupée. Sur le deuxième secteur doit émerger une offre résidentielle mixte (individuel et collectif).

La zone devra comprendre au moins 25 % de logements sociaux. Dans le cadre d'un programme multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP de l'OAP «Plan Guide», les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour la seule OAP. Le tènement de l'ex clinique Berger devra comprendre entre 25 % et 50 % de logements en Bail Réel Solidaire (BRS). Le principe général est de préserver une cohérence, une homogénéité entre les espaces existants (bâti et espaces publics) et les nouveaux aménagements. La fluidité des interactions entre les espaces est recherchée.

1/ L'opération doit permettre d'accueillir un habitat individuel mitoyen et un habitat collectif répartis en trois ensembles dotés d'un espace de stationnement respectif. L'opération fait l'objet d'un phasage déterminé.

2/ L'implantation du bâti s'organise selon un alignement avec la route d'Albertville et le bâti environnant en ce qui concerne l'ensemble au sud de l'opération. Cette implantation doit permettre la préservation des points de vues sur le grand paysage ainsi que l'émergence de cœur d'îlot naturels et mutualisés en ce qui concerne les ensembles collectifs.

3/ La route d'Albertville et les espaces publics attenants doivent être requalifiés de manière à apaiser les circulations et prévenir les conflits d'usage avec les modes doux. Les clôtures, la végétation et les accès peuvent être des leviers d'apaisement de par leur apparence et leur répartition sur le site.

4/ Des continuités piétonnes ombragées et sécurisées doivent être créées entre la route d'Albertville et la voie verte au nord de l'opération.

5/ Le nombre de places de stationnement pourra être adapté en fonction des typologies de logements qui seront proposées, sans pouvoir être inférieur à une par logement créé. En cas d'impossibilité dûment démontrée, d'ordre architectural ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 200 m du bâtiment aménagé, sans être couvertes. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

ELEMENTS CLÉS

RANG A : 40 logements/ha

> Superficie du site : 2 ha

> 8 à 16 logements individuels (phase 1), environ 70 logements collectifs (phase 2) et 15-20 logements individuels (phase 2)

> 25 % de LLS soit environ 22 LLS

3.4 LES ANNEXES

3.4.1 Stationnement vélo

Les précisions qui résultent de la nouvelle réglementation du stationnement vélo sont inscrites dans l'annexe n°2 du règlement écrit du PLUi "Estimations indicatives des besoins en places de stationnement ", annexe à laquelle se réfère l'Article 12 des chapitres des zones. Au-delà d'une transposition réglementaire, il s'agit d'appuyer le développement des mobilités douces en accord avec les objectifs du PADD.

Les bâtiments d'habitation (ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé)

Bâtiments neufs (PC ou DP déposé après le 26 décembre 2022)

- > l'espace de stationnement doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos
- > les infrastructures de stationnement vélo doivent être sécurisées par une porte dotée d'un système de fermeture
- > le seuil minimal d'emplacement est fixé à :
 - > un emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
 - > deux emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Bâtiments existants dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux : le parc de stationnement annexe comprend au moins 10 places de stationnement automobiles et le coût total prévisionnel des travaux rapportés à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %

- > l'espace de stationnement doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos
- > les infrastructures de stationnement vélo doivent être sécurisées par une porte dotée d'un système de fermeture
- > le seuil minimal d'emplacement est fixé à un emplacement par logement. Ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur des textes référents, y compris ceux situés en parties privatives.

Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés

Bâtiments neufs (PC ou DP déposé après le 26 décembre 2022)

- > l'espace de stationnement doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos
- > les infrastructures de stationnement vélo doivent être sécurisées par une porte dotée d'un système de fermeture
- > le seuil minimal d'emplacement est fixé à 15 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment.

Bâtiments existants dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux : le parc de stationnement annexe comprend au moins 10 places de stationnement automobiles et le coût total prévisionnel des travaux rapportés à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %

- > l'espace de stationnement doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos
- > les infrastructures de stationnement vélo doivent être sécurisées par une porte dotée d'un système de fermeture
- > le seuil minimal d'emplacement est fixé à 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment. Ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur des textes référents, y compris ceux situés en parties privatives.

Cas particulier des bâtiments existants à usage tertiaire

Dès lors que des bâtiments existants à usage tertiaire, constitué principalement de locaux à usage professionnel, sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs, alors ils doivent être dotés de stationnements vélo sécurisés. Cette obligation s'applique à tout propriétaire d'un bâtiment dont le parc de stationnement comprend au moins 10 places destinées aux travailleurs et tout copropriétaire dont le ou les lots de copropriété comprennent en partie privative au moins 10 places de stationnement automobiles destinées aux travailleurs

- > l'espace de stationnement doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos
- > les infrastructures de stationnement vélo doivent être sécurisées par une porte dotée d'un système de fermeture
- > le seuil minimal d'emplacement est fixé à :
 - > 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment pour la copropriété
 - > au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire

Ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur des textes référents, y compris ceux situés en parties privatives.

Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public- un emplacement de vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m2 minimum, hors espace de dégagement

Bâtiments neufs (PC ou DP déposé après le 26 décembre 2022)

> l'espace de stationnement à destination des agents doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'espace de stationnement à destination des usagers doit être réalisé dans les mêmes conditions à l'exception du critère "clos".

> les infrastructures de stationnement vélo à destination des agents doivent être sécurisées par une porte dotée d'un système de fermeture. La sécurisation des infrastructures à destination des usagers est assurée par une surveillance fonctionnelle (personne présente sur les lieux ou système de vidéo-surveillance) ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public.

> le seuil minimal d'emplacement est fixé à 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans les bâtiments. Le seuil minimal d'emplacement à destination des usagers est fixé à 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments.

Bâtiments existants dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux : le parc de stationnement annexe comprend au moins 10 places de stationnement automobiles et le coût total prévisionnel des travaux rapportés à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %

> l'espace de stationnement à destination des agents doit être réalisée à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'espace de stationnement à destination des usagers doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert et éclairé. En cas d'infrastructures extérieures destinées aux usagers du service public, elles doivent se situer à moins de 50 m de la ou les entrées principales du bâtiment

> les infrastructures de stationnement vélo à destination des agents doivent être sécurisées par une porte dotée d'un système de fermeture. La sécurisation des infrastructures à destination des usagers est assurée par une surveillance fonctionnelle (personne présente sur les lieux ou système de vidéo-surveillance) ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public.

> le seuil minimal d'emplacement est fixé à 10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans les bâtiments. Le seuil minimal d'emplacement à destination des usagers est fixé à 10 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments. Ces seuils incluent pour chacun d'entre eux le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur des textes référents, y compris ceux situés en parties privatives.

Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle

Bâtiments neufs (PC ou DP déposé après le 26 décembre 2022)

- > l'espace de stationnement à destination des agents doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert et clos.
- > la sécurisation des infrastructures à destination des usagers est assurée par une surveillance fonctionnelle (personne présente sur les lieux ou système de vidéo-surveillance) ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée
- > le seuil minimal d'emplacement est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments existants dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux : le parc de stationnement annexe comprend au moins 10 places de stationnement automobiles et le coût total prévisionnel des travaux rapportés à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %

- > l'espace de stationnement à destination des agents doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert et clos. Les infrastructures extérieures doivent alors se situer à moins de 50 m de la ou les entrées principales du bâtiment
- > la sécurisation des infrastructures à destination des usagers est assurée par une surveillance fonctionnelle (personne présente sur les lieux ou système de vidéo-surveillance) ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée
- > le seuil minimal d'emplacement est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements. Ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur des textes référents, y compris ceux situés en parties privatives

Les dérogations aux obligations de mise en place d'infrastructures de stationnement lorsqu'il y a des travaux sur un parc annexe :

- > Lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public (sauf lorsque l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité)
- > lorsque l'installation des infrastructures de stationnement vélo nécessite la réduction du nombre de places de stationnement automobile, entraînant un non-respect des obligations minimales imposées par le PLUi

3.4.2 Gestion des eaux pluviales

Les modifications envisagées touchent à l'origine à l'article 4.3 des zones UA, UB, UC, UE,UX, 1AUa, 1AUb, 1AUe et 1AUx du règlement écrit. Des précisions sont apportées en ce qui concerne les situations où il semble impossible d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle. Le zonage pluvial compris dans le Schéma Général d'Assainissement du SILA et la notice explicative qui précise les règles applicables sur les différentes zones sont désormais mentionnés dans cet article avec un renvoi dans une nouvelle annexe du règlement écrit (Annexe N°7 - Zonage pluvial).

ANNEXE N°7 - ZONAGE PLUVIAL

Champ d'application

Le zonage pluvial s'applique aux eaux pluviales strictes, ici définies comme "les eaux provenant des précipitations atmosphériques sous toutes leurs formes (pluie, neige, grêle), et tombant dans l'emprise des aménagements urbains."

Composé d'une notice explicative et de plusieurs cartographies, le zonage pluvial constitue la traduction concrète de la stratégie de gestion des eaux pluviales urbaines retenue par la collectivité et ses partenaires.

La stratégie de gestion des eaux pluviales urbaines du territoire ne doit pas se limiter à la maîtrise des débits de rejet pour une unique pluie de référence. Elle doit porter sur les différents « niveaux de gestion » correspondant aux différents « niveaux de pluies » en raison des enjeux qui l'imposent :

> L'enjeu « sécurité des personnes » impose d'anticiper les conséquences des événements exceptionnels et d'aménager le territoire en conséquence,

> Les enjeux « préservation des milieux naturels » et « lutte contre les îlots de chaleur » imposent de tenir compte des impacts des eaux pluviales dès les pluies courantes.

1 - GESTION DES PLUIES COURANTES

La gestion des pluies courantes ne fait pas l'objet d'un zonage cartographique spécifique. La règle et les recommandations présentées ci-dessous s'appliquent de la même façon sur l'ensemble du territoire.

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

> Des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables),

> Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

Exemple de projet	Caractéristiques	Surface imperméabilisée totale	Capacité totale de rétention utile à mettre en œuvre
Maison individuelle	Emprise totale : 400 m ² Toiture non végétalisée : 100 m ² Stationnement imperméable : 50 m ² Autres espaces : perméables	150 m ²	150 x 15 / 1 000 = 2,25 m ³
Maison individuelle	Emprise totale : 400 m ² Toiture non végétalisée : 100 m ² Stationnement perméable : 50 m ² Autres espaces : perméables	100 m ²	100 x 15 / 1 000 = 1,5 m ³
Parking 50 places	Emprise totale : 1 100 m ² Places imperméables : 625 m ² Voies imperméables : 375 m ² Autres espaces : perméables	1 000 m ²	1 000 x 15 / 1 000 = 15 m ³

2 - GESTION DES PLUIES MOYENNES À FORTES

Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :

- > Débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique),
- > Période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique).

L'infiltration doit être la première solution recherchée.

Règles de débit de rejet maximal autorisé par zones

Type de zone	Précisions	Règle générale	Sous-zone	Précisions	Débit de rejet maximal autorisé
Zones "zéro rejet"	Zones où la capacité d'infiltration est a priori globalement bonne, auxquelles sont soustraites les zones connaissant des contraintes conséquentes (fortes pentes) ou rédhitoires (zones d'aléas forts des PPRN) pour l'infiltration des fortes pluies	Aucun rejet d'eaux pluviales n'est admis à l'aval des surfaces aménagées, jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale imposée.			
Zones à débit de rejet autorisé si possibilités d'infiltration insuffisante	Zones situées en dehors des zones "zéro rejet"	<p>Un débit de fuite est autorisé à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de démontrer que l'infiltration de toutes les fortes pluies est trop complexe, - qu'un raccordement soit possible vers les ouvrages de collecte publics (souterrains ou superficiels) ou vers le réseau hydrographique existant. Pour un raccordement vers un fossé, un talweg ou le long de la voirie, le pétitionnaire devra démontrer que son rejet ne présente pas de risque d'aggravation pour l'aval. 	Zones à contraintes particulières de débit de rejet vis-à-vis des inondations	Situées à l'amont d'inondations constatées liées aux eaux pluviales, jugées fréquentes, sensibles et sans solution simple, nécessitant donc un contrôle particulièrement strict des débits pour ne pas les aggraver	5 l/s/ha
			Zones à contraintes particulières de débit de rejet vis-à-vis des déversements unitaires	Alimentant un réseau unitaire, nécessitant un contrôle particulièrement strict des débits pour ne pas aggraver (voire pour réduire) les déversements unitaires vers les cours d'eau à l'aval	5 l/s/ha
			Zones de "pentes fortes"	Pentes supérieures à 5 %, en dehors des zones à contraintes particulières de débit de rejet	13 l/s/ha
			Zones de "pentes faibles"	Pentes inférieures à 5 %, en dehors des zones « zéro rejet » et des zones à contraintes particulières de débit de rejet	7 l/s/ha

2 - GESTION DES PLUIES EXCEPTIONNELLES

Tout projet d'aménagement doit :

> Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement. Cela passe par :

> L'évaluation des débits et volumes de débordement,

> L'identification de leur trajectoire à l'aval et des enjeux (personnes et biens) potentiellement exposés ;

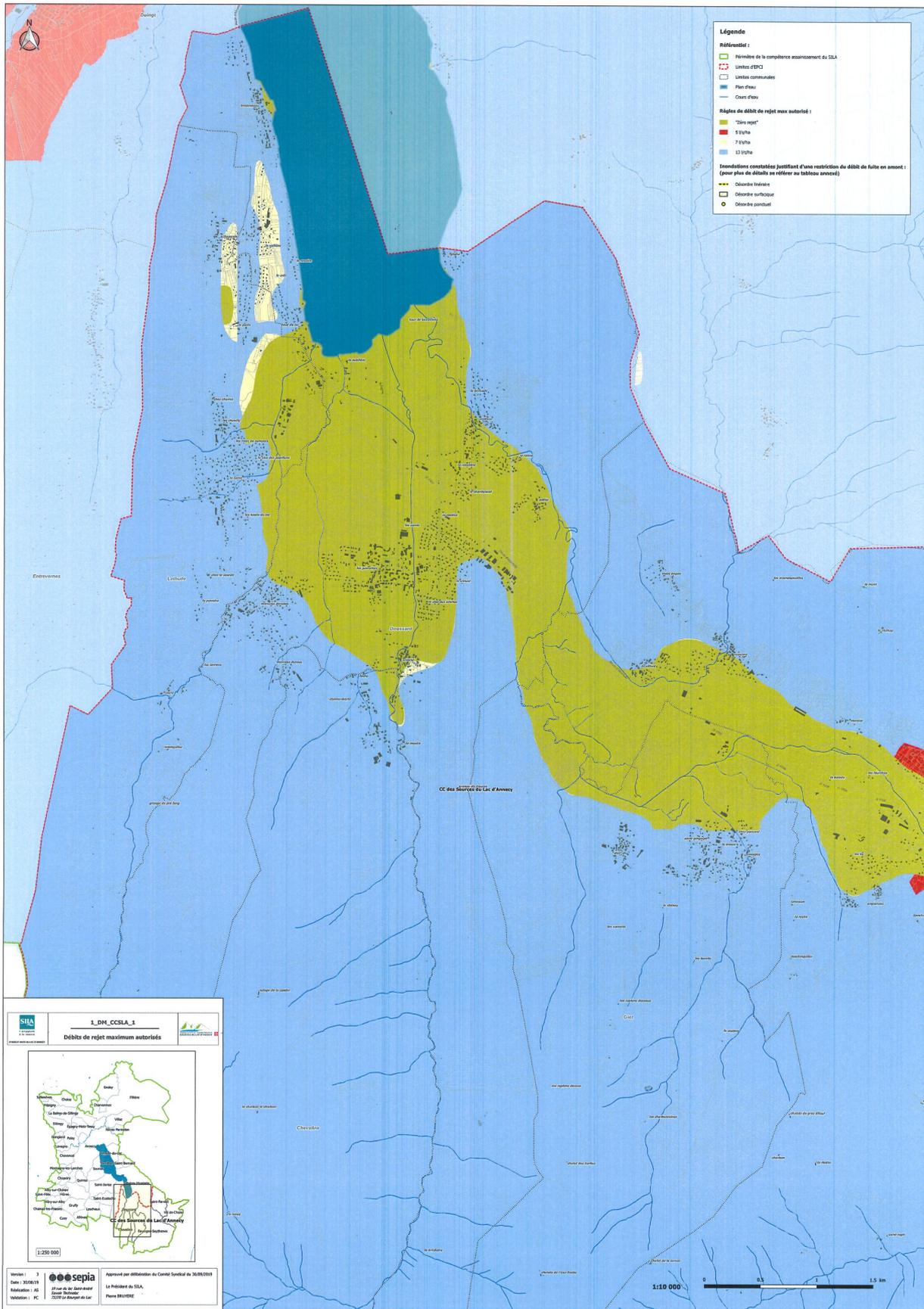
> Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. Cela passe par :

> Des précautions constructives au droit du projet, afin de limiter la vulnérabilité de celui-ci vis-à-vis des débordements,

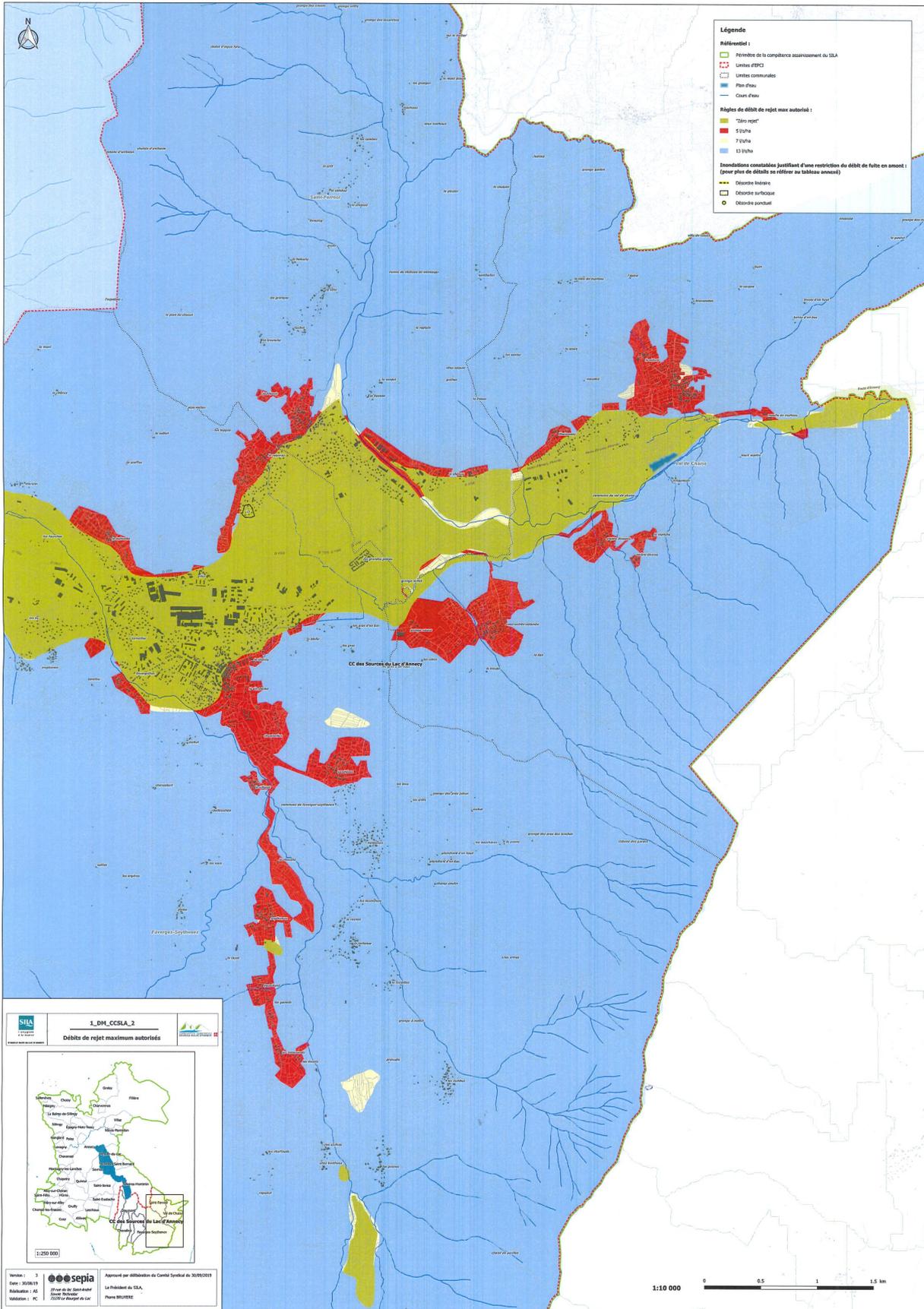
> Une localisation et une orientation judicieuses des dispositifs de surverse.

Les raccordements des surverses des dispositifs de gestion des pluies moyennes à fortes sur les ouvrages de collecte publics enterrés sont interdits.

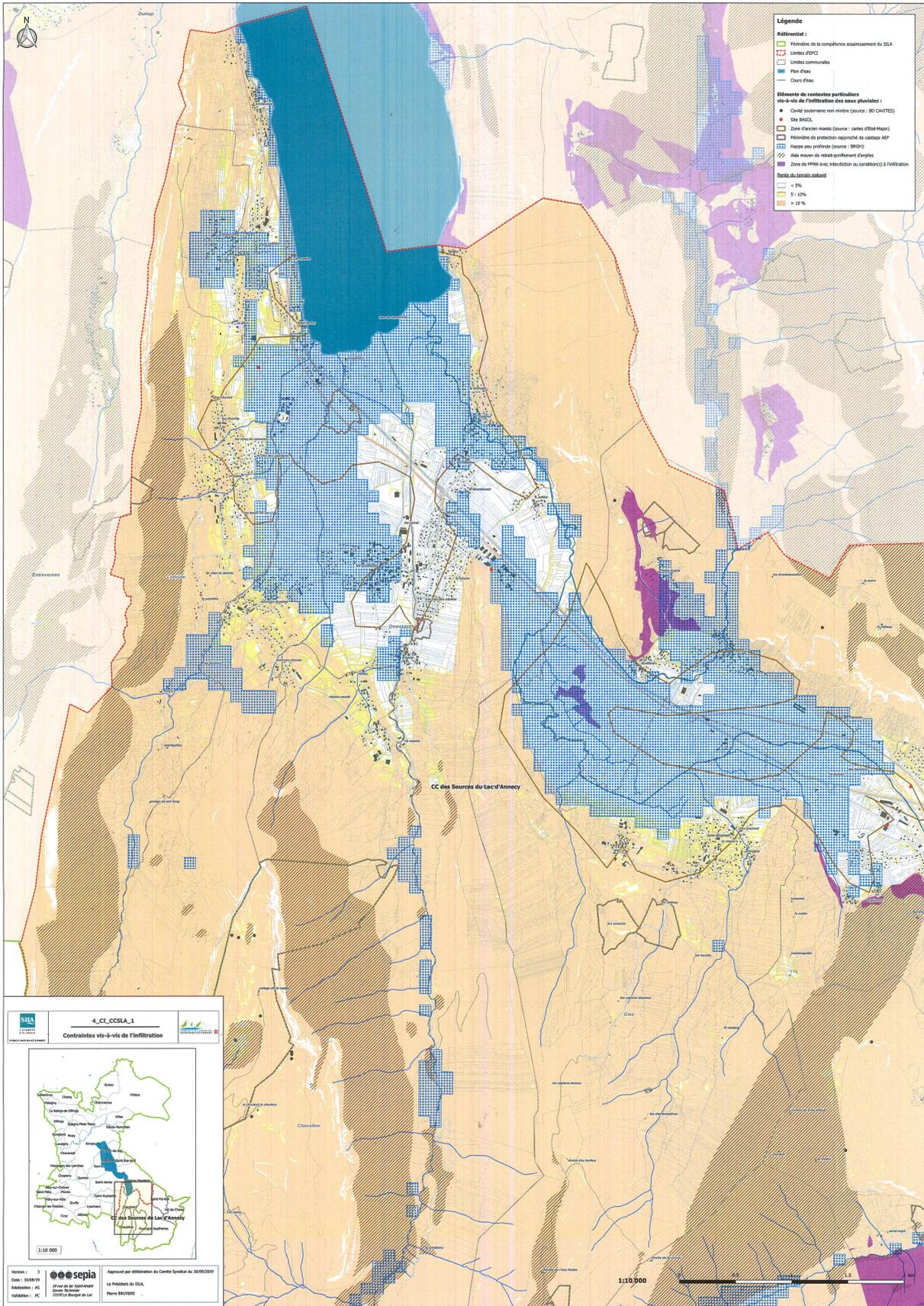
Zonage des règles de débit de rejet max autorisé sur le territoire de la CCSLA (1/2)



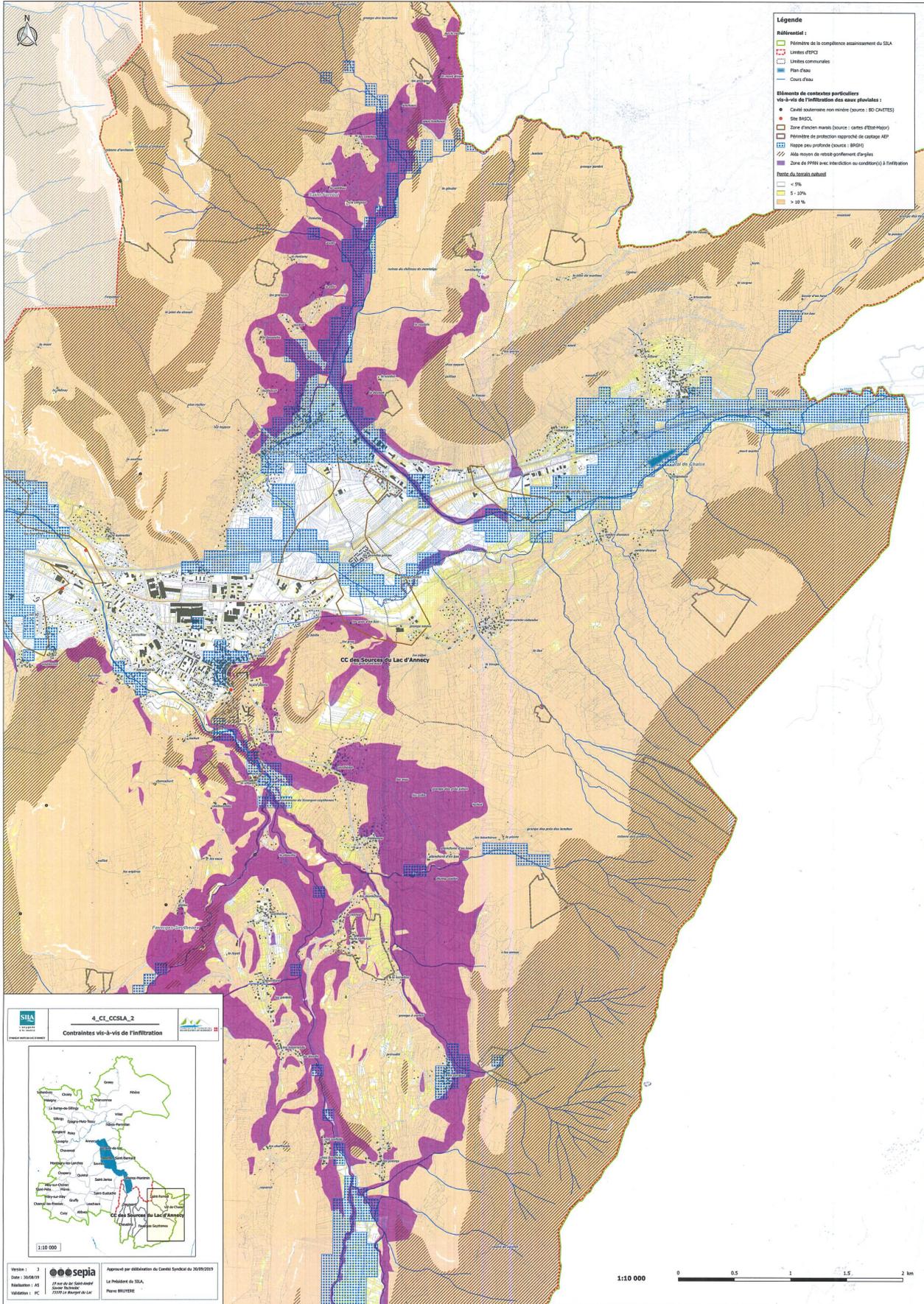
Zonage des règles de débit de rejet max autorisé sur le territoire de la CCCLA (2/2)



Zonage des éléments de contexte particuliers vis à vis de l'infiltration des eaux pluviales (1/2)



Zonage des éléments de contexte particuliers vis à vis de l'infiltration des eaux pluviales (2/2)



Pour renforcer l'applicabilité des objectifs de mixité sociale énoncés dans certaines OAP, des précisions sont apportées concernant les règles relatives à la servitude de mixité sociale et les périmètres concernés.

Pour rappel, cette servitude permet de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à du logement locatif social pérenne. Elle est instituée sur des secteurs déterminés selon les objectifs localisés du PLH.

La modification qui est apportée touche d'une part aux dispositions qui régissent les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les zones UA, UB et UC (Article 2). Le pourcentage de logements locatifs sociaux pérennes à créer est désormais précisé par rapport au volume de logements projetés dans l'opération, et ce en plus de l'actuel rapport à la surface de plancher.

Des précisions sont également apportées sur le type de LLS pérennes à réaliser. Une liste non exhaustive des catégories de logements sociaux concernées par cette servitude sont désormais précisées dans une nouvelle annexe du règlement écrit (Annexe n°8 - Logement Locatif Social et dispositifs d'accession sociale à la propriété).

ANNEXE N°8 : LOGEMENT LOCATIF SOCIAL ET DISPOSITIFS D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

CATEGORIES DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PERENNES

Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré. Ces derniers sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire :

- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en grande situation de précarité
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social, correspondent aux locations HLM (Habitation à Loyer Modéré)
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé

Pour accéder à un logement à loyer modéré, le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés. Ces plafonds varient selon le type de logement social (PLAI, PLUS, PLS et PLI).

Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de référence de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage et de la localisation du bien. Ils sont indexés, le 1er janvier de chaque année, en tenant compte notamment de l'évolution de l'indice de référence des loyers. Sauf pour le PLI qui correspond aux plafonds de ressources et de loyers du dispositif d'investissement locatif Pinel.

Appellation	Produits logement correspondant
Logement locatif social pérenne	Logement conventionné au titre de l'APL sur une durée d'au moins 30 ans (pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux).
Logement social pérenne	Logement locatif social pérenne + Bail Réel Solidaire (BRS)
Logement en accession sociale pérenne	BRS
Logement en accession sociale	BRS + PSLA
Logement social	Tous les produits ci-dessus + les produits sociaux non pérennes, conventionnés pour une durée limitée (PLS privé, ULS, <u>Loc'Avantages</u>)

Dispositifs d'accession sociale à la propriété

Pour faciliter l'accès à la propriété à des ménages modestes de façon pérenne, il existe des dispositifs comme la location accession à la propriété immobilière et le prêt dit « PLSA » ou encore le bail réel solidaire qui, en dissociant le foncier du bâti, permet aux ménages de devenir propriétaires à moindre coût.

- Le Prêt d'Accession Sociale (PAS) s'adresse aux ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur résidence principale ou souhaitent y réaliser des travaux
- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) s'adresse aux ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement situé dans une opération agréée par l'Etat.
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif d'accession sociale qui permet de dissocier le foncier et le bâti pour permettre de minorer le prix des logements. L'acquéreur achète uniquement le logement et loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans.

3.4.4 Stationnement voiture

Une précision est apportée à l'annexe n°2 relative aux besoins en places de stationnement (Art.12). En l'état il s'agit d'adapter la règle en ce qui concerne les secteurs encadrés par les OAP "Centre ancien", "Coeur de ville", "Soierie" et "Les Thermes".

Il est ainsi précisé qu'en cas d'impossibilité dûment démontrée, d'ordre architectural ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à 200 m.

ANNEXE N°2 : ESTIMATIONS INDICATIVES DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT (ART. 12)

(Article 12 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT :	
Constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction)	1 place pour les constructions de moins de 60m ² de SDP* et 2 places au-delà.
Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations	2 places par logement <u>ou</u> 1 place par tranche commencée de 40m ² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 250 m ² de SDP*
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme	Au moins 1 place par 80 m ² de SDP*
En cas d'impossibilité dûment démontrée, d'ordre architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 200 m du bâtiment aménagé, sans être couvertes ; le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions. La distance est fixée à 200 m dans le cas des secteurs encadrés par les OAP « Centre ancien », « Coeur de ville », « Soierie » et « Les Thermes ».	
Règle relative au stationnement des deux roues	
Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements.	
Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m ² de local par tranche de 100 m ² de SDP* affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.	

3.4.5 Création d'un Périmètre délimité des abords d'une église (Saint-Ferréol)

L'Église de Saint-Ferréol, inscrite au titre des Monuments Historiques par arrêté du 4 novembre 2015, est doté d'un nouveau Périmètre Délimité des Abords (PDA) créé par arrêté du 24 mars 2022 (Arrêté n°22-069). La modification qui intervient ici vise à inscrire cette nouvelle servitude dans l'annexe 5.2 "Servitudes d'Utilité Publique".



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Lyon, le 24 MARS 2022

ARRÊTÉ n° 22 - 069

**Le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfet du Rhône
Officier de la Légion d'honneur
Commandeur de l'ordre national du Mérite**

Vu le code de l'environnement, notamment son article L.123-1 ;
Vu le code du patrimoine, notamment ses articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.132-2 ;
Vu le projet de périmètre délimité des abords de l'église de Saint-Ferréol inscrite au titre des Monuments Historiques par arrêté du 4 novembre 2015
Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Anney prescrivant la modification du plan local d'urbanisme intercommunal en date du 18 juillet 2018 ;
Vu l'enquête publique prescrite par la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Anney du 12 novembre 2019 au 12 décembre 2019, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 6 janvier 2020 ;
Vu le résultat de la consultation du propriétaire du monument historique soit l'église de Saint-Ferréol ;
Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Anney du 23 janvier 2020 donnant un accord à la création du périmètre délimité des abords autour de l'église de Saint-Ferréol ;
Vu l'accord tacite de l'Architecte des Bâtiments de France sur le projet de périmètre délimité des abords autour de l'église de Saint-Ferréol ;

1

Considérant que la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) sur la commune de Saint-Ferréol permet de désigner un ensemble cohérent portant sur le village ancien en intégrant son écrin paysager.

Sur proposition du directeur régional des affaires culturelles de la région Auvergne-Rhône-Alpes ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Le Périmètre Délimité des Abords de l'église inscrite au titre des Monuments Historiques par arrêté du 4 novembre 2015 située sur la commune de Saint-Ferréol, est créé selon le plan joint en annexe. Le tracé plein y figurant devient le nouveau périmètre des abords de ce Monument Historique ;

Article 2 : Le secrétaire général pour les affaires régionales d'Auvergne-Rhône-Alpes, le directeur régional des affaires culturelles d'Auvergne-Rhône-Alpes, le chef de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Savoie et Haute-Savoie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département de Haute-Savoie/

Article 3 : Un recours contre le présent arrêté peut être formé devant le tribunal administratif de [ville] dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.



Pascal MAILHOS



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE : SAINT FERREOL

LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'OCCUPATION DES SOUS-SOLS

*Un peu révisé au présent
arrêté en date de
de mise à jour du P.U.M.*

Le Président
 Jacques DAREX



Service Aménagement et Risques - Cellule Planification

août 2013

Intitulé de la servitude	Limitations administratives au droit de propriété correspondantes	Ministère concerné	Direction concernée	Texte qui l'a institué	Référence au texte législatif
AS1 Potable	CONSERVATION DES EAUX : Servitude attachée à la protection des eaux potables résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables.	Santé	ARS	Arrêté préfectoral de DUP n°DDAF-B/1.87 du 16/01/1987 modifié par celui n° 439/2004 du 20/09/2004	Art. L.1321-2 à 13 du Code de la Santé Publique

<p>Caprages du "Nant d'Arcier", Instauration des périmètres de protection.</p>					
AS1 Potable	CONSERVATION DES EAUX : Servitude attachée à la protection des eaux potables résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables.	Santé	ARS	Arrêté préfectoral de DUP n°2003/132 du 31/03/2003	Art. L.1321-2 à 13 du Code de la Santé Publique

<p>Derivation des eaux du captage du "Sapey", Instauration des périmètres de protection.</p>					
AS1 Potable	CONSERVATION DES EAUX : Servitude attachée à la protection des eaux potables résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables.	Santé	ARS	Arrêté préfectoral de DUP n°169/2002 du 13/03/2002	Art. L.1321-2 à 13 du Code de la Santé Publique

	Intitulé de la servitude	Limitations administratives au droit de propriété correspondantes	Ministère concerné	Direction concernée	Texte qui l'a institué	Référence au texte législatif
PM1	Servitude relevant du Plan de Prévention des risques Naturels prévisibles	Interdiction de construire dans les zones rouges (risques élevés) - Autorisations de construire sous réserve du règlement du P.P.R. dans les zones bleues (risques modérés).	Environnement	DDT	Arrêté préfectoral n° 2003/888 du 29/04/2003	Article L.562-1 et suivants et L.211-12 du Code de l'Environnement
	<i>Plan de prévention des risques naturels prévisibles</i>					
PT1	TELECOMMUNICATIONS : Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.	Interdiction de produire ou de propager des perturbations en se plaçant dans la gamme d'ondes reçues par le centre et présentant pour les appareils qui s'y trouvent un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation de cette station. Interdiction de mettre en service du matériel susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du centre.	Premier Ministre Postes et Télécommunications	Direction Générale des Télécommunications	Décret N° PTT8900783D du 27/1/1989 publié au JO du 02/12/198	Articles R.27 à R.31 et L.57 à L.62 du Code des Postes et des Communications Électroniques
	<i>SERRAVAL - Autocommutateur / Sur Fattier - TDF Impact de la Zone de Protection R: 1500m</i>					
PT3	Servitudes relatives aux réseaux de télécommunication	Droit pour l'Etat d'établir des supports à l'extérieur des murs, d'établir des conduits en sous-sol. Obligation pour le propriétaire de laisser le libre passage aux agents. Droit des propriétaires de démolir, réparer, modifier ou clore leur propriété. Toutefois, les propriétaires ou copropriétaires doivent, au moins trois mois avant d'entreprendre les travaux de nature à affecter les ouvrages, prévenir le bénéficiaire de la servitude.	Postes et Télécommunications	Direction Générale des PTT	Arrêté préfectoral du 21/12/1963 et 31/07/1964	Articles R.20-55 et L.45-1 à 49 du Code des Postes et des Communications Électroniques
	<i>Câble n°244 Trongon 01 ANNEY/LALBERVILLE</i>					

Intitulé de la servitude	Limitations administratives au droit de propriété correspondantes	Ministère concerné	Direction concernée	Texte qui l'a institué	Référence au texte législatif
AS1 Potable	CONSERVATION DES EAUX : Servitude attachée à la protection des eaux potables résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables.	Santé	ARS	Arrêté préfectoral de DUP NDDAF-B/1.88 du 23.02.1988	Art. L. 1321-2 à 13 du Code de la Santé Publique

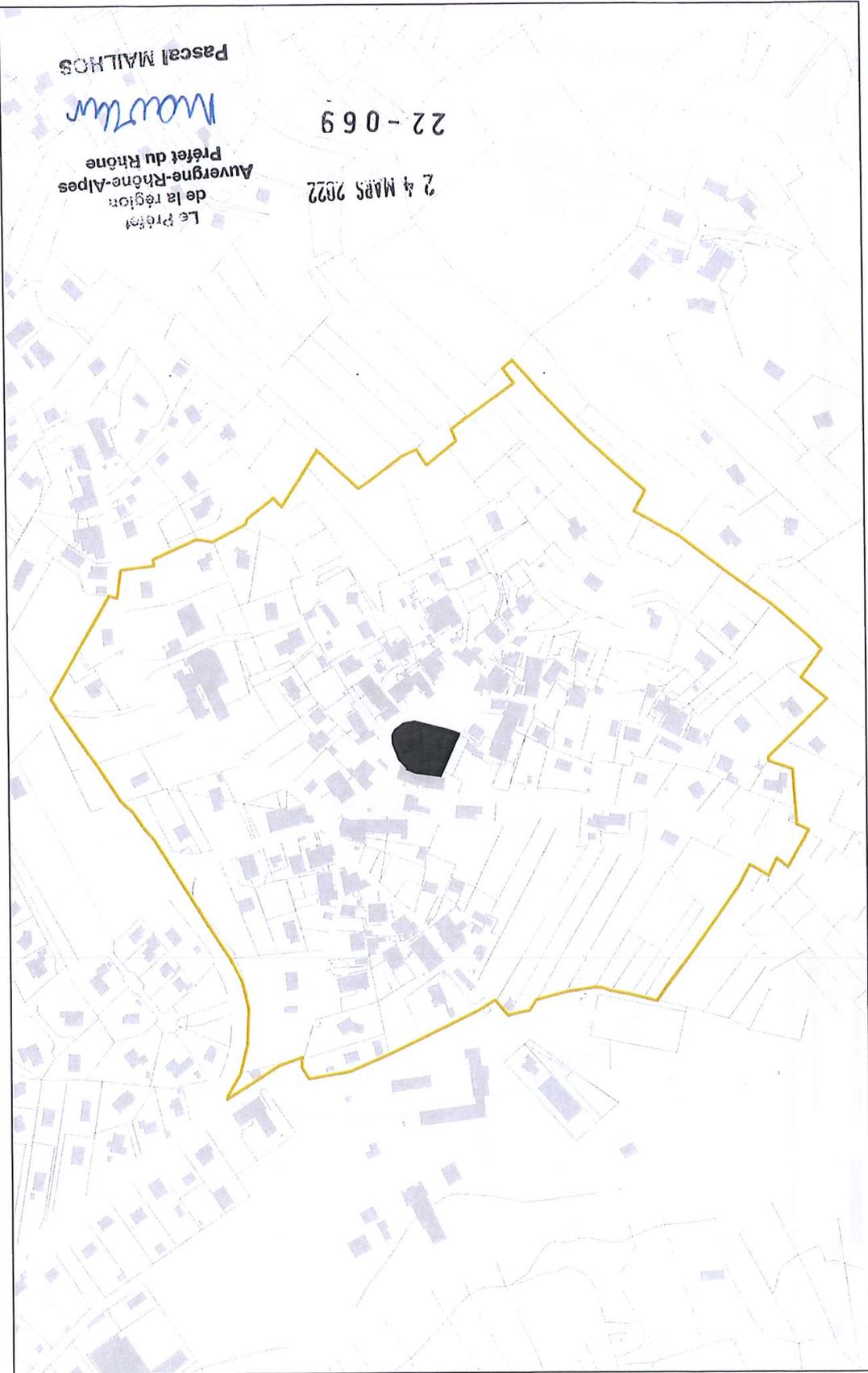
Caprage de "La Chapelle"

AS1 Potable	CONSERVATION DES EAUX : Servitude attachée à la protection des eaux potables résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables.	Santé	ARS	Arrêté préfectoral de DUP nDDAF-B/1.87 du 16/01/1987	Art. L. 1321-2 à 13 du Code de la Santé Publique
----------------	--	-------	-----	--	--

Caprages de la Dhuy

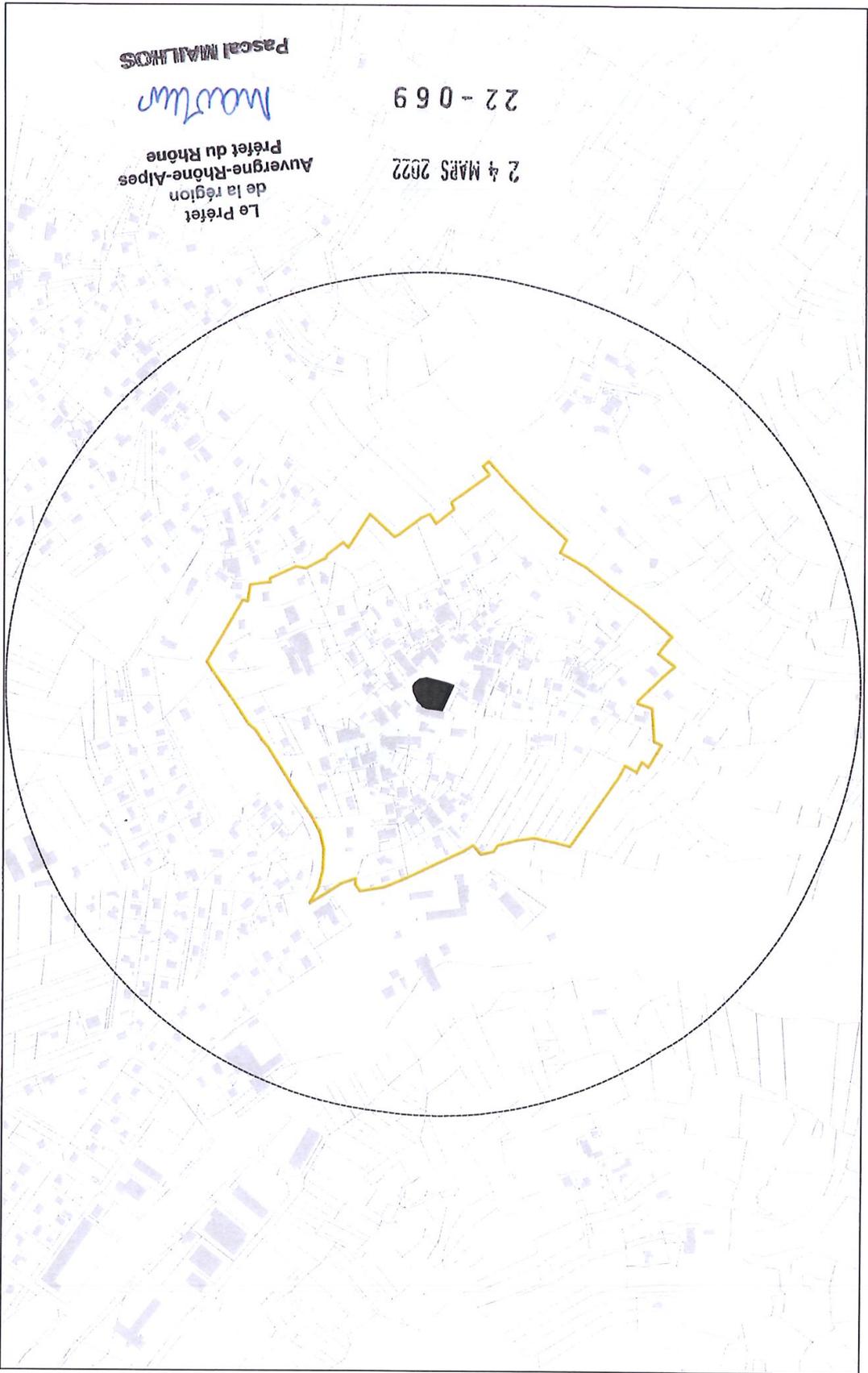
14	ELECTRICITE : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique (conducteurs aériens ou canalisations souterraines).	Industrie	RTE TERAA-GET Savoie (Albertville cedex 73201) : RTE TSA 30111 (69399 Lyon cedex 03)	DUP en date du 01/04/1965 DUP en date du 07/08/1980	Code de l'Énergie Articles L323-4 à L.323-10
----	---	-----------	--	--	--

Liaison 63 KV NT01
FAVERGES/ARLY (UGINE)
Liaison 63 KV NT01
FAVERGES/ARLY (THONES)



SAINT-FERREOL
 Périmètre délimité des abords (PDA) autour du Monument Historique
 Eglise (M.H.I. 04-11-2015)





SAINT-FERREOL
 Périètre délimité des abords (PDA) autour du Monument Historique
 Eglise (M.H.I. 04-11-2015)

UDAP de la Savoie et de la Haute-Savoie

3.4.6 Création d'une annexe "Recommandations urbaines et patrimoniales (Faverges-Seythenex)"

La commune de Faverges-Seythenex et la CCSLA ont signé le 8 juin 2021 avec l'État une convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain (PVD). Cette convention engage la collectivité à élaborer et mettre en oeuvre un projet de territoire avec une stratégie de revitalisation opérationnelle. Les actions à mettre en oeuvre s'attachent à décliner cette stratégie avec transversalité (paysages, mobilité, habitat, espaces publics...) et selon un phasage déterminé. Le 28 février 2023, la signature de la convention-cadre «Petites Villes de Demain» a eu lieu entre l'Etat, la CCSLA, les communes de Faverges-Seythenex et Doussard ainsi que le PNR du Massif des Bauges. Cette convention vaut Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et la stratégie qu'elle porte a pour objectifs de :

- > Reconquérir le centre ancien ;
- > Se rencontrer ;
- > Renforcer le lien social ;
- > S'adapter au changement climatique.

Cette stratégie s'articule autour de six axes :

- > Renforcer les services publics et les équipements structurants ;
- > Soutenir la redynamisation commerciale ;
- > Valoriser le patrimoine ;
- > Créer des habitats pour tous et un cadre de vie de qualité ;
- > Œuvrer pour plus de sobriété.

Dans le cadre du programme PVD, la commune de Faverges-Seythenex a engagé une étude patrimoniale sur le centre-ville (centre ancien et faubourgs) avec pour objectifs de mettre en évidence et porter à connaissance les éléments remarquables patrimoniaux du centre ancien ainsi que la typo-morphologie du tissu urbain et du bâti. Ces éléments ont permis d'alimenter la réflexion de l'étude globale d'aménagement et de constituer un **cahier des prescriptions urbaines et architecturales**, ceci dans l'objectif de réaliser des opérations exemplaires mettant en valeur le centre ancien.

Une annexe dénommée "Recommandations urbaines et architecturales (Faverges-Seythenex)" est ainsi insérée dans le règlement écrit (Annexe n°9) pour donner à voir des recommandations applicables aux secteurs encadrés par les OAP "Centre ancien", "Coeur de ville", "Soierie" et "Les Thermes". Un renvoi vers cet annexe est prévu dans les OAP concernées. Son contenu est présenté à la partie 2.9 "Améliorer les conditions de projet en ajustant les annexes" du présent dossier.

ANNEXE N°9 : RECOMMANDATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES (FAVERGES- SEYTHENEX)

La commune de Faverges-Seythenex et la CCSLA ont signé le 8 juin 2021 avec l'État une convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain (PVD). Cette convention engage la collectivité à élaborer et mettre en œuvre un projet de territoire avec une stratégie de revitalisation opérationnelle. Les actions à mettre en œuvre s'attachent à décliner cette stratégie avec transversalité (paysages, mobilité, habitat, espaces publics...) et selon un phasage déterminé. Le 28 février 2023, la signature de la convention-cadre «Petites Villes de Demain» a eu lieu entre l'Etat, la CCSLA, les communes de Faverges-Seythenex et Doussard ainsi que le PNR du Massif des Bauges. Cette convention vaut Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et la stratégie qu'elle porte a pour objectifs de :

- > Reconquérir le centre ancien ;
- > Se rencontrer ;
- > Renforcer le lien social ;
- > S'adapter au changement climatique.

Cette stratégie s'articule autour de six axes :

- > Renforcer les services publics et les équipements structurants ;
- > Soutenir la redynamisation commerciale ;
- > Valoriser le patrimoine ;
- > Créer des habitats pour tous et un cadre de vie de qualité ;
- > Œuvrer pour plus de sobriété.

Dans le cadre du programme PVD, la commune de Faverges-Seythenex a engagé une étude patrimoniale sur le centre-ville (centre ancien et faubourgs) avec pour objectifs de mettre en évidence et porter à connaissance les éléments remarquables patrimoniaux du centre ancien ainsi que la typo-morphologie du tissu urbain et du bâti. Ces éléments ont permis d'alimenter la réflexion de l'étude globale d'aménagement et de constituer un **cahier des prescriptions urbaines et architecturales**, ceci dans l'objectif de réaliser des opérations exemplaires mettant en valeur le centre ancien.

Le contenu des recommandations qui suit est présenté aux pages 80 à 93 du présent document.

3.5 LE BILAN DES SURFACES

ZONES NATURELLES			
Libellé	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)	Évolution et motifs
N1A	9647,2	9648,7	+ 1,5 ha : Reclassement dans le cadre de l'extension/requalification de la zone d'activités Val de Chaise + déclassement dans le cadre des projets de centrale photovoltaïque (Lathuile) et d'aire d'accueil des gens du voyage (Faverges-Seythenex)
N1B	679,5	679,7	+0,2 ha : Reclassement en lien avec l'OAP "Prallet"
Nl	240,6	240,6	/
Nhl	60,4	60,4	/
Nca	1,9	1,1	- 0,8 ha : Déclassement dans le cadre du projet d'aire d'accueil des gens du voyage (Faverges-Seythenex)
Nca*	5,2	5,2	/
Nca**	0	1,4	+ 1,4 ha : Classement dans le cadre du projet de centrale photovoltaïque (Lathuile)
Nf	0,2	0,2	/
Ng	0,4	0,4	/
Nj	6,2	6,2	/
Nj*	58,6	58,6	/
Nj**	5,6	5,6	/
Np	1,5	1,5	/
Npc	478,7	478,7	/
Nr	0,4	0,4	/
Ns	208,6	208,6	/
Nt	42,6	42,6	/
Nts	3,1	3,1	/
Nts*	1,3	1,3	/
Nv	3,7	3,7	/
NXa	10,3	10,3	/
NXa*	7,2	7,2	/
Ngdv	0	0,9	+ 0,9 ha : Création d'un STECAL pour le projet d'aire d'accueil des gens du voyage (Faverges-Seythenex)
TOTAL (ha)	11 463,2	11 466,3	+ 4,1 ha

ZONES A URBANISER

Libellé	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)	Évolution et motifs
1AUa	2	1,6	- 0,4 ha : Déclassement suite à la réalisation d'une partie de l'OAP "Les Guinettes" (Doussard) et passage de 1AUa* à 1AUa
1AUa*	1,3	0	- 1,3 ha : Déclassement suite à la réalisation d'une partie de l'OAP "Les Guinettes" (Doussard)
1AUB	14,2	11,5	- 2,7 ha : Déclassement suite à la réalisation d'une partie de l'OAP "Pré Cavard" + suppression de l'OAP "Le Madrid" + suppression de l'OAP "La Creuse Nord" + déclassement suite à la réduction du périmètre de l'OAP "Le Pralet" + reclassement avec l'élargissement du périmètre de l'OAP "Guinettes Nord"
1AUB*	2,1	0,9	- 1,2 ha : Déclassement suite à la suppression d'une partie de l'OAP "Pré Cavard"
1AUBh	1,8	1,8	/
2AU	4	4	/
1AUe	5	5	/
1AUe*	5	5	/
1AUX	8	5	- 3 ha : Déclassement dans le cadre de la requalification/extension de la zone d'activités Val de Chaise
1AUXi*	8,2	0	- 8,2 ha : Déclassement dans le cadre de la requalification/extension de la zone d'activités Val de Chaise
1AUX(a)	0	2,9	+ 2,9 ha : Création d'un sous-zonage indicé dans le cadre de la requalification/extension de la zone d'activités Val de Chaise
1AUX(a)i*	0	5,1	+ 5,1 ha : Création d'un sous-zonage indicé dans le cadre de la requalification/extension de la zone d'activités Val de Chaise
2AUX	4,6	2,6	- 2 ha : Déclassement dans le cadre de la requalification/extension de la zone d'activités Val de Chaise
TOTAL (ha)	56,1	45,4	- 10,7 ha

ZONES AGRICOLES

Libellé	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)	Évolution et motifs
Ap	1 325,8	1 325,8	/
Aef	894,2	896,1	+ 2 ha : Reclassement dans le cadre de la requalification/extension de la zone d'activités Val de Chaise
Aef*	2,7	2,7	/
Alp	797,2	797,2	/
Apc	42,2	42,2	/
Ask	50,3	50,3	/
Ac	0,8	0,8	/
Ar	0,3	0,3	/
TOTAL (ha)	3 113,5	3 115,3	+ 1,8 ha

ZONES URBAINES

Libellé	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)	Évolution et motifs
UA	82,7	82,7	/
UAD	30,7	30,7	/
UAh	21,2	21,2	/
UAp	1,3	1,3	/
UApm	0,5	0,5	/
UB	210	215,1	+ 5,1 ha : Reclassement suite à la réalisation d'une partie des OAP "Pré Cavard" et "Les Guinettes" + reclassement suite à la réalisation de l'OAP "La Creuse Nord"
UBh	23,9	23,9	/
UC	131,6	131,6	/
UCp	10,1	10,1	/
UE	26,3	27,7	+ 1,4 ha : Reclassement suite à la suppression de l'OAP "Le Madrid"
UX	87,8	87,6	- 0,2 ha : Déclassement dans le cadre de la requalification/extension de la zone d'activités Val de Chaise
UX(a)	0	1,9	+ 1,9 ha : Création d'un sous-zonage indicé dans le cadre de la requalification/extension de la zone d'activités Val de Chaise
UXm	0	0,2	+ 0,2 ha : Création d'un sous-zonage pour accueillir des activités médicales et paramédicales à Faverges-Seythenex
TOTAL (ha)	626,2	634,6	+ 8,5 ha

3.6 LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PADD ET DU PLH EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

3.6.1 Le respect des objectifs en matière de construction de logements

En cohérence avec le SCoT du Bassin Annecien, l'un des enjeux majeurs du PLUi de la CCSLA est de renforcer et diversifier l'offre de logements afin de prolonger l'évolution démographique et répondre aux différents besoins résidentiels. Ce développement doit se concentrer autour des principales polarités de la CCSLA et la consommation des terres agricoles et naturelles doit être limitée. Ces objectifs et enjeux sont traduits au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi au sein de l'axe 2 "Développer une offre diversifiée en logements respectueuse du patrimoine bâti et environnemental local sur l'ensemble de la CCSLA". Il sont également précisés au travers du PLH en vigueur pour la période 2016-2020.

L'un des objectifs est de créer des logements sur l'ensemble du territoire intercommunal en privilégiant les deux pôles principaux, Faverges-Seythenex comme pôle principal et Doussard comme pôle secondaire. Il s'agit ici de créer 1 900 logements sur un horizon de 20 ans avec une répartition et une densité adaptées à la structure urbaine de chaque commune :

- > Faverges* : 40 logements/ha
- > Doussard : 30 logements/ha
- > Lathuile, Montmin*, Cons-Saint-Colombe*, Seythenex*, Saint-Ferréol, Giez, Chevaline et Marlens* : 20 logements/ha

**Le périmètre de la CCSLA est passé de 10 communes à 7 depuis l'approbation du PLUi*

- > *La commune de Montmin a été rattachée à la communauté de communes de la Tournette suite à sa fusion avec la commune de Talloires (elle figure dans les documents de PLUi car la commune a quitté l'intercommunalité entre l'arrêt et l'approbation du PLUi mais celui-ci n'est pas exécutoire dans son territoire) ;*
- > *Faverges et Seythenex ont fusionné, devenant Faverges-Seythenex,*
- > *De même que Cons-Sainte-Colombe et Marlens, formant Val de Chaise.*

Ces objectifs de construction de logements sont répartis de façon détaillée au sein des justifications du projet (dans le rapport de présentation du PLUi en vigueur). Cette répartition permet ainsi :

- de limiter l'augmentation des surfaces imperméabilisées dans les communes de rang B et C, là où l'urbanisation en direction de la plaine est la plus impactante sur les milieux naturels et sur l'agriculture ;
- de mettre en oeuvre des objectifs de densité adaptés aux structures urbaines qui les accueillent, en favorisant la reconstitution des pôles principaux comprenant de larges tènements fonciers dans le tissu et de limiter le développement sur les entités secondaires (hameaux) ;
- de permettre le développement des communes de rang D, en permettant un projet à l'échelle de leur capacité d'accueil propre mais également au regard de la capacité d'accueil de l'intercommunalité en parallèle

Pour rappel, les différents rangs attribués à chaque commune sont issues de l'armature urbaine définie par le SCoT :

> on retrouve ainsi Faverges (qui constituait alors une commune à part entière, avant de fusionner avec Seythenex), dans les communes de rang B (pôles le long des axes de développement permis par une offre existante ou potentielle de transports en commun bien performants) ;

> Doussard en rang C (pôles qui seront desservis avec une performance un peu moindre et les pôles importants pour leur nombre d'habitants, d'emplois et leur niveau d'équipements et de services) ;

> Seythenex (qui constituait alors une commune à part entière, avant de fusionner avec Faverges), Chevaline, Giez, Lathuile, Val-de-Chaise et Saint-Ferréol dans les communes de rang D (autres communes du territoire s'organisant autour de cette armature, avec un développement différencié selon leur situation dans la dynamique du territoire)

Les objectifs de construction de logements doivent également être regardés sous le prisme des enjeux d'accueil et de mixité sociale et intergénérationnelle (jeunes ménages, personnes âgées, publics non sédentaires, saisonniers). La création et la mise à niveau du parc social sont des objectifs quantifiés et spatialisés qui prévoient la création de 350 Logement Locatif Sociaux (LLS) sur la durée du PLU soit 214 logements sur la durée de 6 ans du PLH (cf extrait ci-dessous du POA du PLH 2016-2022).

Le bilan du PLH 2016-2022 donne à voir une atteinte partielle des objectifs avec moins de la moitié des logements prévus qui ont été commencés de 2017 à 2022. 331 logements ont en effet été commencés de 2017 à 2022 contre un objectif de 726 logements pour la période 2016-2022. A noter ici le delta entre les permis accordés et les logements commencés avec plus de 817 logements autorisés de 2016 à 2021 soit plus du double.

RANG DE LA COMMUNE NOM DE LA COMMUNE	Spatialisation de l'objectif en logements du PLU								Potentiel foncier dans le cadre du PLU
	Objectif en logements d'ici 2025 (PLU)	Objectif en logements d'ici 2022 (PLH)	Objectifs de logements favorisant la diversité de l'habitat sur la durée du PLH	Dont					Estimation du foncier disponible en zone U et AU pour le logement en ha (2026)
				Logements sociaux PLUS	Logements sociaux PLAI	Logements sociaux PLS	Logements adaptés aux gens du voyage (PLA-MUS)	Autres logements adaptés aux jeunes et aux seniors	
RANG B									
FAVERGES	762	348	70	50	15	4	1	27	12.7 (+14 HA EN DENSIFICATION)
RANG C									
DOUSSARD	430	198	90	72	14	5			12.2 (+4.9 HA EN DENSIFICATION)
RANG D									
COMMUNES	397	180	27	22	5				12.2 (+16.8 HA EN DENSIFICATION)
CHEVALINE									0.3
CONS-STE-COLOMBE									0.5
GIEZ			2		2				0.95
LATHUILE			10	8	2				2.88
MARLENS									0.66
MONTMIN									1.62
SAINT-FERREOL			10	8	2				2.17
SEYTHENEX			5	2	3				3.09
TOTAL CCSLA	1589	726	214	162	43	9	1	27	37

Source : POA

Rang au SCoT	Nom commune	Objectif du PLH pour 6 ans	Logements commencés* de 2017 à 2022 (6 ans)	Rapport réalisation /objectif	Logements autorisés* de 2016 à 2021 (6 ans)	Taux de construction pour 1000 habitants
B	Faverges-Seythenex	348	178	51%	328	3,9
C	Doussard	198	80	40%	293	3,7
D	Chevaline		3		4	2,5
	Giez		7		26	2,2
	Lathuile		35		110	5,7
	Val de Chaise		19		35	2,3
	Saint-Ferréol		9		21	1,7
<i>Sous-total rang D</i>		<i>180</i>	<i>73</i>	<i>41%</i>	<i>196</i>	<i>3,0</i>
Total CCSLA		726	331	46%	817	3,6

Source : Bilan final du PLH 2016-2022

Rang au SCoT	Nom commune	Objectif initial du PLH pour 6 ans	Avec objectif actualisé pour Doussard*	Logements sociaux agréés de 2017 à 2022**	Taux de réalisation de l'objectif	Part des logements autorisés
B	Faverges-Seythenex	75	75	15	20%	5%
C	Doussard	91	256	124	48%	42%
D	Chevaline					
	Giez	2	2			
	Lathuile	10	10			
	Val de Chaise					
	Saint-Ferréol	10	10			
	Reste non localisé	27	27			
<i>Sous-total rang D</i>		49	49	0	0%	0%
Total CCSLA		215	380	139	37%	19%

*compte-tenu des objectifs de rattrapage loi SRU

** source : DDT 74

L'atteinte des objectifs de production de LLS met en évidence un constat similaire avec seulement 37 % des logements programmés qui ont été réalisés. Le PLH programmait 215 logements locatifs sociaux en 6 ans. Toutefois, la commune de Doussard étant déficitaire au titre de la loi SRU, des objectifs de rattrapage triennal lui ont été assignés pour les périodes 2017-2019 et 2020-2022 (respectivement 103 et 153), s'imposant automatiquement au PLH. Ainsi, l'objectif actualisé s'élève à 380 logements locatifs sociaux.

Les modifications apportées aux OAP existantes et la création de nouvelles OAP participent aux objectifs précités de production nouvelle et d'accueil de populations. Comme en témoigne le tableau ci-dessous, les objectifs de production sont atteints du fait de "l'équilibre" entre les suppressions et les créations nouvelles de programmes de logements. La création de nouvelles OAP induit un potentiel supplémentaire de création de logements en réponse aux constats précédents.

Par ailleurs, le caractère social et mixte des opérations prévues à Doussard et Faverges-Seythenex dans le cadre de leur Plan Guide respectif est affirmé par l'inscription d'une servitude de mixité sociale.

PROGRAMME RESIDENTIEL DES OAP MODIFIEES			
N° et site	Volume de logements avant modification	Volume de logements après modification	Commentaires
OAP EXISTANTES			
A2 "Le Madrid" (Faverges-Seythenex)	70 à 90 dont 14 à 18 logements sociaux	0	Suppression du secteur d'OAP
A3 "Clos Savioz"	28 à 35	28 à 35 dont 25 % de LLS	
A5 "Guinettes Nord"	26 à 40 dont 7 à 12 logements sociaux	68 dont 35 % minimum de LLS et 10 % de BRS	/
A6 "La Creuse-Nord"	73 dont 24 logements sociaux	0	Réalisation
A8 "Guinettes"	105 à 120 dont 42 à 48 logements sociaux	Entre 50 et 60 dont 35 % minimum de LLS et 10 % de BRS	Réalisation partielle et réduction du périmètre d'OAP
A9 "Le Pralet" (Val de Chaise)	10	7	Réduction du périmètre d'OAP
A16 "Pré Cavard" (Saint-Ferréol)	50	Entre 30 et 40 dont 25 % minimum de LLS	Réalisation partielle et réduction du périmètre de l'OAP
A18 "Les Ouvas" (Doussard)	77 à 88 dont 23 à 27 logements sociaux	132 à 176 dont 33% minimum de LLS et 7% de BRS	/
NOUVELLES OAP			
OAP A21 "Centre ancien"	0	55 (dont 40 pour l'îlot Nicolas Blanc) dont 25 % de logements sociaux	OAP issues du Plan Guide de Faverges-Seythenex
OAP A22 "Coeur de ville"	0	36 dont 25 % à 50 % en Bail Réel Solidaire	
OAP A23 "Soierie"	0	66 dont 25 % de LLS	
OAP A24 "Les Thermes"	0	90 à 120 dont 25 % de LLS	
TOTAL	439 à 506	562 à 663	

3.6.2 Les incidences sur la consommation d'espace

Le tableau des surfaces permet de constater qu'il n'y a pas de consommation supplémentaire d'espaces naturels et agricoles à l'échelle de l'intercommunalité. Les déclassements de zones à urbaniser opérés notamment dans le cadre de la requalification/extension de la zone d'activités Val de Chaise participent même à rehausser le volume de surfaces naturelles et agricoles disponibles sur le territoire.

Dans le détail cependant, certains points de la modification entraînent une urbanisation nouvelle "spécialisée" dans le sens où il s'agit ici de création de STECAL ou d'emplacements réservés en zones naturelles et/ou agricoles. Les emplacements réservés concernés sont créés pour constituer des cheminements doux (2.4 et 2.5.6) et permettre l'extension d'un giratoire (2.1.4). Pour ce qui est des STECAL, ils sont institués pour permettre l'aménagement d'une centrale photovoltaïque au sol (2.7) et une aire d'accueil des gens du voyage (2.9.2). La création de ces deux périmètres s'accompagne d'une nouvelle rédaction réglementaire des règles applicables pour asseoir les principes de préservation et de maintien des qualités environnementales et paysagères des sites.

3.6.3 Les incidences environnementales

Dans le cas d'une modification de droit commun d'un PLUi, l'Évaluation Environnementale (EE) est systématique lorsque la modification "permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000" (article R. 104-12 du code de l'urbanisme). En l'absence de cette condition, l'engagement d'une EE est évaluée après examen au cas par cas.

Introduit par le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi du 7 décembre 2020 dit loi ASAP, l'examen au cas par cas ad hoc est un nouveau dispositif, créé en plus de l'examen au cas par cas de droit commun, qui permet à la personne publique à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme de décider de réaliser ou non une EE. C'est cette procédure qui a été réalisé dans le cadre de la modification du PLUi de la CCSLA sachant que cette dernière n'a pas d'effets significatifs sur un site Natura 2000. Il a été décidé à l'issue de cet examen de réaliser une EE en raison des enjeux environnementaux qui gravitent autour de certains points de la modification.

L'EE de la présente modification du PLUi est formalisée dans la pièce n°2 du dossier de modification.

La modification du PLUi a pour effet entre autres "d'ouvrir à l'urbanisation" des espaces naturels sensibles car situés dans des espaces de bon fonctionnement des zones humides et proches d'espaces boisés classés. Il ne s'agit pas ici d'un classement d'une zone N en zone U ou AU mais de la création de deux STECAL pour accueillir un projet de centrale photovoltaïque au sol et une aire d'accueil des gens du voyage. La création d'emplacements réservés pour des cheminements piétons en zones naturelle et agricole sont également des motifs qui peuvent avoir des incidences environnementales qu'il convient d'appréhender.

L'article R. 104-18 du code de l'urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en oeuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.