



**GRAND
LAC**
COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

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

Procédure de Modification n°2 du PLUi Dossier d'enquête publique

1- Dossier de modification, pièces du PLUi modifiées

Pièces n°1 du PLUi – **NOTICE**, additif au rapport de présentation

Février 2025



Table des matières

1 Contexte de la démarche	5	
1.1 Contexte		6
1.1.1 Contexte intercommunal	6	
1.1.2 Contexte Réglementaire	6	
1.1.3 Territoire concerné par la procédure	8	
1.1.4 Coordonnées du maître d'ouvrage	8	
1.1.5 Objectifs de la procédure de modification	9	
2 Modifications des OAP et du Règlement graphique	11	
2.1 Modifications concernant toutes les communes		12
2.1.1 OAP Thématique : Energie	12	
2.1.2 Evolutions projetées sur les OAP sectorielles	15	
2.1.1 Evolutions projetées sur les règlements graphiques	15	
2.3 Modifications communales		21
2.3.1 Modifications projetées sur la commune d'Aix-les-Bains	21	
2.3.2 Modifications projetées sur la commune de Bourdeau	74	
2.3.3 Modifications projetées sur la commune du Bourget-du-Lac	80	
2.3.4 Modifications projetées sur la commune de Brison-Saint-Innocent	119	
2.3.5 Modifications projetées sur la commune de LA Chapelle-du-mont-du-chat	125	
2.3.6 Modifications projetées sur la commune de Drumettaz-Clarafond	132	
2.3.7 Modifications projetées sur la commune de Grésy-sur-Aix	144	
2.3.8 Modifications projetées sur la commune de Méry	155	
2.3.9 Modifications projetées sur la commune du Montcel	156	
2.3.10 Modifications projetées sur la commune de Mouxy	160	
2.3.11 Modifications projetées sur la commune d'Ontex	164	
2.3.12 Modifications projetées sur la commune de Pugny-Chatenod	165	
2.3.13 Modifications projetées sur la commune de Saint-Offenge	175	
2.3.14 Modifications projetées sur la commune de Tresserve	178	
2.3.15 Modifications projetées sur la commune de Trevignin	179	
2.3.16 Modifications projetées sur la commune de Viviers-du-Lac	185	

2.3.17 Modifications projetées sur la commune de Voglans	190	
3 Modifications des règlements écrits	197	
3.1 Dispositions communes aux deux règlements		199
3.1.1 Préambule, dispositions générales et en-tête de zones	199	
3.1.2 Evolution des destinations et sous destinations	202	
3.1.3 Implantations des constructions	210	
3.1.4 Stationnement	212	
3.1.5 Performance énergétique et autres éléments techniques	216	
3.1.6 Annexe au règlement : définition	217	
3.2 Evolution du règlement écrit de la commune d'Aix les Bains		218
3.2.1 Préambule, définition et en-tête de zones	218	
3.2.2 Evolution des règles de mixité sociale et fonctionnelle	220	
3.2.3 Evolution des règles d'implantation des constructions	221	
3.2.4 Evolution des règles de la volumétrie des constructions	222	
3.2.5 Evolution des règles de la qualité urbaine architecturales environnementale et paysagère	225	
3.2.6 Evolution des règles de clôtures	226	
3.2.7 Evolution des règles de stationnement	226	
3.2.8 Evolution des règles d'espace libre et coefficient de biotope par surface	228	
3.2.9 Evolution des règles de toitures	228	
3.2.10 Corrections d'erreurs matérielles	229	
3.3 Evolution des règlements écrits sur les autres communes		230
3.3.1 Evolution spécifique à la zone économique	230	
3.3.2 Evolution des Destinations et sous destinations	233	
3.3.3 Evolution des règles d'implantation des constructions	235	
3.3.4 Evolution des règles de stationnement	241	
3.3.5 Evolution des règles du coefficient de biotope par surface	242	
3.3.6 Evolution des règles de clôtures	243	
3.3.7 Evolution des règles des toitures	244	
3.3.8 Equipements et réseaux	245	

4 Les STECAL	247
4.1 Secteur Ae d'Ontex	248
4.2 Secteur Ngm de Mouxy	249
4.3 Le STECAL Aps du Bourget du Lac	257
4.4 Le STECAL Ne de La Chapelle du Mont du Chat	263
4.2 Le STECAL NI2 de l'hyppodrome d'Aix les Bains	265
4.4 Le STECAL NI1, communes du Montcel et de St Offenge	266
5 Ouverture des zones 2AU	267
5.1 Les objectifs de production de logements inscrits au PLUi et au PLH	269
5.1.1 Le PLUi	269
5.1.2 Le Plan Local de l'Habitat	269
5.1.3 Synthèse PLH et PLUi	270
5.2 Analyse des potentiels restants au regard des objectifs de production de logements	270
5.2.1 Méthodologie	270
5.2.2 Evaluation du potentiel de logement dans le diffus (zones U)	270
5.2.3 Analyse	271
5.3 Présentation et justification des projets	273
5.3.1 Aix les Bains : le Cluset	274
5.3.2 Drumettaz-Clarafond : Commena	282
5.3.3 Le Bourget du Lac : Les Buissons et Les Curiers	287
OAP les Buissons	289
OAP les Curiers	294
6 Démarche réglementaire	303
6.1 Cadre réglementaire de la procédure	304
6.1.1 Cadrage règlementaire	304
6.1.2 Déroulé de la procédure de modification	305
6.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :	308
7 Glossaire	309

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

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

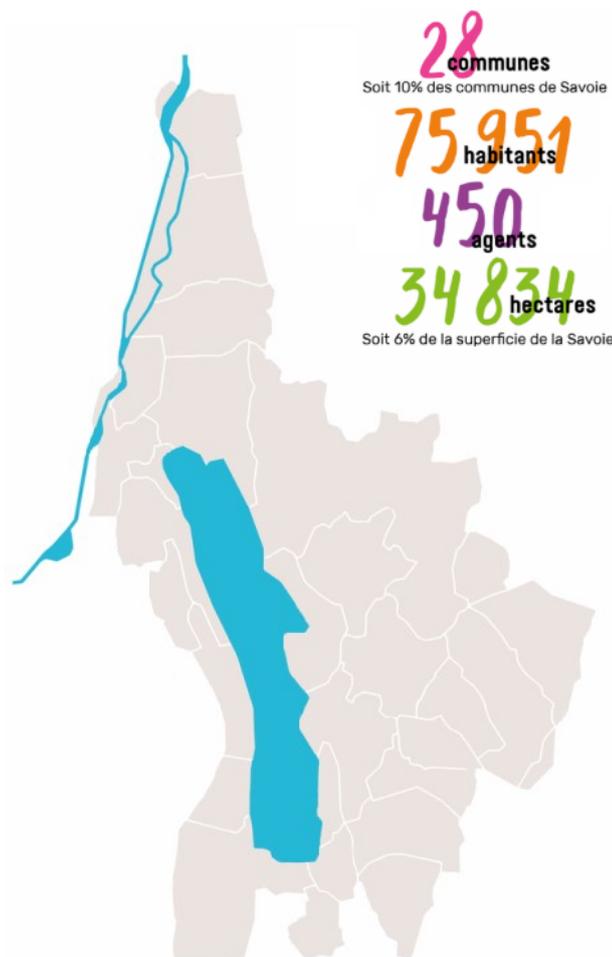
La particularité de l'intercommunalité de Grand Lac Agglomération, au vu de sa création récente, est d'être couverte par trois PLUi approuvés :

- Le **PLUi ex-CALB**, approuvé le 9 octobre 2019 et qui concerne les 17 communes de l'ex communauté d'agglomération du Lac du Bourget-du-Lac. Il a été modifié le 23 mai 2023.
- Le **PLUi Albanais Savoyard**, approuvé le 28 novembre 2018 et modifié en 2021.
- Un troisième document d'urbanisme, le **PLUi de la Chautagne** approuvé le 21 juin 2022.

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

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

C'est à ce titre que l'agglomération a prescrit par délibération en date du 12 décembre 2023 la modification n°2 du PLUi de l'ex-CALB, précisant les objectifs poursuivis, fixant les modalités de concertation préalable et prescrivant la réalisation d'une évaluation environnementale. Un arrêté du président en date du 30/01/2024 a également prescrit cette procédure.



1.1.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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

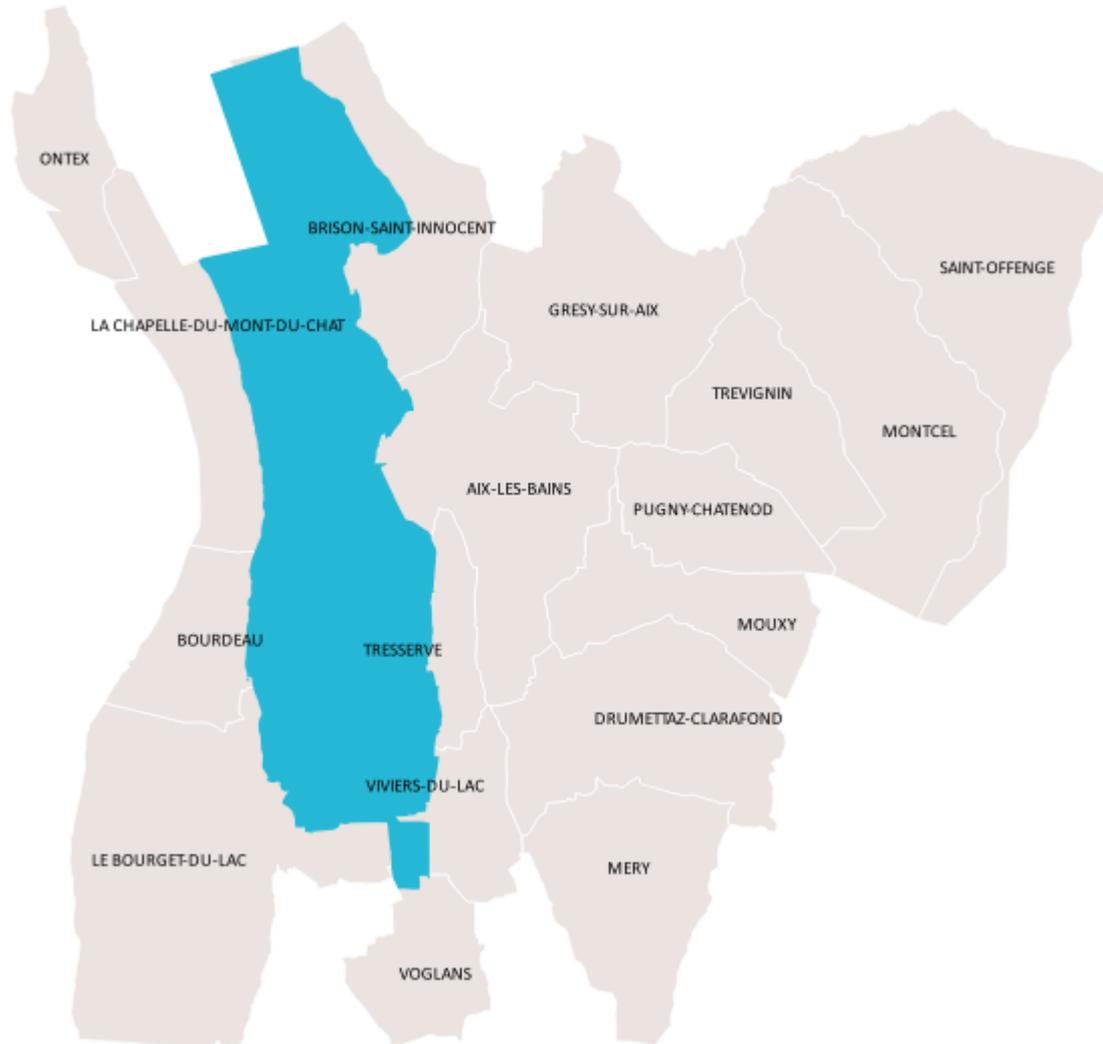
- 24 janvier 2023 : approbation de la Révision allégée n°1 avec examen conjoint du PLUi de Grand Lac. Seules sont concernées les communes d'Aix les Bains, Pugny-Chatenod et Drumettaz-Clarafond.
- 24 janvier 2023 : approbation d'une modification simplifiée n°1 à l'initiative et sur le territoire d'Aix-les-Bains.
- 23 mai 2023 : approbation de la modification n°1 du PLUi de Grand Lac

- 25 juillet 2023 : approbation par arrêté préfectoral de la mise en compatibilité dans le cadre d'une Procédure Intégrée pour le Logement afin de permettre la reconversion des anciens thermes d'Aix-les-Bains,
- 12 décembre 2023 : approbation d'une modification simplifiée n°2 à l'initiative et sur le territoire d'Aix-les-Bains.
- 9 juillet 2024 : approbation de la révision allégée n°2 du PLUi sur les communes de Brison St Innocent, Le Bourget du Lac et Voglans.

Il a par ailleurs été engagé une modification simplifiée n°3 à l'initiative et sur la commune d'Aix les Bains.

1.1.3 TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE

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



Localisation des communes concernées par la procédure de modification

1.1.4 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Grand Lac Communauté d'Agglomération

**1500 Boulevard Lepic
73100 Aix Les Bains**

1.1.5 OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification n°2 est engagée au regard de l'évolution de projets intercommunaux depuis l'approbation du PLUi fin 2019 et depuis l'approbation de la modification n°1 en mai 2023. Elle concerne toutes les communes tandis que les autres procédures approuvées

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

1.1.5.1 Structure des règlements du PLUi

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

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

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

L'ensemble du territoire est concerné :

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

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

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

Les communes « sentinelles jardins » :

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

Les communes « villages greniers » :

- Le Montcel
- St-Offenge
- Trévignin

Les communes « villages balcons » :

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

1.1.5.2 Règlement graphique

Les évolutions du document portent sur :

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

1.1.5.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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

1.1.5.4 Règlement écrit

Les évolutions du document portent sur l'ajout, la modification ou la suppression de règles des articles portant sur l'ensemble du règlement écrit. Ces différentes évolutions cherchent à mettre en cohérence le règlement écrit avec le projet de territoire, tout en veillant à la clarté du document et la correction d'erreurs diverses.

2 MODIFICATIONS DES OAP ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1 MODIFICATIONS CONCERNANT TOUTES LES COMMUNES

2.1.1 OAP THEMATIQUE : ENERGIE

Modification de la formule du calcul d'EnR

Une OAP thématique « Energie » a été ajoutée dans le PLUi dans le cadre de la modification n°1. Cette OAP vient apporter et illustrer des recommandations relatives au bio-climatisme et à la performance énergétique, en complément des prescriptions ajoutées dans le règlement écrit.

Cette OAP présente notamment le taux d'énergie renouvelable obligatoire pour les constructions neuves et les extensions soumises à la réglementation thermique en vigueur. En effet, elles devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelable couvrant au moins 32% de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment. Ce taux est porté à 50% à compter du 25 octobre 2024 (5 ans après la date d'approbation du PLUi).

L'OAP présente une formule de calcul pour le taux d'énergie renouvelable pour la RT2012 et la RE2020. Cependant, ces formules sont erronées.

Il est donc proposé de rectifier le calcul du taux d'EnR. De plus, sachant que la présente modification n°2 ne sera pas approuvée avant octobre 2024, il est également proposé d'indiquer un taux d'EnR minimum de 50% et non plus de 32%.

Les modifications sont les suivantes :

AVANT MODIFICATION

UN TAUX D'ENERGIE RENOUVELABLE OBLIGATOIRE DE 32%, PUIS 50% LE 25 OCTOBRE 2024, POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LES EXTENSIONS

APRES MODIFICATION

UN TAUX D'ENERGIE RENOUVELABLE OBLIGATOIRE DE 50 % POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LES EXTENSIONS



Pour la RT2012

Le taux d'énergie renouvelable est le rapport entre la production d'énergie renouvelable et la consommation du bâtiment.

$$\frac{A_{epnr}}{Cep} \times 100 = \text{Taux d'énergie renouvelable (en \%)}$$

avec :

A_{epnr} : la production annuelle d'énergie renouvelable comptabilisée en énergie primaire (en kWh_{ep}/m²SHONRT)

C_{ep} : la consommation annuelle du bâtiment en énergie primaire (en kWh_{ep}/m²SHONRT)

Pour la RE2020

$$(CEP - CEPnr) / CEP = \text{Taux d'énergie renouvelable}$$

avec :

CEP : Consommation d'énergie primaire du bâtiment selon les usages conventionnels de la RE2020 en kWh_{ep}/m²

CEP_{nr} : Consommation d'énergie primaire du bâtiment pour la part non renouvelable de consommation en kWh_{ep}/m²

Le taux d'énergie renouvelable est calculé selon la formule suivante :

$$\frac{C + D + 0,5 \times E}{A + B} \times 100 = \text{Taux d'énergie renouvelable (en \%)}$$

Le taux d'ENR&R doit être supérieur à 50%

avec :

A : Estimation des consommations annuelles électriques (en kWh/an)

B : Estimation des consommations annuelles thermiques (en kWh/an)

C : Estimation des productions d'énergies électriques renouvelables (en kWh/an)

D : Estimation des productions d'énergies thermiques renouvelables (en kWh/an)

E : Estimation des consommations annuelles par raccordement à un réseau de chaleur publique (en kWh/an). Les consommations par rapport au réseau de chaleur public sont compatibles pour 50%.

Ajout d'un paragraphe sur le raccordement au réseau de chaleur

Il est proposé d'ajouter au sein de l'OAP thématique « Energie » un paragraphe sur le raccordement aux réseaux de chaleur existants. Il concerne les communes d'Aix-les-Bains et Saint-Offenge. Pour les projets situés à proximité de ces réseaux, le raccordement permet de répondre aux enjeux environnementaux, énergétiques et économiques. Dans le cas du périmètre de classement du réseau d'Aix Energies Nouvelles, les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau, tel que le précise le règlement.

La page ajoutée est la suivante :

RACCORDEMENT AUX RESEAUX DE CHALEUR EXISTANTS

Pour les projets à proximité des réseaux de chaleur existants (Aix-les-Bains et Saint-Offenge), le raccordement à ces réseaux avec un taux d'EnR important permet de répondre aux enjeux environnementaux, énergétiques et économiques. Les demandes de raccordement sont à faire auprès des gestionnaires de ces réseaux.

Dans le cas du périmètre du classement du réseau d'Aix Energies Nouvelles, les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau, tel que le précise le règlement.

Périmètre du réseau d'Aix Energies Nouvelles



11

2.1.2 EVOLUTIONS PROJETEES SUR LES OAP SECTORIELLES

Ajout d'une précision sur les OAP valant règlement

Le PLUi dispose de plusieurs OAP dites « valant règlement ». Sur ces secteurs, le règlement de la zone ne s'applique pas, il est substitué par le règlement inscrit dans le contenu de l'OAP. Cette particularité n'a pas toujours été très claire lors de projets sur ces secteurs. Il est donc proposé de clarifier ce point en ajoutant sur la première page des OAP valant règlement la mention suivante :

« OAP VALANT REGLEMENT : Le règlement de la zone ne s'applique pas sur ce secteur »

Cette modification concerne les OAP B8, E4bis, M8, C18, D4, F22, F1.1, O8-b.

Exemple sur l'OAP B8 :

BOURDEAU / Les Prés
B8

Superficie du site d'OAP : 0.78 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP «Couture»



Extrait plan de zonage

OAP VALANT RÈGLEMENT : Le règlement de la zone ne s'applique pas sur ce secteur.

Ce secteur de projet s'inscrit au coeur du centre-bourg de Bourdeau, longeant la D13. Ce secteur comprend des commerces et des logements.

2.1.1 EVOLUTIONS PROJETEES SUR LES REGLEMENTS GRAPHIQUES

Correction d'erreur matérielle sur le repérage du patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver

Lors de l'approbation, l'affichage sur les plans papier et pdf de la prescription surfacique « patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L. 151-19 » n'apparaissait pas. Elle est toutefois bien présente dans les données cartographiques figurant sur le Géoportail de l'urbanisme.

Cette prescription était également présente dans les versions papier soumises à enquête publique.

On peut donc considérer que leur absence résulte d'une erreur matérielle. Aussi, leur affichage sur les plans papier et pdf est rétabli.

La correction concerne les communes et parcelles suivantes :

Aix les Bains
CD0001
CD0105
CD0155
CD0017
AZ0224
CD0360
CE0360
CD0397
CD0595
CD0622
CD0630
CD0647
AI0065
BP0068
BM0073
BN0088
CE0010
CD1076
BR0011
CD0011
CE0011
BP0119
CD0012
CE0012
CD0013
BV0134
CD0138
BZ0139
CD0015
CE0015
CD0021
BM0295
CE0003
CD0030
CD0037
CD0040
CD0054
CD0055
BS0058
CD0060
CD0061
CD0062
AY0063
CD0066
BM0068
BM0069
CD0072
BS0073
BM0074
BM0077

Aix les Bains
BM0078
BM0081
CD0089
CD0090
CD0097
CE0001
AB0010
CD0010
CD0100
CD1000
CD1001
CD1002
CD1003
CD1004
BM0101
CD0101
BM0102
CD1023
CD1024
CD1025
CD1026
CD1027
CD1028
CD1029
BM0103
CD0103
CD1030
CD1031
CD1032
CD1033
CD1034
CD1035
CD1037
CD1038
CD1042
CD1043
CD1049
BM0105
CD1050
CD1051
CD1052
CD1053
CD1054
CD1055
CD1056
CD1057
CD0106
CD0107
CD1075
CD1077

Aix les Bains
CD1078
CD0108
CD1085
CD1086
CD1087
CD1088
CD1089
CD0109
AB0011
BP0110
BO0111
BP0111
BP0112
BP0113
AT0114
BP0114
BP0115
BP0120
BZ0124
BZ0125
BZ0126
BZ0127
BZ0128
BZ0129
CE0013
BZ0130
BZ0131
BV0132
BZ0132
BV0133
BZ0133
BR0134
BZ0134
CD0134
BV0135
BZ0135
BV0136
BZ0136
BZ0137
CD0137
AY0138
BV0138
BZ0138
CD0139
CD0014
BZ0140
BZ0141
CD0141
BZ0142
CD0142

Aix les Bains
CD0143
BZ0144
CD0144
BZ0145
CD0145
BZ0146
CD0146
BZ0147
CD0147
CD0148
CD0150
CD0151
CD0152
CD0153
CD0157
CD0158
CD0159
CD0016
CE0016
CD0160
CD0161
CD0162
CD0163
CD0164
CD0165
CD0166
CD0167
CD0168
CD0169
CE0017
CD0170
CD0171
CD0172
CD0173
CD0175
CD0176
CD0178
CD0179
CD0018
CE0018
CD0180
CD0181
CD0182
CD0183
BM0184
BM0185
CD0185
BM0186
CD0186
BM0187

Aix les Bains
BM0188
CD0019
CD0002
CE0002
CD0020
CE0020
AN0213
BS0213
BS0214
BV0214
BV0215
BN0216
BV0216
BV0217
AO0022
CD0022
BV0220
AZ0223
AZ0225
AZ0226
AZ0227
BL0228
BV0228
AY0229
BL0229
AO0023
CD0023
BL0230
BV0234
BP0237
BM0238
BP0238
BV0238
AZ0265
AZ0267
BP0267
AE0269
BH0273
BM0278
CD0028
BM0289
CD0290
BV0291
CD0291
BV0292
CD0292
CD0293
BM0294
CD0294
CD0295

Aix les Bains
CD0296
CD0297
CD0298
CD0299
CD0300
CD0301
CD0302
CD0303
CD0304
CD0305
CD0306
CD0307
AO0308
CD0308
AO0309
CD0309
CD0311
CD0312
AE0314
CD0314
CD0315
CD0316
CE0328
BP0329
CE0329
CD0033
CE0330
CE0331
CE0332
CE0333
CE0335
CE0336
CE0337
CE0338
CE0339
BO0034
CD0034
CE0340
CE0341
CE0342
CE0343
CE0344
BV0345
CE0345
AE0346
CE0346
CE0347
CE0348
BO0035
CD0035

Aix les Bains
CE0350
CE0351
CE0352
CD0355
CE0355
CD0356
CE0356
CD0357
CE0358
CD0359
CE0359
BO0036
BP0036
CD0036
CE0361
CD0362
CD0363
CD0364
BM0365
CD0367
CE0368
BM0369
CD0369
BP0037
BM0370
CD0370
CD0375
CD0376
CD0377
CD0378
CD0379
CD0038
CD0380
CD0381
CD0382
CD0384
BM0386
CD0386
CD0388
CD0039
CD0390
CD0391
CD0392
CE0392
CD0393
CE0393
CD0394
CD0395
AO0396
CD0396

Aix les Bains
AO0397
BM0397
AO0398
BM0398
CD0398
CD0399
CE0004
CD0400
CE0400
CD0401
CE0401
CD0402
CD0403
CD0404
CD0405
CD0407
CD0408
CD0410
CD0411
CD0412
BC0415
CE0415
BC0416
BP0416
BM0421
BM0422
CD0044
BZ0459
CD0046
BZ0460
AZ0461
AZ0462
BL0462
BL0463
CD0047
CD0048
BC0482
BZ0489
CD0049
BZ0490
BZ0491
CE0492
CE0493
CD0005
CE0005
CD0051
CD0510
BM0511
BM0512
BL0513

Aix les Bains
BM0513
BM0514
BM0515
BM0516
BM0517
BM0518
BM0519
AI0052
CE0524
CE0525
BV0530
BV0531
BV0532
CD0535
BV0537
BH0539
BH0540
BH0541
CD0542
BH0543
CD0543
BH0544
CD0544
CD0545
BH0545
BH0546
CD0546
CD0547
BH0549
BS0055
CD0551
CD0555
CD0560
CD0561
BV0568
BS0057
CD0057
AZ0576
AZ0577
BC0058
CD0058
BS0583
BS0584
CD0585
BS0586
CD0586
CD0587
CE0588
BS0589
CD0589

Aix les Bains
CE0589
CD0059
CD0596
BR0006
CD0006
CE0006
BW0605
CE0606
CE0607
BW0608
CE0608
CE0609
CE0610
CE0613
CE0614
CE0615
AS0616
CE0616
AS0617
CD0617
AS0618
CD0623
BN0625
CD0627
CD0628
BV0629
CD0629
CD0063
CD0645
CD0646
CD0648
CD0649
CD0650
CE0653
CE0654
BP0067
CD0067
CE0675
CE0685
CE0686
BP0069
CD0069
CD0696
CD0697
CE0698
CE0699
BR0007
CD0007
CE0007
CD0070

Aix les Bains
CD0700
CD0701
CD0702
CD0703
CD0704
CD0705
CD0706
CD0707
CD0708
CD0709
BM0071
CD0710
CD0711
BM0072
BS0072
CD0729
CD0073
CD0730
CD0740
CD0742
CD0743
CD0744
CD0745
CD0746
CD0075
BM0076
BS0076
CD0076
CD0778
CD0779
CD0078
CD0780
CD0781
CD0782
CD0786
CD0787
BM0079
CD0079
CD0008
BM0080
CD0080
CD0803
CD0804
CD0805
CD0806
AZ0812
AZ0814
BM0082
CD0082
AZ0822

Aix les Bains
AZ0823
BM0083
CD0083
BM0084
CD0849
BM0085
CD0854
CD0856
BM0086
CD0086
CD0860
CD0866
CD0867
CD0868
BM0087
CD0087
CD0877
CD0878
CD0879
CD0088
CD0880
CD0883
CD0884
CD0887
CD0888
CD0889
CD0898
CD0009
BM0090
AE0091
BN0091
CD0091
AE0092
BN0092
CD0092
CD0093
CD0094
CD0095
CD0096
CD0961
CD0962
BC0098
CD0098
CD0984
CD0985
CD0986
CD0987
CD0099
CD0991
CD0997

Aix les Bains
CD0998
CD0999

Bourdeau
AA0010
AB0149
AB0155
AA0166
AA0179
AB0216
AB0217
AB0022
AB0023
AB0024
AB0025
AA0075
AB0075
AB0076
AA0077
AB0077
AA0078
AA0084

Brison St Innocent
0D0895
0C1146
0C1055
0C1056
0C1097
0A1112
0C1147
0C1148
0C1149
0C1153
0C1166
0C1167
0A1173
0C1179
0A1183
0A1184
0C1184
0A1185
0C1210
0C1211
0C1216
0C1241
0C1242
0A1300
0C1444

Brison St Innocent
0D1649
0D1680
0C1877
0D2042
0D2318
0D2338
0C2543
0C2544
0C2613
0C2617
0C2628
0D2735
0D2736
0D2737
0D2738
0C2873
0C2889
0C2910
0C2911
0C2912
0C2958
0C2959
0C3003
0C3004
0D3099
0D3100
0D3288
0D3289
0D3290
0D3330
0D3331
0D0344
0D3569
0D3573
0D3578
0D3589
0D0360
0D3609
0D0361
0D0376
0D0378
0D0379
0D0381
0D0382
0D0386
0D0391
0D0392
0D0443
0D0477
0D0479

Brison St Innocent
0D0480
0D0481
0D0555
0D0556
0D0567
0D0568
0D0569
0D0570
0D0571
0D0643
0D0644
0D0645
0A0808
0A0809
0A0811
0A0812
0A0813
0A0815
0C0827
0A0828
0C0828
0A0829
0C0833
0C0834
0A0837
0A0840
0A0841
0A0842
0A0843
0A0851
0A0852
0A0853
0A0854
0A0855
0D0905
0D0906
0D0909

Grésy sur Aix
AM0103
AS0011
AS0012
AA0123
AL0014
AS0276
0C0034
0C0035
0D0353
0D0354

Grésy sur Aix
0D0355
0C0036
AA0051
AA0052
AM0091
AM0093
AM0094

Le Bourget-du-Lac
0F1015
AI0172
AI0173
AI0179
AR0220
AR0221
AR0222
AK0029
0F0312
AR0391
AK0047

Méry
0A1008
0A1009
0B1798
0B1799
0B1802
0A2853
0A3651
0A3654
0A0621
0A0788

Mouxy
0A0656
0A0657

Pugny-Chatenod
0B1382
0C0102
0C0103
0B1078
0B1097
0B1197
0B0012
0B1223
0B1225

Pugny-Chatenod	Pugny-Chatenod	Pugny-Chatenod	Tresserve
0B1227	0C2179	0B0756	0B1265
0B1228	0C2180	0B0008	0B1267
0B0013	AC0022	0B0816	0A1403
0C1328	0C0247	0B0817	0B1542
0B1350	0C0248	0C0829	0B1543
0B1368	0C0249	0C0830	0A1614
0B1369	0C0251	0B0842	0A1661
0B1370	0B0272	0B0843	0A2036
0B1373	0B0273	0B0875	0A2037
0B1381	0B0274	0B0884	0A2039
0B1393	0B0278	0B0009	0A2177
0B0014	0B0279	0B0934	0A2344
0B1413	0B0285	0B0966	0A2552
0B0142	0B0288		0B0260
0C1425	0B0311		0B0261
0C1427	0B0312	Saint-Offenge	0B0031
0B0143	0B0313	0B1004	0B0508
0B0144	0B0386	0C0101	0B0562
0B0145	0B0387	0D1051	0B0064
0B0153	0B0388	0D1192	0B0066
0C1539	0B0409	0D1196	0B0732
0C1540	0B0417	0E0157	0A0737
0C1543	0B0422	0D0221	0A0738
0B1563	0B0427	0D0222	0A0757
0B0169	0B0446	0D0226	0B0080
0C1712	0B0567	0D0227	0A0819
0C1713	0B0578	0A0289	0A0850
0C1805	0B0582	0A0290	0B0919
0C1896	0C0673	0D0416	0B0920
0C1897	0C0674	0C0099	0B0923
0C1898	0C0675		0B0934
0C1899	0C0676	Tresserve	
AC0021	0B0747	0B0065	
0C2176	0B0748	0B1219	
0C2177	0B0754	0B1223	
0C2178	0B0755	0B1241	

Correction d'erreurs matérielles sur les légendes des règlements graphiques

- La légende relative à la zone UB1 est enlevée, cette zone ayant été supprimée dans une précédente procédure.
- La légende de la zone UCm est corrigée par la mention Marlioz au lieu de Merlioz.
- La légende de la zone UESH est corrigée par la mention « Savoie Hexapole » au lieu de « Savoie Technolac ».

2.3 MODIFICATIONS COMMUNALES

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

2.3.1.1 Évolutions projetées sur les OAP

Evolution des taux de mixité sociale dans les OAP

Objet principal : augmentation du taux de logements sociaux sur plusieurs OAP

La commune d'Aix-les-Bains est soumise à la loi SRU. Elle doit donc produire un nombre de logements sociaux minimum imposé par l'Etat, afin d'atteindre à terme, 25% de logements sociaux sur son territoire. Afin de répondre aux exigences en termes de logements sociaux sur la commune, il est proposé de revoir à la hausse les taux de logements sociaux préconisés par les OAP de la commune. Il s'agit d'augmenter de quelques logements sociaux supplémentaires la plupart des sites d'OAP afin d'assurer une répartition toujours équitable sur le territoire.

Ainsi, il est proposé d'augmenter le taux de logements sociaux sur 15 sites d'OAP. Le nombre de logements sociaux dans les OAP passerait alors de 540 à 562, soit 22 logements supplémentaires.

Récapitulatif du nombre et du taux de logements sociaux dans les OAP à destination d'habitat AVANT et APRES la modification

Réf	Nom	Nombre de logements envisagé	% LLS suite à la modification N°1 du PLUi	Déclinaison chiffrée des LLS	Arrondi à l'entier supérieur	Proposition d'évolution dans modification N°2 du PLUi	Déclinaison chiffrée des LLS	Arrondi à l'entier supérieur
A1	Cotefort	250	25%	62,5	63,0	28%	70,0	70,0
A6	Cluset	350	25%	87,5	88,0	25%	88,0	88,0
A8	Les Plonges	418	30%	125,4	126,0	30%	125,4	126,0
A11	Le Clos Fleury	hébergement	non réglementé			non réglementé		
A25	Quartier Marlioz	177	40 logements	40,0	40,0	40 logements	40,0	40,0
A5	St Simond	125	25%	31,3	32,0	28%	35,0	35,0
A7	Les Vignobles	25	25%	6,3	7,0	25%	6,3	7,0
A10	Tir aux Pigeons	55	25%	13,8	14,0	28%	15,4	16,0
A21	Pacot	25	30%	7,5	8,0	30%	7,5	8,0
A33	Dunant	210	30%	63,0	63,0	30%	63,0	63,0
A15	Les Vignobles Nord	11	25%	2,8	3,0	25%	2,8	3,0

Réf	Nom	Nombre de logements envisagé	% LLS suite à la modification N°1 du PLUi	Déclinaison chiffrée des LLS	Arrondi à l'entier supérieur	Proposition d'évolution dans modification N°2 du PLUi	Déclinaison chiffrée des LLS	Arrondi à l'entier supérieur
A2	Les Vignobles 2	11	25%	2,8	3,0	35%	3,9	4,0
A4	Ch des Bottes	9	25%	2,3	3,0	33%	3,0	3,0
A12	Sosse Lièvre	14	25%	3,5	4,0	35%	4,9	5,0
A9	Près du Tillet	30	30%	9,0	9,0	30%	9,0	9,0
A13	Sosse Lièvre 2	17	25%	4,3	5,0	35%	6,0	6,0
A17	Le Biolley 2	33	25%	8,3	9,0	30%	9,9	10,0
A18	Le Biolley 3	5	25%	1,3	2,0	40%	2,0	2,0
A22	Le Biolley 4	10	25%	2,5	3,0	30%	3,0	3,0
A23	Biollay sur Roche	10	25%	2,5	3,0	30%	3,0	3,0
A28	Le puits d'enfer	40	30%	12,0	12,0	30%	12,0	12,0
A37	En Bergerie	27	25%	6,8	7,0	33%	8,9	9,0
A38	ch Toudouze	14	25%	3,5	4,0	35%	4,9	5,0
A40	Av St Simond	50	30%	15,0	15,0	30%	15,0	15,0
A41	Bd des Généraux Forestiers	50	25%	12,5	13,0	30%	15,0	15,0
A42	Av du Gd Port	15	25%	3,8	4,0	33%	5,0	5,0

1981

529,7

540

558

562

Précision sur le nombre de logements dans les OAP d'Aix-les-Bains

Objet principal : précision sur la prise en compte des logements existants dans les secteurs d'OAP

Sur plusieurs secteurs d'OAP de la commune, des logements déjà existants sont présents sur le site, et sont affichés dans le schéma d'aménagement. Cependant, les OAP ne précisent pas si le nombre de logements prescrit sur le site prend en compte les logements déjà existants ou non.

Il est proposé de modifier la phrase sur le nombre de logements attendus sur le site afin d'éviter les confusions. Par exemple, sur l'OAP A2 :

AVANT MODIFICATION
Nombre de logements envisagé : 10 à 12 logements
APRES MODIFICATION
Nombre de logements envisagé : 10 à 12 logements supplémentaires

Cette modification concerne les OAP A2, A4, A9, A13, A15, A17, A18, A22, A23, A28, A37, A38, A40, A41, A42.

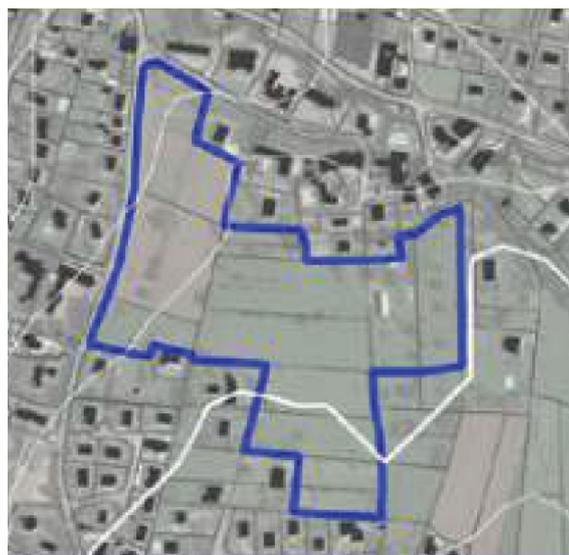
A6 – Aix les Bains / Le Cluset

Objet principal : ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone et adaptation de l'OAP

L'OAP A6 est située entre le hameau du Cluset et une zone pavillonnaire au sud. L'OAP a une superficie totale de 5,35 ha et prévoit la réalisation de 350 logements en habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire.

L'OAP est constitué de différentes zones :

- La partie Ouest est située en zone U et est en cours de réalisation
- La partie Centrale est située en zone 1AUh et est en cours de réalisation
- La partie Est est située en zone 2AUh et est actuellement fermée à l'urbanisation



L'objectif de la modification est d'ouvrir la partie Est à l'urbanisation (voir partie Ouverture des zones 2AU).

Les parties Ouest et Centrale étant construites et finalisées, elles seront repassées en zone U (voir partie évolutions du règlement graphique) et la future OAP couvrira uniquement la partie Est.

Sur la partie Est (0,92 ha), la future OAP prévoit la réalisation de 25 logements en habitat individuel et/ou mitoyen et intermédiaire. L'OAP est présentée ci-dessous :

NOUVELLE OAP

AIX LES BAINS / Le Cluset

A6

Superficie du site d'OAP : 0,92 ha
Superficie de la zone AU : 0,92 ha

Localisation



OAP «Nouveau Quartier»



Extrait plan de zonage

Le secteur d'OAP se situe au nord-est de la commune, à proximité immédiate d'opérations immobilières récentes, d'un tissu pavillonnaire, mais également des zones agricoles du quartier Tir aux Pigeons.

Ce secteur a vocation à permettre le développement du parc de logements en poursuivant l'offre existante sur la commune, tout en maîtrisant la densité. En effet, l'ambition est de permettre une bonne insertion urbaine et paysagère des futures opérations, en s'intégrant notamment dans la morphologie existante du bâti.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Encadrer le développement d'un secteur destiné à développer le parc de logements de la commune
- > Travailler les interfaces entre le projet et les franges existantes composées d'habitat collectif, d'habitat individuel, et de zones agricoles
- > Préserver la trame arborée existante

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25

Indication de la part de logement social : 30% à partir de 10 logements

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

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : OUI pour chaque phase

Phases :

- 1 Ouest
- 2 Est



- ← Access unique pour l'ensemble de l'opération
- Transversalité piétonne est/ouest
- ⊘ Aucune sortie viarie autorisée
- Trame arborée existante conservée
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (intermédiaire)
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel et/ou mitoyen)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Un revêtement poreux pour les aires de stationnement est imposé.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols, en respectant notamment un coefficient de pleine terre de 50 % sur la phase 2. L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une frange arbustive sera créée en limite Est du site pour traiter la transition avec l'habitat individuel, tout en utilisant des essences variées et locales.

2/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et faire le lien avec les bâtis existants et limiter les vis-à-vis.

Des espaces ouverts et des perspectives sur le grand paysage devront être préservés.

3/ L'urbanisation du site se fera en deux phases. La phase 2 (Est) ne pourra s'urbaniser qu'après la mise en place de l'accès.

La répartition des logements sera la suivante :

- Phase 1 : 13 à 15 logements, en R+2+C maximum
- Phase 2 : 10 à 12 logements, en R+1+C maximum

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

4/ L'accès tout modes s'appuiera sur la rue Colette pour la phase 1, puis se prolongera vers la phase 2. Le gabarit de cette voirie interne devra être identique à celui de la rue Colette, c'est à dire avoir une largeur de 6,00 m et être accompagnée d'un trottoir sécurisé de largeur 1,50 m.

Un accès modes doux sera rendu possible vers le chemin du Cluset.

5/ Une consommation d'énergie primaire la plus faible possible sera privilégiée : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

Les jardins seront orientés préférentiellement au sud ou à l'ouest.

A25 – Aix-les-Bains / Marlioz

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

Le quartier Marlioz situé au sud de la commune d'Aix-les-Bains est un quartier principalement résidentiel. Il a été retenu comme quartier prioritaire de la politique de la ville par l'Etat et est intégré au contrat de ville en vue de son renouvellement.

Ce site de requalification urbaine fait l'objet d'une OAP dans le PLUi. Une étude pré-opérationnelle a également été réalisée en 2021 et est annexée au document d'OAP.

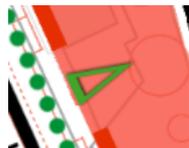
Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions et l'étude pré-opérationnelle ont légèrement évolué. L'OAP a alors été modifiée à travers la modification n°1 du PLUi (approuvée en mai 2023) : modification du périmètre, augmentation du nombre de logements, évolution de certains principes d'aménagement...

Aujourd'hui, certains points ont encore évolués. Il apparait donc nécessaire de modifier à nouveau l'OAP. Il s'agit alors de :

- Supprimer la mention d'«équipements neufs » à créer du schéma de l'OAP



- Supprimer une « césure obligatoire » située entre deux îlots de logements (triangle vert dans le schéma de l'OAP)



- Fusionner deux îlots de 6 lgts + 3 lgts en un seul îlot de 9 logts dans le schéma de l'étude pré-opérationnelle

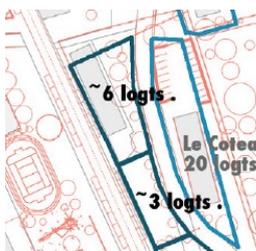
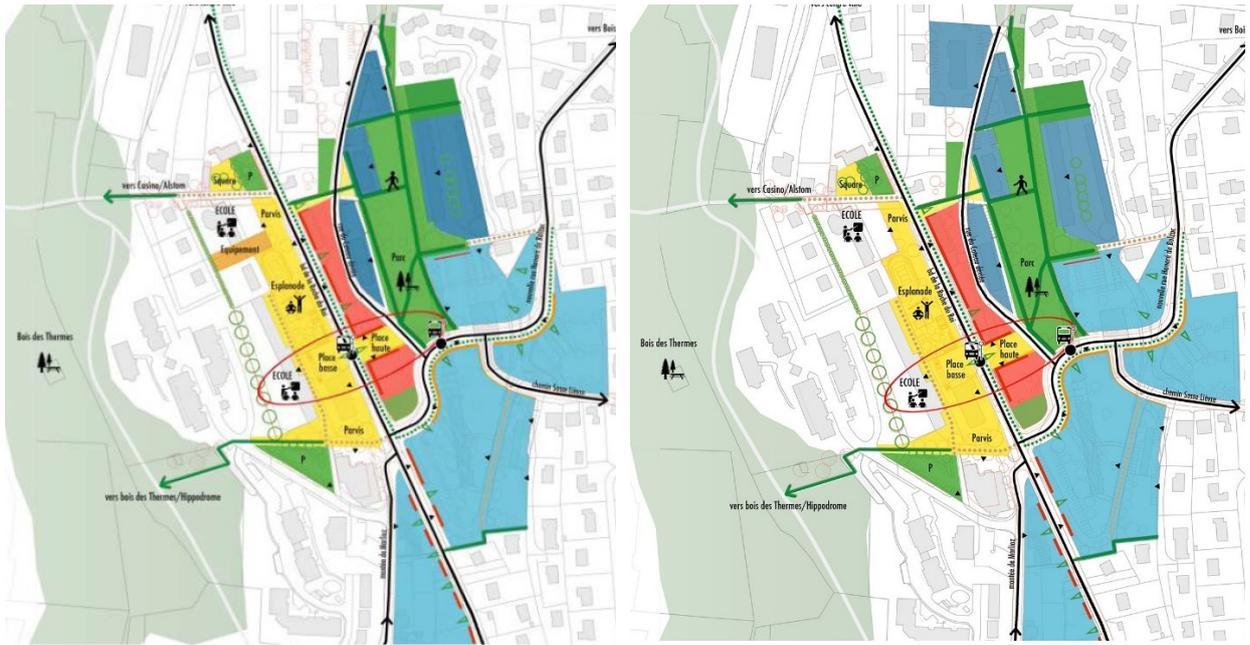


Schéma de l'OAP actuelle (M1)

Schéma de l'OAP modifiée (M2)



➤ Modifier le nombre de logements de la programmation :

Schéma de l'OAP actuelle (M1)

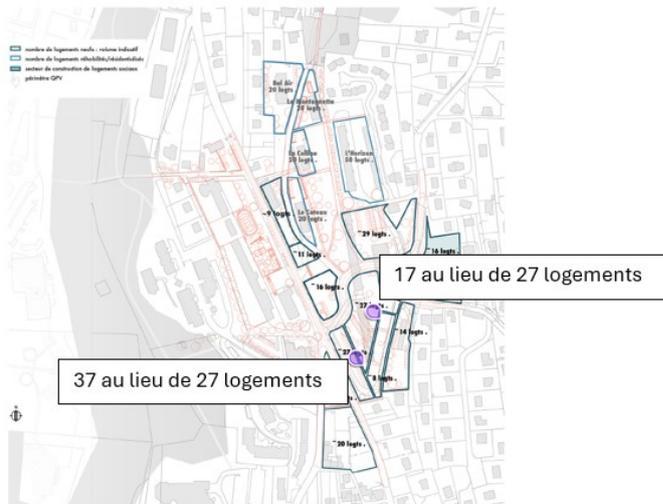
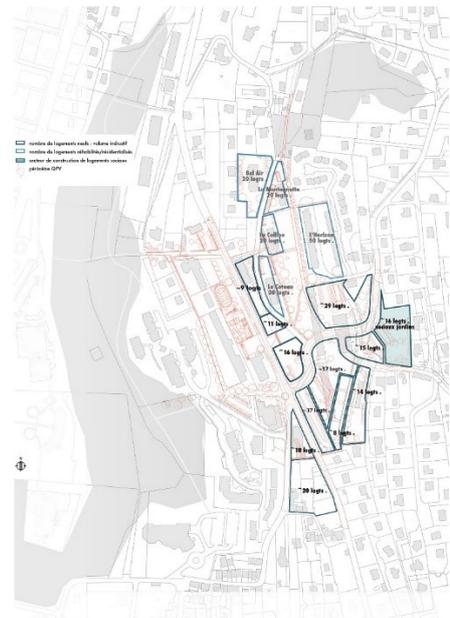


Schéma de l'OAP modifiée (M2)



Ces éléments sont également modifiés dans l'étude qui est en annexe du dossier d'OAP.

NOUVELLE OAP – A46 / Prés Riants

Le secteur Prés Riants constitue l'une des entrées de la ville-centre de l'agglomération aixoise. C'est un espace urbain de transition qui mène à différentes «portes d'entrée» du centre-ville (via les itinéraires : rond-point de l'Hôpital ou axe gare SNCF). Traversé par la route départementale Chambéry-Anney, ce secteur représente finalement une transition et une connexion entre les fonctions urbaines, permettant d'offrir aux différents profils usagers «habitant», «touriste-visiteur», «client» de bonnes conditions de confort, de fluidité de déplacements, et de sécurité.

Le secteur de Prés Riants est concerné par un PAPAG d'une superficie totale de 3,47 ha, s'étendant sur le rond-point et les parcelles alentours, l'ensemble étant en zone UA.

Depuis l'instauration de ce PAPAG lors de l'approbation du PLUi en 2019, les réflexions se sont précisées sur ce secteur, et le PAPAG a atteint sa durée maximum. Il est donc proposé dans cette modification de supprimer le PAPAG et de le remplacer par une OAP qui couvrira une partie du site (0,6 ha), où les enjeux d'urbanisation sont les plus forts.

Une étude pré-opérationnelle plus poussée a été réalisée sur ce tènement et il est proposé de traduire cette étude au sein d'une OAP dite « valant règlement ». Il s'agirait de permettre la réalisation de 110 à 140 logements sous forme de collectifs.

Périmètre de la future OAP



La présente modification prévoit donc de :

- Supprimer le PAPAG et les règles graphiques s'appliquant sur le secteur (cf. évolutions apportées au règlement graphique),
- Mise en place d'une OAP valant règlement sur un secteur de 0,6 ha,

Le contenu de la future OAP est présenté ci-dessous :

NOUVELLE OAP

AIX-LES-BAINS / Prés Riants

A46

Superficie du site d'OAP : 0,6 ha
Superficie de la zone AU : 0,0 ha

OAP VALANT RÈGLEMENT : Le règlement de la zone ne s'applique pas sur ce secteur.

OAP «Couture»



Le secteur Prés Riants constitue l'une des entrées de la ville-centre de l'agglomération aixoise. C'est un espace urbain de transition qui mène à différentes «portées d'entrée» du centre-ville (via les itinéraires : rond-point de l'Hôpital ou axe gare Snctf). Traversé par la route départementale Chambéry-Annecy, ce secteur représente finalement une transition et une connexion entre les fonctions urbaines, permettant d'offrir aux différents profils usagers «habitant», «touriste-visiteur», «client» de bonnes conditions de confort, de fluidité de déplacements, et de sécurité. L'OAP est soumise au risque de ruissellement pluvial urbain - niveau 2 et 3 du PPRI.

ÉTAT DES LIEUX



ANALYSE URBAINE

- > Des îlots de chaleur inférieurs au centre-ville à favoriser,
- > Un risque pluvial mesuré,
- > Un accès direct aux espaces publics paysagers.

ANALYSE DES DÉPLACEMENTS

- > Un impact très fort des infrastructures,
- > Une ambiance routière présente sur l'ensemble de l'axe,
- > Des liaisons transversales à créer ou renforcer,
- > Une rupture du réseau cyclable.

ANALYSE DU BÂTI

- > Des bâtiments aux effets de «barre»,
- > Des transversalités faisant défaut,
- > Des îlots résidentiels de qualité répondant aux besoins des usagers,

- > Des bâtiments d'activités commerciales anachroniques.

ANALYSE DES LOGEMENTS ET MÉNAGES

- > Des ménages modestes et plutôt jeunes,
- > Un quartier hétérogène.

ANALYSE DES ÉQUIPEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- > Des bâtiments publics majeurs vecteurs d'attractivité (ERP sportifs et petite enfance),
- > Une proximité immédiate au centre-ville,
- > Un gisement foncier équilibré entre public et privé,
- > Une variété d'usages faible,
- > Une récit local de la «Ville d'Art et d'Histoires» à raconter.

ANALYSE DU COMMERCE

- > Une mixité de fonctions urbaines à maîtriser,
- > Une publicité commerciale au dépend de la qualité de vie.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHÈSE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : entre 110 et 140 logements

Indication de la part de logement social : 30%

En termes de ventilation, la part de logement social sous forme de PLS ne peut dépasser 30%, et la part sous forme de PLAI ne peut être inférieure à 30%.

Indication de la typologie bâtie attendue : collectif

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

ÉCHÉANCE : court terme

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX QUI ONT GUIDÉS LA PROGRAMMATION DE L'OAP

LOGEMENT ET ARCHITECTURE

- > Favoriser l'habitat à destination des familles,
- > Assurer une densification raisonnable et maîtrisée,
- > Conserver des espaces de respiration,
- > Mixer verticalement les fonctions,
- > Garantir des cœurs d'îlot agréable et ensoleillés,
- > Répondre aux prescriptions constructives (PPRI niveau 2), au titre de l'article R151-31 1°.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- > Préserver et améliorer la valeur environnementale du site,
- > Aménager selon le principe de la «Ville du quart d'heure»,
- > Diversifier les types d'aménagements urbains et paysagers,
- > Considérer le risque de ruissellement pluvial urbain (PPRI).

DÉPLACEMENT

- > Renforcer les liens de proximité entre les différents pôles,
- > Intégrer les modes actifs sur les itinéraires structurants.

COMMERCE

- > Réadapter l'espace public au commerce de proximité,
- > Faire muter les formes commerciales vers plus de mixité urbaine.

PHASAGE DE L'OPÉRATION

L'OAP peut être réalisée en plusieurs phases. Une coordination dans le choix des matériaux, sur les implantations des bâtiments et dans l'architecture (toitures, alignement des ouvertures,...) devra être assurée pour la suivante.

2. COMPOSITION URBAINE DE L'OAP

Les principes de composition de base adoptés pour le futur projet favoriseront la perméabilité visuelle et le rapport avec le contexte environnant.

IMPLANTATION

Une attention particulière sera portée sur l'implantation des nouveaux bâtiments afin de limiter la création de vis-à-vis avec les bâtiments voisins existants en préservant leur vue sur le grand paysage.

- Création de percées visuelles et traversantes entre les espaces bâtis (ouvertures paysagères, respirations, traversées...);
- Prendre en compte les ombres portées pour garantir un ensoleillement des logements plus bas.
- Le cœur d'îlot devra être visible depuis l'espace public. Dans le cas d'un RDC filant, les parois devront être vitrées afin de permettre un dégagement visuel.

Les bâtiments ne doivent pas créer un front bâti «trop important» sur l'Avenue Alsace Lorraine. Aussi, la longueur maximum du front bâti sur l'avenue mentionnée sera de 30 mètres.

L'angle entre l'Avenue Alsace Lorraine et la venelle créée pour relier l'Avenue Alsace Lorraine et l'Avenue du Grand Port via l'impasse Jouty, devra être marquée à travers un traitement qualitatif des façades des bâtiments construits.

Les bâtiments implantés en «peigne» par rapport à l'Avenue Alsace Lorraine seront séparés par un espace végétalisé dont la largeur sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute (H/2). (Cf. 4. Accès et stationnements, «Venelle traversante»).



Principes d'implantation et de percées visuelles
Image de référence - Brenas Doucerain, Seyssins

VOLUMÉTRIE

Les volumes seront autant que possible simples, épurés et compacts : la compacité d'un bâtiment contribue à limiter ses surfaces déperditives tout en conservant un même volume.

Concernant le traitement des deux bâtiments existants conservés dans l'emprise de l'OAP, leur volume et leur implantation ne devront pas être dépassés dans le cadre de leur réhabilitation.

HAUTEUR ET GABARITS

Hormis pour les bâtiments en réhabilitation, le gabarit maximum stipulé pour le secteur est de R+5+Attique. Les hauteurs des toitures peuvent varier en-dessous cette limite. Au droit des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.00m.

Pour les RDC ayant la finalité de commerce, ils devront être suffisamment dimensionnés pour le plénum et l'espace intérieur des halls et commerces. La hauteur libre sous plafond des locaux commerciaux sera d'au moins 3m.

ALIGNEMENT

La façade principale des nouveaux bâtiments sur l'Avenue Alsace Lorraine sera alignée sur l'actuel bâtiment PPP de la parcelle BO 80.

TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES

Les limites parcellaires feront objet d'un traitement soigneux et qualitatif.

Se référer à l'article 2.2.5 de la zone UA du règlement du PLUi Grand Lac pour plus de précisions sur les dispositions générales et particulières des clôtures.



Principes d'implantation discontinue sur rue
Image de référence - MILK, Grenoble

3. PRINCIPES ARCHITECTURAUX DE L'OAP

Le paysage urbain se caractérisera par la cohérence architecturale entre les immeubles créés et le paysage proche. Les concepteurs devront chercher la mixité de typologies de logements. Pour le confort des futurs usagers, les logements traversants seront privilégiés. Pour la qualité d'usage et architecturale de l'ensemble, les nouveaux bâtiments devront :

- Orienter les pièces des logements de manière à optimiser l'incidente d'éclairage naturel ;
- Mettre en œuvre des protections solaires sous la forme de débords de toitures et de brise-soleils dimensionnés en fonction de l'exposition ;
- Les éléments d'occultation extérieure devront être simples et cohérents avec leur contexte ;
- La nature et la colorimétrie des matériaux choisis devront également faire l'objet de conception bioclimatique tout en gardant son rapport avec le contexte ;
- L'utilisation des faux matériaux (imitations de matériaux dans leur aspect) sera strictement interdite.

De plus, les choix architecturaux (matériaux, mise en œuvre, etc.) devront viser des coûts d'entretien les plus modérés possible pour permettre un entretien régulier et éviter des charges lourdes.

TOITURE

L'ensemble des toitures devra faire l'objet d'un traitement soigneux et qualitatif. La sobriété de la couverture devra être mise en avant. Les toitures terrasses seront privilégiées en dépit des toitures en pans.

Les toitures terrasses devront être végétalisées à la fois pour des raisons paysagères mais également pour limiter le débit d'eau pluviale.

Les toitures en pans seront acceptées. Toutefois, leur simplicité sera privilégiée. Elles auront préférentiellement 2 pans (3 pans pour les toitures des angles).

Par ailleurs, les faux matériaux seront interdits.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES SUR TOITURE

La production d'énergie par des panneaux photovoltaïques est acceptée à condition que les éléments techniques s'intègrent à la composition de l'ensemble.

Tous les équipements techniques (machineries, excroissances techniques et tuyaux) devront être intégrés dans la composition du bâtiment.

FAÇADE

Les façades aveugles à éviter, toutes les façades sont animées.

GARDE CORPS

Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition métallique, ajourée, perforée, ou de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages végétalisables.

Chaque logement devra bénéficier d'au moins un espace extérieur privatif, dont la surface sera proportionnelle avec la taille du logement. Ces espaces seront, dans la mesure du possible, protégés du vent et de la pluie, éclairés et suffisamment dimensionnés pour accueillir des jardinières, du mobilier de repas, tables et chaises...

- Les débordements des dalles ne devront pas pénaliser les apports de lumière naturelle dans les logements.
- Proposer des systèmes d'occultations extérieurs pour les balcons et loggias (écrans fixes ou mobiles). Ces systèmes devront être conçus de manière simple en forme et matérialité ;

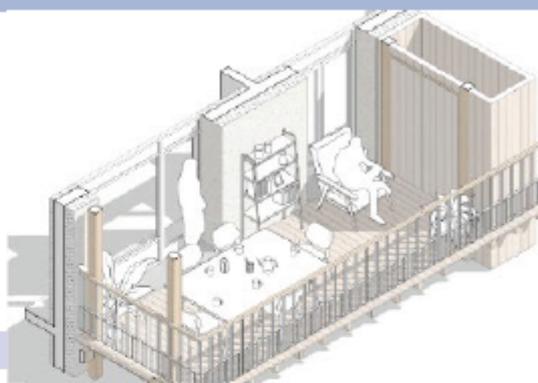
La potentielle végétalisation des balcons ou loggias, par les futurs occupants doit être prévue en conception soit par la prise en compte de surcharges soit par des jardinières intégrées.

LES ESPACES DE RANGEMENT

Un espace de rangement complémentaire par logement (cellier, grenier, cave etc.) sera intégré dans l'opération. Ces espaces pourront être installés soit à l'intérieur des logements soit sur les balcons, les loggias, soit en sous-sol. Ces espaces de rangements complémentaires seront en quantité suffisante et facilement accessibles.

Dans le cas où ces espaces seront visibles depuis l'espace public, ils devront être conçus dans la composition de la façade.

Principes d'espace de rangement sous forme de cellier sur balcon
Image de référence - ANKHA, Seyssel



4. ACCÈS ET STATIONNEMENTS AU SEIN DE L'OAP

Des espaces publics piétons sans parking viendront structurer l'îlot sur ses extrémités sud-ouest et sud-est. Ils seront des «portes d'entrée» pour les liaisons piétonnes à l'échelle du quartier.

Un espace public d'usage mixte, véhicules-piétons, sera aménagé entre ces 2 «pôles» (Cf. 5. Espaces public et qualités paysagères, «Espaces paysagers»).

Des éléments paysagers seront intégrés - de type plantation d'arbres en pleine terre - pour favoriser le confort d'usage au sein des venelles modes doux, ainsi qu'au niveau du parking / espace public devant les constructions.

ACCÈS PIÉTONS ET MODES DOUX

L'opération a comme principe la mixité d'usages pour la création d'un espace vivant. Pour cette raison, l'accès de piétons aux logements se fera préférentiellement depuis l'espace public en lien avec les commerces.

Le caractère mixte de la parcelle sera pris en considération pour la disposition des accès aux logements et aux commerces au sein de l'opération, en vue de minimiser les possibles nuisances.

Ainsi, le parcours depuis la rue jusqu'aux halls d'immeuble sera caractérisé par :

- Une séquence paysagère apaisée et qualitative ;
- La lisibilité et le confort des accès des bâtiments ;

Les halls d'entrée (et/ou les locaux communs) viendront autant que possible s'ouvrir visuellement sur les espaces extérieurs pour contribuer au repérage des entrées, à la qualité architecturale de l'alignement et au confort d'usage des habitants. Les halls d'entrée seront généreusement vitrés.

Les commerces auront un traitement architectural différentiel des étages.

Des exceptions seront autorisées lorsque la conception ou la situation de l'immeuble l'imposeront, et sous réserve que la lisibilité de l'adressage soit assurée.

VENELLE TRAVERSANTE

Les perméabilités des formes bâties devront être le support de modes doux. L'objectif est de pouvoir relier de manière sécurisée les quartiers alentours à proximité immédiate du centre-ville.

Les axes doux devront suivre les principes du plan de composition urbaine de l'OAP.



Principes de venelle traversante, en cœur d'îlot
Images de référence - David Baker, San Francisco (à gauche); Cogedim, Ivry (à droite)

ACCÈS VOITURES

Les accès des véhicules aux sous-sols de stationnements se feront depuis le parking créé le long de l'avenue Alsace Lorraine ou depuis l'accès aux garages existants en cœur d'îlot.

En cas de phasage d'opération, l'infrastructure souterraine sera réalisée avec une connexion en attente de type cloison amovible dans l'axe principal de circulation enterrée.

Il sera fait de manière à minimiser l'impact sur la voirie.

SERVITUDES DE PASSAGES

Les accès véhicules existants aux bâtiments situés en cœur d'îlot devront être conservés par le biais de servitude de passage.

L'impasse Jouty ainsi que la voie partagée d'accès en cœur d'îlot existantes, seront conservées et requalifiées en qualité de voie privée ouvertes au public. Leur aménagement se fera sous régime de « zone de rencontre » (20 km/h). L'impasse Jouty devra présenter une largeur de 9 mètres minimum.



Principes de partage de chaussée par une zone de rencontre
Image de référence - Auriane Poillet, Grenoble

ACCÈS COMMERCES

Les commerces devront être visibles et accessibles depuis l'espace public, le long de l'avenue Alsace Lorraine, depuis la nouvelle place.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le site comprend l'arrêt de bus « Prés Riants ». Cet arrêt est desservi par les lignes de bus n°1, 2, 10, 11 et Dim (dimanche et jours fériés). Il devra être conservés et pris en compte dans la conception des espaces publics.

STATIONNEMENT VOITURES

Le stationnement des voitures dédié aux logements sera en sous-sol complètement enterré. En dehors de son entrée, il ne sera pas visible depuis l'espace public.

Les sous-sols en demi-niveaux dépassant le niveau du sol ne seront pas acceptés.

Le stationnement dédié aux commerces sera situé sur l'espace de parking public créé le long de l'Avenue Alsace Lorraine.

Pour rappel du règlement de la zone UA (pris en compte dans le cadre de l'OAP) : le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré

en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement ou dans un rayon de 100m, le constructeur doit apporter la preuve :

- qu'il crée ou acquiert des places dans un rayon de 300 m de l'opération, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- de manière exceptionnelle qu'il possède une concession à long terme dans un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m de l'opération.

Se référer à l'article 2.3 de la zone UA du règlement du PLUi Grand Lac pour plus de précisions sur les typologies ou les dispositions particulières.

STATIONNEMENT VÉLOS

L'offre d'un espace de stationnement cycle pour les logements est impérative. Il sera au RDC, sécurisé, confortable et situé à proximité des entrées piétonnes.

Il conviendra de garantir un traitement de qualité des locaux de rangement des vélos. Ils seront :

- Suffisamment dimensionnés pour desservir les besoins des habitants et de ses visiteurs.
- Clos et couverts.
- Intégrés dans le volume du bâtiment et faisant partie de la composition de la façade.
- Accessibles et visibles depuis les espaces communs et entrées piétonnes.
- Disposer d'éclairage naturel.

Les locaux commerciaux seront également desservis de stationnements vélo en quantité suffisante pour l'effectif et public estimé. Il pourra être ouvert et mis en place sur l'espace public.



Principes de local vélo accessible et visible depuis l'entrée du bâtiment
Image de référence - ANKHA, Fontaine

ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS À L'OAP, À PRENDRE EN COMPTE

La requalification de la rue des Prés Riants prévoit des aménagements modes doux (horizon 2025), et une voie verte est envisagée sur l'avenue du Grand Port, reliant le centre-ville à la vélo-route des 5 lacs.

La création de plateaux traversants surélevés pour ralentir la circulation sur les voies environnantes et ainsi réaliser une continuité avec les traversées modes doux.

5. ESPACES PUBLICS ET QUALITÉS PAYSAGÈRES DE L'OAP

Les espaces libres seront végétalisés au maximum afin de répondre à 3 objectifs : favoriser la biodiversité, offrir du confort d'été (ombrage), et structurer l'espace collectif et ses usages à partir d'un ornement paysager.

Les espaces végétalisés fonctionneront sans arrosage automatique, sur la base de plantes endémiques, mixtes, non toxiques ni allergènes, et alimentés hydriquement par le ruissellement naturel des abords.

ESPACES PAYSAGERS

Le statut public ou collectif des espaces libres sera rendu lisible par le traitement contrasté des matériaux au sol en termes de typologie et de dimensionnement. Le végétal reliera ces espaces par des continuités paysagères physiques et visuelles.

Un équilibre entre sol minéralisé et sol végétalisé sera recherché, avec une dominante végétale attendue.

L'espace public sur l'avenue Alsace-Lorraine sera un parvis d'usage mixte sous forme de voie partagée, entre véhicules roulant et stationnant, et piétons. Il s'accompagnera de la plantation d'un alignement d'arbres-tiges structurant compatibles avec le stationnement. L'inter distance entre les arbres sera régulière et ne pourra pas être supérieure à 12 m.

Un espace à dominante végétale de type paysager sera aménagé en tant que jardin de repos et de proximité, au pied des immeubles, et directement accessible depuis l'Impasse Jouty comme un prolongement à celle-ci. Il comprendra des équipements supports de vie collective et intergénérationnelle.

Les rez-de-chaussée offriront la possibilité d'aménager des jardins privatifs de plein pied, avec terrasse directement accessible à niveau depuis le logement. Une clôture végétalisée

mixte est autorisée mais non obligatoire, dans la limite d'une hauteur de 1,20 m.

VÉGÉTALISATION

La mixité de strates végétales sera recherchée et un plan de gestion et d'entretien sera fourni.

SOL ET MOBILIER

Les sols seront majoritairement perméables et aménagés selon un nivellement guidant le ruissellement naturel de l'eau pluviale vers les emprises végétalisées.

Les types de sols sélectionnés auront un albédo fort, favorable à réduire les îlots de chaleur : les solutions hydrocarbonées de teinte noire seront ainsi évitées.

Les types de sol répondront à l'usage et respecteront à l'échelle de l'îlot une logique de gamme. La gamme typologique ou colorimétrique sera ainsi déclinée selon les usages et les fonctions de chaque espace, et permettra de garantir une bonne cohérence entre îlot, opération, et abords.



Principes de traitement du parvis piéton
Image de référence - LUN, Saint Sylvain d'Anjou



Principes de traitement des espaces publics traversant
Image de référence - Arc en Terre, Orbec

6. PROGRAMMATION COMMERCIALE

Des locaux commerciaux sont prévus au RDC des bâtiments. Ils seront préférentiellement orientés vers l'avenue Alsace Lorraine.

VOLUMÉTRIE

Les commerces seront intégrés dans l'emprise des bâtiments pour préserver au maximum la perméabilité piétonne et visuelle en cœur d'îlot. Le RDC filant sera accepté à condition d'être vitré, dans le but de préserver à minima la perméabilité visuelle.

- Les surfaces de façades devront être majoritairement transparentes (minimum 60%) ;
- Les parties opaques seront traitées de façon cohérente par rapport aux niveaux supérieurs et aux façades conti-

guës ;

- Concernant la transparence des surfaces vitrées de grande importance, le concepteur devra porter une attention particulière aux prescriptions en matière de biodiversité (réflexion, transparence) ;
- Les plénums des faux plafonds seront conçus avec le moins d'impact possible en façade ;
- Les façades du RDC commercial feront objet d'un traitement distinct du restant du bâtiment a fin de créer un effet de socle.

Pour éviter une emprise au sol trop importante vis-à-vis de la superficie du commerce actuel, il est possible de proposer des locaux commerciaux sur deux étages, dans la limite de 1 200 m² de surface totale sur les deux étages.

ENSEIGNES

Les enseignes seront implantées sur la partie haute du RDC sans toutefois dépasser sur le niveau R+1.

SYSTÈME DE FERMETURE ET DE PROTECTION

- Les protections mécaniques seront interdites à l'extérieur des châssis vitrés ;
- Dans le cas de protections mécaniques intérieurs, le coffre ne devra pas avoir d'impact sur la façade extérieure ;
- Les stores bannes seront autorisés comme protection solaire pour les façades exposées dès lors que les coffres ou enrouleurs seront intégrés à la façade.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Aucune installation de climatisation et de VMC ne sera visible en façade : toutes les extractions s'effectueront en toiture dans les

espaces techniques traités selon prescrit dans la section « toiture » de ce cahier.

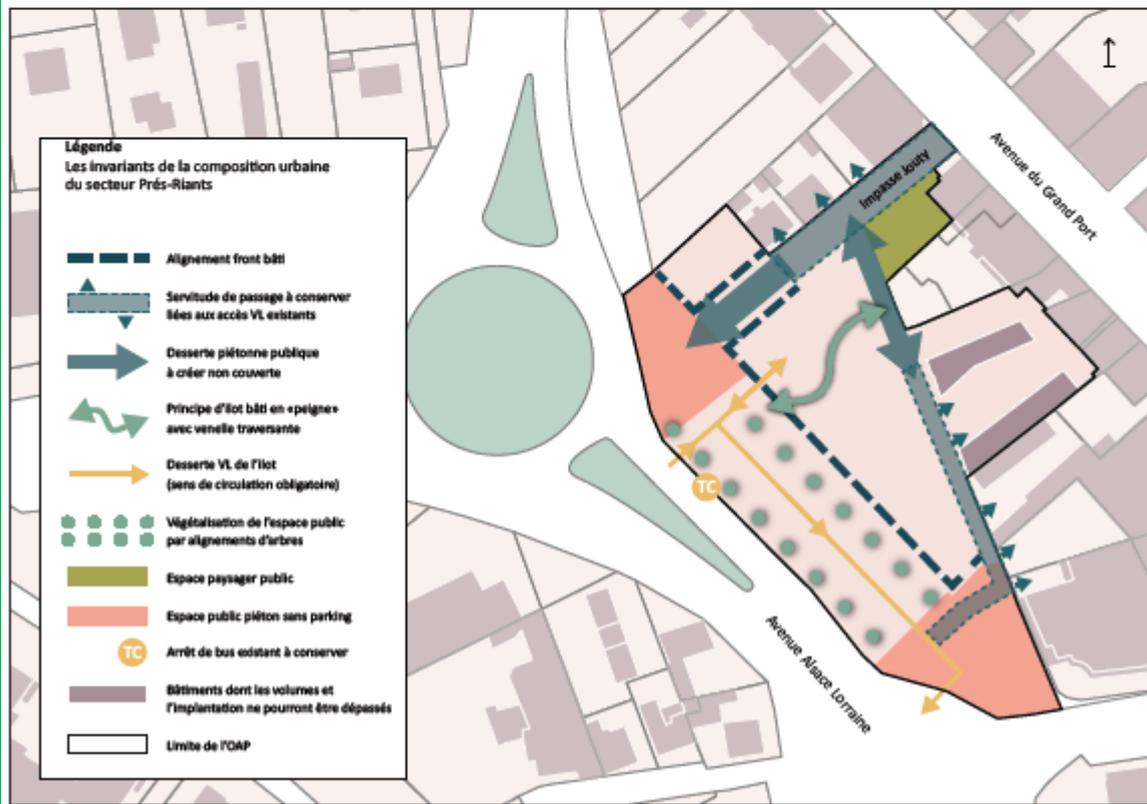
L'architecte de l'opération aura la charge de définir les principes de composition des vitrines afin que les façades commerciales s'insèrent harmonieusement dans l'ensemble.



Principes de traitement soigné des façades commerciales en RDC
Image de référence - DWL, Nantes

> PLAN DE COMPOSITION URBAINE DE L'OAP

Schéma relatif à l'ensemble des invariants des principes d'aménagements présentés précédemment sur le secteur Prés-Riants.



7. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

GESTION DES EAUX USÉES

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements, les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

DISPOSITIONS COMMUNES AUX EAUX USÉES ET PLUVIALES

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

GESTION DES DÉCHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAUX NUMÉRIQUES

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

Le positionnement et traitement des coffrets électriques et transformateurs devront être conçus en cohérence avec l'ensemble de l'opération. Ils seront intégrés dans le corps du bâtiment et ne devront pas configurer des excroissances dans les façades.

NOUVELLE OAP – A47 / Prés Riants Ouest

Le secteur Prés Riants constitue l'une des entrées de la ville-centre de l'agglomération aixoise. C'est un espace urbain de transition qui mène à différentes «portées d'entrée» du centre-ville (via les itinéraires : rond-point de l'Hôpital ou axe gare SnCF). Traversé par la route départementale Chambéry-Annecy, ce secteur représente finalement une transition et une connexion entre les fonctions urbaines, permettant d'offrir aux différents profils usagers «habitant», «touriste-visiteur», «client» de bonnes conditions de confort, de fluidité de déplacements, et de sécurité.

Le secteur de Prés Riants Ouest est concerné par un PAPAG d'une superficie totale de 3,47 ha, s'étendant sur le rond-point et les parcelles alentours, l'ensemble étant en zone UA.

Depuis l'instauration de ce PAPAG lors de l'approbation du PLUi en 2019, les réflexions se sont précisées sur ce secteur, et le PAPAG a atteint sa durée maximum. Il est donc proposé dans cette modification de supprimer le PAPAG et de le remplacer par des OAP valant règlement qui couvriraient plusieurs parties du site où les enjeux d'urbanisation sont les plus forts : OAP A46 et OAP A47.

L'OAP A47 concerne le secteur situé au sud du rond-point, actuellement occupé par de l'habitat de type « maisons de ville », de bâtiments dédiés à des associations caritatives, une station de lavage et un garage automobile. Il s'agit d'un secteur de 0,7 ha.

Périmètre de la future OAP



La présente modification prévoit donc de :

- Supprimer le PAPAG (cf. évolutions apportées au règlement graphique) et les règles graphiques concernant la hauteur et le recul des constructions sur le secteur
- Mettre en place d'une OAP valant règlement.

Le contenu de la future OAP est présenté ci-dessous :

NOUVELLE OAP

AIX-LES-BAINS / Prés Riants Ouest

A47

Superficie du site d'OAP : 0,7 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP «Couture»



Extrait plan de zonage

OAP VALANT RÉGLEMENT : Le règlement de la zone ne s'applique pas sur ce secteur.

Ce secteur constitue l'une des entrées de la ville-centre. Situé à la croisée d'axes de transport routier structurants pour la commune, le long de la voie ferrée, et à proximité du centre-ville, il représente un espace de transition.

Le site est actuellement occupé par de l'habitat de type « maison de ville » dont leur forme est à conserver, des bâtiments dédiés à des associations caritatives, une station de lavage et un garage automobile.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Permettre une réhabilitation du site en assurant une insertion urbaine et paysagère de qualité
- > Préserver le tissu existant de maisons de ville pour maintenir le caractère de faubourg sur la rue des Prés Riants
- > Assurer une bonne cohabitation des nouvelles constructions avec l'environnement existant, notamment en termes de gabarit

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Destinations et sous-destinations des constructions : hébergement (résidence sociale pour jeunes actifs), logement, équipement d'intérêt collectif et services publics, commerces et activités de service (hors commerce de gros), bureaux
Nombre de logements envisagé : 10 à 15 logements supplémentaires (hors hébergement)

Indication de la part de logement locatifs sociaux parmi les habitations : 30%
En termes de ventilation, la part de logement social sous forme de PLS ne peut dépasser 30% et la part sous forme de PLAI ne peut être inférieure à 30%

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

ECHEANCE : court terme



1- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Toitures et façades

L'ensemble des toitures devra faire l'objet d'un traitement soigné et qualitatif. Les matériaux de couverture seront d'aspect mat, de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli (sauf vérandas, verrières...). La tôle sous toutes ses formes n'est pas souhaitée sauf les matériaux nobles.

Pour les nouvelles constructions, trois types de toitures sont possibles : toitures terrasses, toitures à pans, et toitures à la Mansart :

- Les toitures terrasses sont possibles si elles sont accessibles et en partie végétalisées.
- Les toitures en pans sont acceptées, toutefois leur simplicité sera privilégiée avec 2 pans de manière préférentielle (3 pans pour les toitures d'angle) et avec une pente comprise entre 50 et 60%.
- Les toitures brisées dites « à la Mansart » sont possibles si elles respectent les dispositions relatives à ces toitures dans l'article UA 2.2.2, notamment en termes d'aspect.

Tous les équipements techniques devront être intégrés dans la composition du bâtiment.

Les façades aveugles seront à éviter, et auquel cas devront être de finition soignée.

Les garde-corps seront traités par une composition métallique ajourée, perforée ou de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre.

Les façades devront être traitées de manière à s'intégrer à l'environnement architectural existant, et être soignées, avec des matériaux garantissant une durabilité de l'aspect. Un traitement végétalisé des façades peut être envisagé si l'entretien sur le long terme est garanti.

Pour les bâtiments existants de type maison de ville, l'objectif est de maintenir les pentes et l'aspect des toits actuels. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

Implantations

L'implantation des nouveaux bâtiments devra limiter la création de vis-à-vis avec les bâtiments voisins existants.

Des percées visuelles et végétalisées devront être créées entre les espaces bâtis.

Les nouvelles constructions situées à l'Ouest de la voirie interne, devront être alignées, et implantées au droit du trottoir.

Volumétrie

Les bâtiments existants de type maison de ville devront conserver leur gabarit pour maintenir leur identité urbaine, ainsi que leur recul vis-à-vis des emprises publiques. Leurs extensions seront possibles sans dépasser 20% de surface de plancher supplémentaire, tout en s'assurant de la cohérence avec la construction existante et son environnement.

Les nouvelles constructions auront des hauteurs variables selon leur localisation, comme indiqué sur le schéma de principe. L'objectif est de créer un épannelage progressif entre les bâtiments existants et les nouvelles constructions. La hauteur varie donc entre R+2 et R+5+Attique, selon les principes affichés dans le schéma de l'OAP.

Pour les rez-de-chaussée destinés à du commerce ou des activités de service, la hauteur sous plafond sera d'au moins 3 mètres.

Limites parcellaires

Les limites parcellaires feront l'objet d'un traitement soigneux et qualitatif.

Se référer à l'article 2.2.5 de la zone UA du règlement de PLUi pour plus de précisions sur les dispositions concernant les clôtures.

Vitrines commerciales

Les vitrines devront être situées en retrait du nu du mur de la façade. Les rideaux métalliques des devantures commerciales seront à l'intérieur des châssis vitrés et devront privilégier la transparence (modèles à maille).

Les coffres des rideaux métalliques et des stores seront intégrés à la façade.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

L'objectif est de créer une mixité entre activités économiques, hébergement et logement.

Sont autorisés :

- Hébergement (résidence sociale pour jeunes actifs),
- Logement,
- Equipement d'intérêt collectif et services publics,
- Commerces et activités de service (hors commerce de gros),
- Bureaux.

Parmi les nouvelles constructions, qu'il s'agisse de logement ou d'hébergement, la part de locatif social attendue est d'au moins 30% du nombre d'habitations.

En termes de ventilation, la part de logement social sous forme de PLS ne peut dépasser 30% et la part sous forme de PLAI ne peut être inférieure à 30%.

Les rez-de-chaussée des nouvelles constructions devront pour partie être dédiés aux commerces, selon le schéma de principe de l'OAP.

3 - Qualité environnementale et prévention des risques

Le statut public ou collectif des espaces libres sera rendu lisible par le traitement contrasté des matériaux au sol en termes de typologie et de dimensionnement. Le végétal reliera ces espaces par des continuités paysagères physiques et visuelles.

Un équilibre entre sol minéralisé et sol végétalisé sera recherché, avec une dominante végétale attendue. Les sols seront aménagés selon un nivellement guidant le ruissellement naturel de l'eau pluviale vers les emprises végétalisées.

Les types de sols sélectionnés auront un albédo fort, favorable à réduire les îlots de chaleur : les solutions hydrocarbonées de teinte noire seront ainsi évitées.

Dans les cœurs d'îlots, les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement devront être aménagées en espace vert, comportant des arbres. La mixité de strates végétales sera recherchée.

Un espace sera dédié à la végétation, avec notamment des arbres de haute tige. Il est localisé près du rond-point du jet d'eau (cf schéma de principe de l'OAP), et permet de qualifier l'entrée de ville.

Au titre de la prévention des risques, le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du bassin aixois identifie des zones de risques Bu se superposant aux parcelles de l'OAP. Tout projet devra respecter le règlement du PPRI, annexé au PLUi.



4 - Besoins en matière de stationnement

Les règles de la zone UA en termes de stationnement pour les voitures et cycles s'appliquent sur ce secteur, sauf pour l'hébergement social, où il faudra prévoir 1 place de stationnement pour 8 lits.

Le stationnement des voitures dédié aux logements sera en sous-sol complètement enterré. En dehors de son entrée, il ne sera pas visible depuis l'espace public. Les sous-sols en demi-niveaux dépassant le niveau du sol ne seront pas acceptés.

Du stationnement en surface devra être prévu et réservé pour les commerces et activités de service. La mutualisation des parkings en surface devra être envisagé.

5 - Desserte par les transports en commun

Le site est à proximité de l'arrêt de bus « Prés Riants ». Cet arrêt est desservi par les lignes de bus n°1, 2, 11, 102 et 419.

Par ailleurs, le secteur se situe à 500m de la gare SNCF.

6 - Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies

Le site est accessible par les véhicules routiers depuis le rond-point du Jet d'eau, c'est-à-dire depuis le boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny et l'avenue Alsace Lorraine. Il existe 3 accès différents au site depuis ce rond-point. La multitude des accès ne favorise pas la sécurité, puisque cela crée plusieurs intersections avec la voie verte. L'objectif est de limiter le nombre d'accès à un seul pour réduire les risques de collision.

Cet accès permettra de faire un bouclage routier jusqu'à la rue des Prés Riants, comme présenté sur le schéma de principe de l'OAP. La voirie créée en interne du quartier pour permettre ce bouclage, sera à sens unique : depuis le rond-point du jet d'eau jusqu'à la rue des Prés Riants. La rue des Prés Riants aura pour vocation de devenir à sens unique une fois la voirie interne réalisée.

La largeur de la chaussée de cette nouvelle voirie devra être de 3m avec un trottoir de 1.40m libre de tout obstacle.

Alimentations eau potable, gaz, électrique

L'alimentation en eau potable sera réalisée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain.

Gestion eaux usées, eaux pluviales, ordures ménagères

Les eaux usées domestiques seront raccordées au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements, les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

2.3.1.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage – UB vers UE

Ce point porte sur le changement de zonage de la parcelle AY0221, représentant une superficie de 0,25 ha. Le classement actuel de ces parcelles en zone UB dédiée au logement sous forme de faubourgs ou de maisons de ville, aurait pour conséquences l'évolution du site actuellement occupé par une activité artisanale, vers du logement. Or, la commune d'Aix-les-Bains souhaite maintenir une activité artisanale sur cette parcelle, située en continuité d'une zone économique.



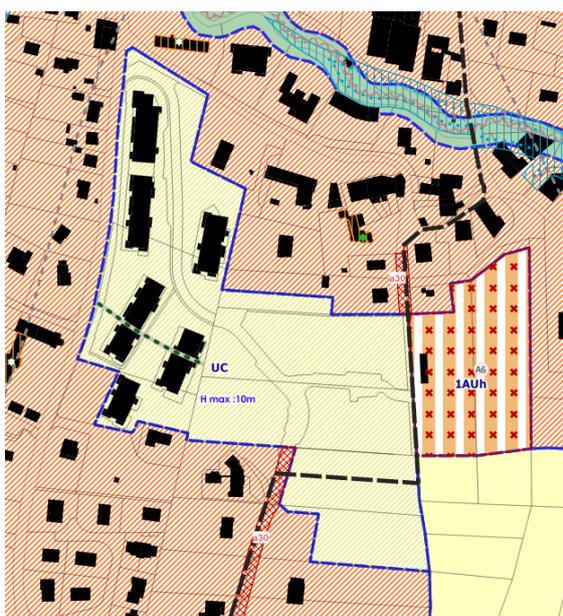
PLUi modifié



Photographie aérienne du secteur

Changement de zonage au lieu-dit le Cluset en lien avec la modification de l'OAP A6 – de 1AUh à Uc.

Ce point porte sur le changement de zonage sur le secteur du Cluset. La partie ouest de l'OAP A6 existante étant déjà réalisée, son périmètre est réduit et il est décidé que le zonage du dit-secteur évolue de la zone 1AUh à la zone UC. En effet, il s'agit du secteur ayant des règles les plus similaires à celles de la zone 1AUh. Par ailleurs, la hauteur maximale autorisée sur cette zone UC sera de 10 mètres. Cette évolution concerne les parcelles AI0279, AI0237, AI0286, AI0287, AI0285, AI0281, AI0282, AI0283, AI0284, AI0102, AI0280, AI0256, AI0257, AI0255, AI0250, AI0242, AI0243, AI0247, AI0248, AI0249, AI0244, AI0245, AI0246, AI0203, AI0259, AI0254, AI0251, AI0258, AI0253, AI0252, AI0258, AI0264 et AI0263.



PLUi modifié



Photographie aérienne du secteur

Changement de zonage résidentiel : Avenue Saint Simond Nord

Ce point concerne la mise en cohérence du zonage au nord d'Aix les Bains. La modification entraîne :

- **L'élargissement de la zone UD (secteur à dominante d'habitat pavillonnaire) existante** afin de classer 5 constructions à destination résidentielle actuellement classée en UE (destinée à l'activité économique) et donc de mettre en cohérence l'usage avec le zonage. La zone UD est élargie d'environ 0,37 ha.



Photographie aérienne du secteur concerné par un **changement de zonage UE vers UD.**



Nouveau zonage des parcelles **AE0074, AE0072, AE0071, AE0068, AE0065 et AE0062.**

- **La création d'une zone urbaine de faubourg / maisons de ville (UB) le long de l'Avenue Saint Simond** composée de 41 parcelles, pour une surface de 1,87 ha actuellement classée en UD (habitat pavillonnaire).



Photographie aérienne du secteur concerné par un **changement de zonage UD vers UB.**

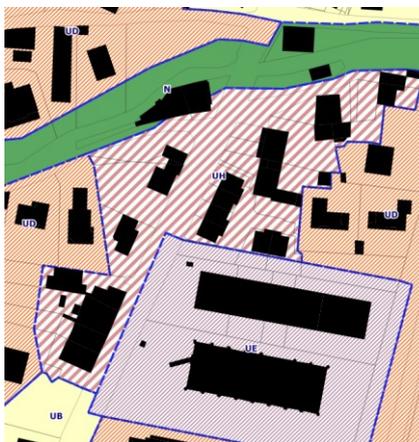


Nouveau zonage des parcelles **AE0074, AE0072, AE0071, AE0068, AE0065 et AE0062.**



Exemple de maisons de ville classées UB dans le cadre de la modification.

- **La création d'une zone UH (noyau historique de hameau et village) le long de l'Avenue Saint Simond**, au croisement avec le Chemin de la Baye. Ce secteur est actuellement classé en UD d'habitat pavillonnaire or il est composé de maisons de ville et de constructions d'habitation plus denses, parfois en R+2, et accueille une micro-polarité (dépôt de pain, tabac, presse, bar). La nouvelle zone occupe une surface d'environ 0,86 ha.

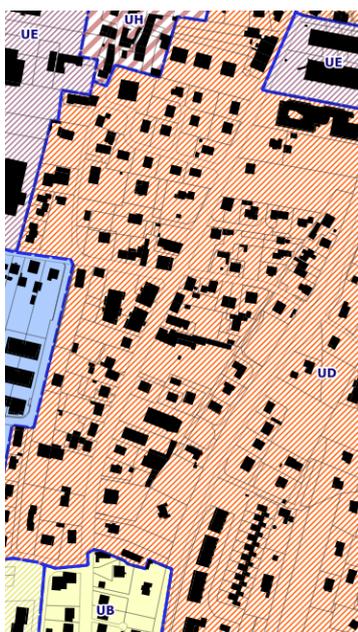


Photographie aérienne du secteur concerné par un changement de zonage UD vers UH.

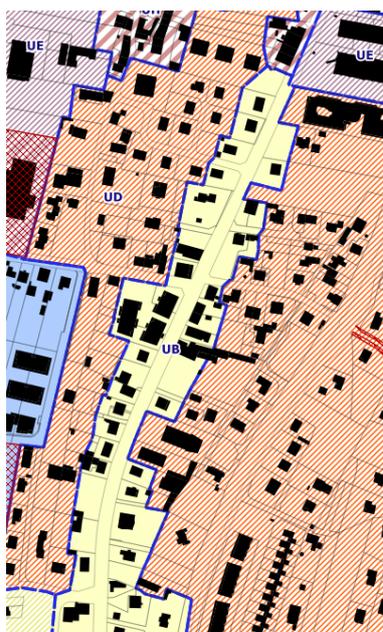
Nouveau zonage des parcelles BV0135, BV0134, BV0345, BV0291, BV0238, BV0133, BV0220, BV0217, BV0568, BV0216, BV0214, BV0215, BV0269, BV0562, BV0563, BV0631, BV0630, BV0564, BV0565, BV0566, BV0567, BV0130, BV0131, BV0242, BV0243, BV0210, BV0494, BV0493, BV0125, BV0124, BV0636, BV0518, BV0607, BV0608 et BV0637.

Micro-polarité de la nouvelle zone UH et type de constructions présentes le long de l'Avenue Saint Simond.

- **Elargissement de la zone UB existante le long de l'Avenue Saint-Simond, vers le Nord depuis la Rue du Général Leclerc.**



Zonage en vigueur du PLU sur l'Avenue Saint Simond, au Nord d'Aix-les-Bains.

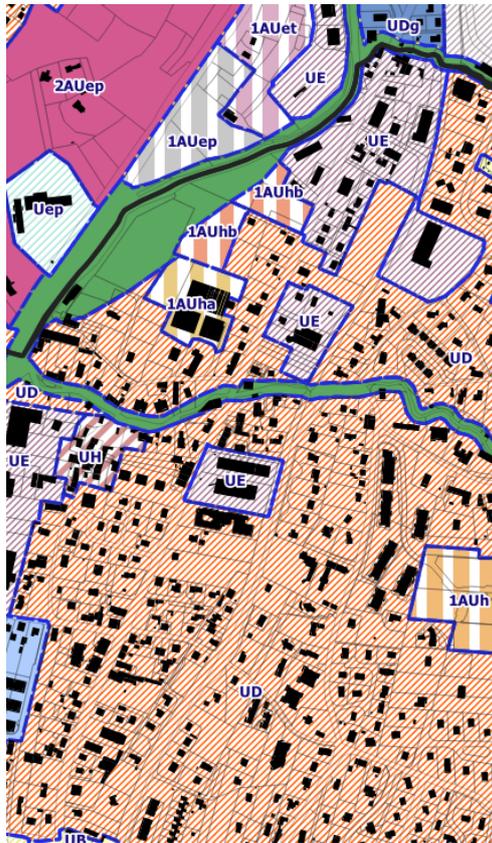


Nouveau zonage du PLU sur l'Avenue Saint Simond, au Nord d'Aix-les-Bains.

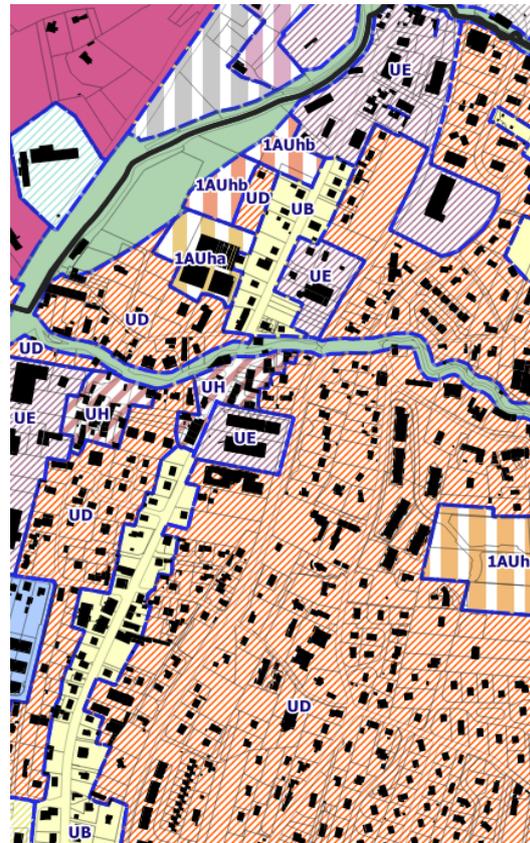


Photographie aérienne du secteur.

Ainsi, la mise en cohérence du zonage au nord de la commune d'Aix-les-Bains, le long de l'Avenue Saint-Simond, entraîne les évolutions de zonage suivantes :



PLUi en vigueur



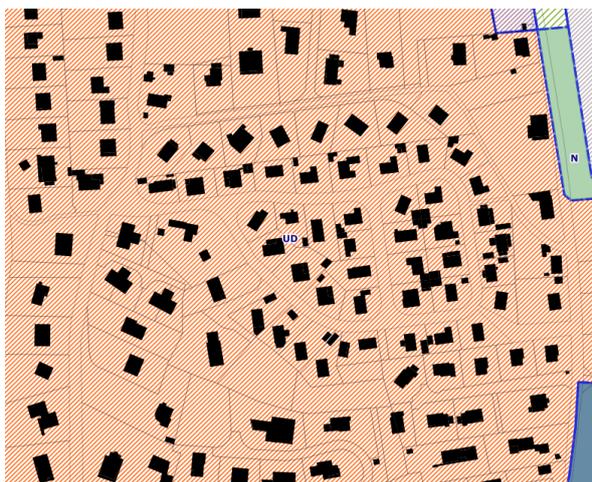
PLUi modifié

Changement de zonage du lotissement Cortot – d’Indy

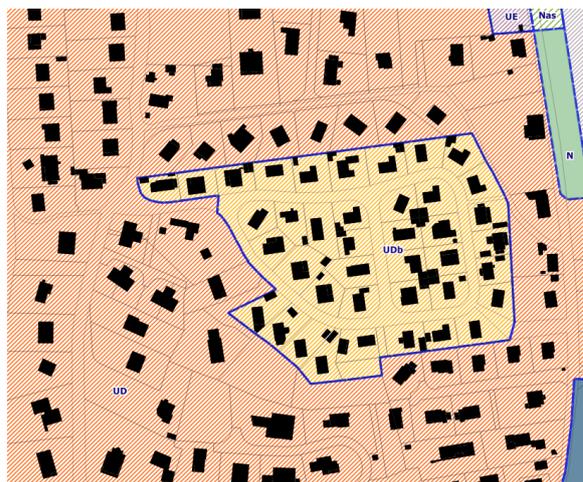
Ce point porte sur la création d’un sous-secteur UDb sur le lotissement desservi par les rues Vincent d’Indy et Alfred Cortot. En effet, ce lotissement a une identité patrimoniale qu’il convient de conserver, notamment au travers de caractéristiques telles que la faible hauteur et ses pentes de toit.

Ainsi, ce secteur à dominante d’habitat pavillonnaire bénéficiera de règles spécifiques : une hauteur maximale de 8 mètres et une obligation de maintenir les pentes de toits existantes sur les constructions.

Ce nouveau secteur occupe une surface de 2.49 ha.



Zonage en vigueur



Proposition de zonage



Photographie aérienne du quartier pavillonnaire Cortot – d’Indy.

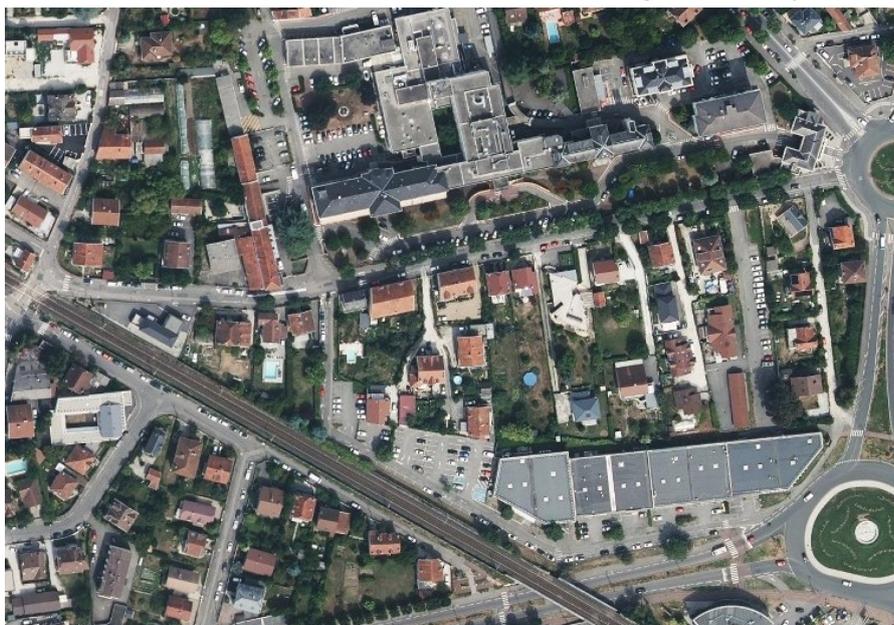
Evolution du zonage de UD vers UDC : secteur Pierpont Morgan - Terray

Ce point porte sur le classement du secteur Pierpont Morgan – Lionel Terray, actuellement en zone UD, en UDC. Ce nouveau classement correspond à un secteur à dominante d'habitat pavillonnaire, sans contrainte de coefficient d'emprise au sol. L'objectif est de permettre la densification du secteur malgré l'abaissement du seuil de hauteur maximum des constructions au sein du règlement de la zone UD.

Ce secteur UDC Morgan – Terray occupe une surface de 3.39 ha, anciennement classée UD. Les parcelles suivantes sont concernées par cette évolution : BO160, BO0160, BO0158, BO0159, BO0158, BO0157, BO0156, BO0047, BO0191, BO0049, BO0052, BO0190, BO0137, BO0050, BO0138, BO0053, BO0054, BO0055, BO0056, BO0057, BO0230, BO0229, BO0231, BO0215, BO0216, BO0181, BO0224, BO0223, BO0208, BO0209, BO0062, BO0065, BO0066, BO0064, BO0219, BO0220, BO0067, BO0068, BO0069 et BO0070.



Périmètre de la nouvelle zone UDC Morgan - Terray

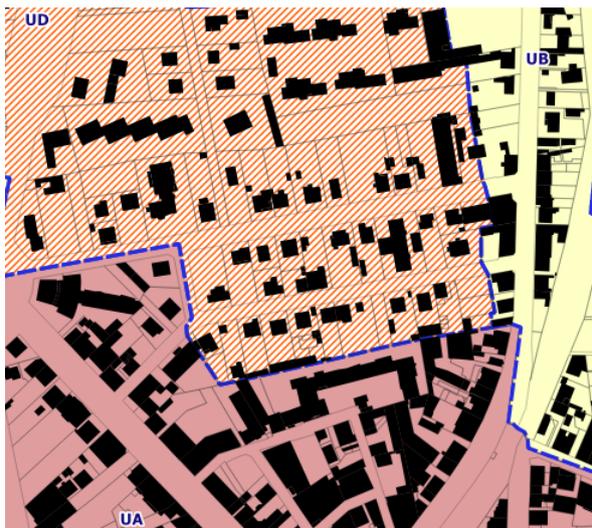


Photographie aérienne du secteur Morgan - Terray

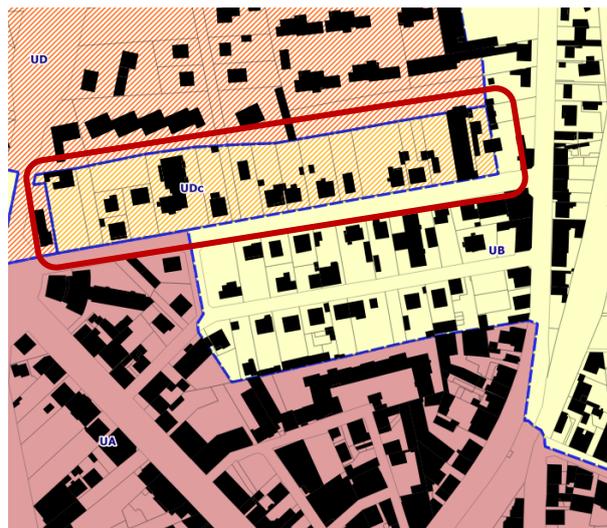
Evolution du zonage de UD vers UDc : secteur Domenget

Ce point porte sur le classement du secteur Domenget, actuellement en zone UD, en UDc. Ce nouveau classement correspond à un secteur à dominante d'habitat pavillonnaire, sans contrainte de coefficient d'emprise au sol. L'objectif est de permettre la densification du secteur malgré l'abaissement du seuil de hauteur maximum des constructions au sein du règlement de la zone UD.

Ce secteur UDc Domenget occupe une surface de 1.4 ha, anciennement classée UD. Les parcelles suivantes sont concernées par cette évolution : BP0348, BP0003, BP0004, BP0005, BP0006, BP0007, BP0008, BP0009, BP0010, BP0369, BP0035, BP0036, BP0037, BP0038, BP0039, BP0040, BP0358, BP0046, BP0047 et BP0048.



Zonage en vigueur du secteur Domenget



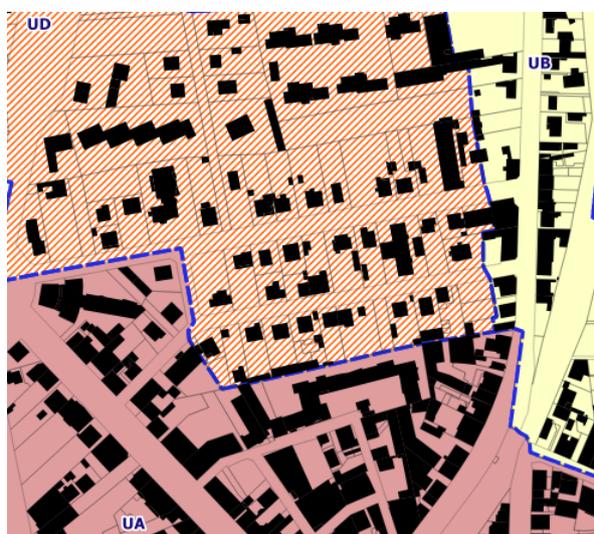
Proposition de zonage du secteur Domenget

Evolution du zonage de UD vers UB : secteur Rue Jean Jaurès

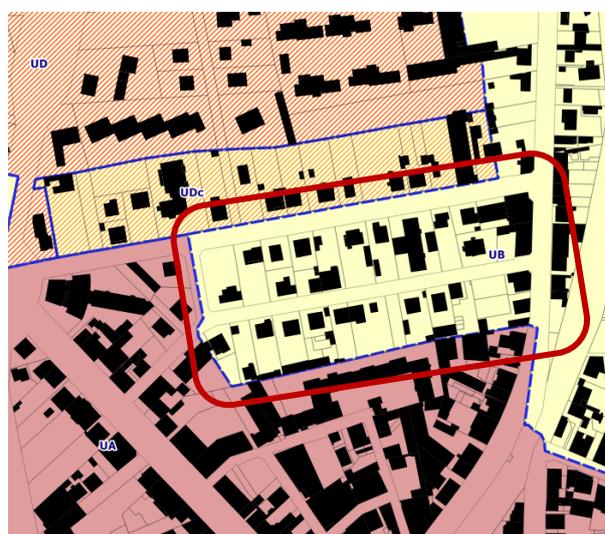
Ce point porte sur le changement de zonage du secteur de la Rue Jean Jaurès actuellement classé UD. En effet, les constructions, présentes de part et d'autre de cette rue, sont de type faubourienne / maisons de ville. Le classement en zone UB de ce secteur permettra la construction de bâti aux volumes similaires aux maisons de ville existantes, et ainsi s'inscrire aux mieux dans l'environnement existant.



Exemples de constructions présentes sur la rue Jean Jaurès et au sud du boulevard Domenget



Zonage en vigueur de la Rue Jean Jaurès



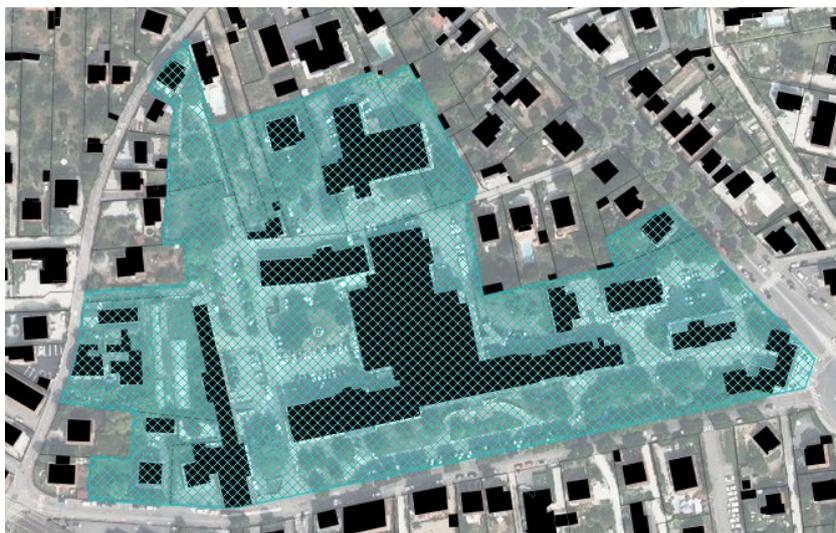
Proposition de zonage de la rue Jean Jaurès

Création d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global sur le secteur du centre hospitalier

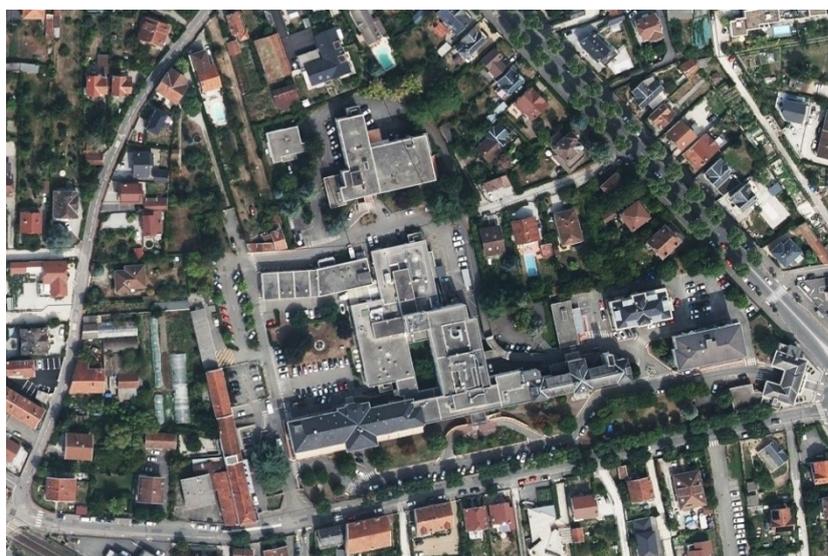
Ce point porte sur la création d'un PAPAG au titre de l'Article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, sur le secteur du Centre hospitalier à Aix les Bains. La mise en place de ce PAPAG a pour objectif de répondre aux enjeux du site, induit par la délocalisation prochaine de l'établissement sur la commune de Grésy-sur-Aix. Situé au croisement des routes départementales 1201 et 991, le site bénéficie d'une localisation stratégique.

Le nouveau PAPAG occupe donc une surface de 4.2 ha et est composé des parcelles B0041, B0040, B0039, B0022, BO0031, BO0030, BO0029, BO0143, BO0141 et BO0136.

Le PAPAG est classé en secteur à dominante d'habitat pavillonnaire (UD) et en secteur d'activités maraichères et horticoles (UM).



Périmètre du PAPAG Centre Hospitalier



Photographie aérienne du secteur du Centre Hospitalier

Création d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global sur le secteur du centre commercial des Bateliers

Ce point porte sur la création d'un PAPAG au titre de l'Article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, sur le secteur du centre commercial des bateliers à Aix-les-Bains, au croisement entre le boulevard Robert Barrier et le chemin des bateliers.

Le nouveau PAPAG occupe donc une surface de 0,82 ha et est composé des parcelles BI0341, BI0437 et BI0439.

Le PAPAG est classé en secteur à dominante d'habitat collectif (UC).



Le secteur des Bâteliers intégré dans sa dynamique urbaine tient une position stratégique à proximité immédiate du lac du Bourget et du grand port, se connectant à la promenade du bord de lac. Ce site accueille en son périmètre de nombreux commerces et activités, ce qui lui confère une réelle attractivité. En raison de sa localisation privilégiée et de son inscription en zone urbaine de forte densité, ce secteur devient très convoité par les opérateurs immobiliers avec une évolution permmissible sans encadrement préalable de la collectivité.

Dans ce contexte, la ville d'Aix les bains souhaite se donner les moyens pour ne pas subir certains développements en voyant les logiques de marché prendre le pas sur ceux de la collectivité, construisant un urbanisme d'opportunité pouvant altérer les qualités urbaines, paysagères et fonctionnelles. Par conséquent, la municipalité souhaite instaurer un PAPAG pour lui laisser le temps d'engager une réflexion pour s'assurer de la qualité du devenir de ce site.



Zonage en vigueur

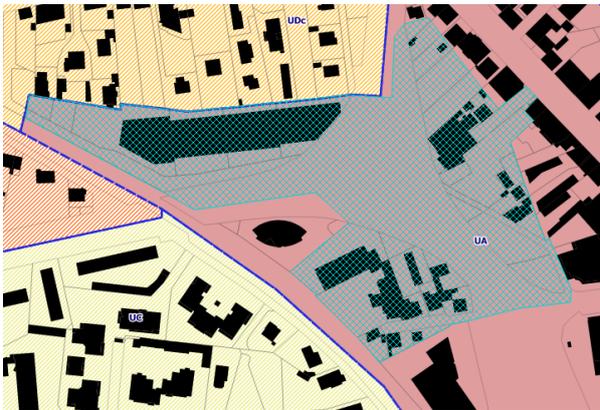


Projet de zonage

Suppression d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global sur le secteur Pré Riant en raison de la création de l'OAP A46 et de l'OAP B7 avec suppression des règles graphiques

Ce point porte sur la création de l'OAP A46, entraînant la suppression du PAPAG Pré Riant, identifié au titre de l'Article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme. Le PAPAG, d'une surface de 3,47 ha est supprimé au profit de la création de

- l'OAP A46 sur une partie de son périmètre, comprenant les parcelles BO0080, BO0167, BO0082, BO0083, BO0084, BO0203, BO0202, BO0108, BO0109, BO0085, BO0086, BO0087, BO0127, BO0166, BO0145, BO0149, BO0090, BO0094. Cette nouvelle OAP à destination d'habitat occupe 0,73 ha
- et l'OAP B7 sur une autre partie de son périmètre comprenant les parcelles BO171, BO170, BO118, BO201, BO121, BO175, BO178, BO120, BO117, BO116, BO115 pour une surface de 0,7 ha.



Zonage en vigueur



Projet de zonage

Également en lien avec la création de cette OAP, les prescriptions imposant des règles de hauteur, de recul des constructions, les ilots et l'identification de cheminement à préserver sont supprimés sur ce secteur. En effet, ces modalités seront désormais contraintes au sein de l'OAP.

Création d'un sous-secteur Nd – Chalet Charcot

Ce point porte sur le classement du chalet Charcot, de son parc attenant et de son orangerie en tant que secteur patrimonial comprenant un domaine bourgeois. La parcelle concernée est la BZ0213 d'une surface de 0,32 ha. La zone Nd voisine, dédiée à l'hôtel Le Splendide est donc élargie d'autant.



Zonage en vigueur

Projet de zonage

Le chalet Charcot et son orangerie font l'objet d'une identification en potentiel changement de destination.

En effet,

- le chalet Charcot et son orangerie sont classés Monument Historique,
- son jardin accompagne sa dimension patrimoniale, par la présence de bassins et de cheminements autour du chalet permettant sa mise en valeur.

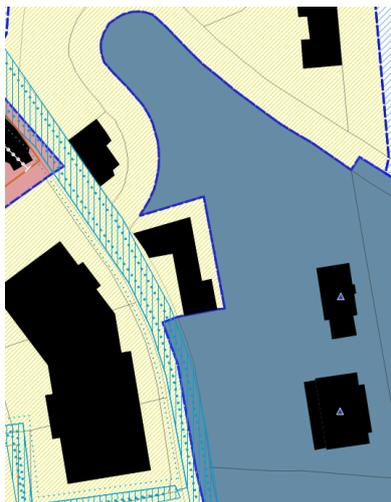
Aujourd'hui, seul le bâti est préservé par le classement en Monument Historique. L'objectif du classement en Nd du jardin attenant est de préserver l'ensemble patrimonial (jardin + bâti).

Cette évolution est présentée dans la partie suivante.

Identification de potentiels changements de destination des constructions au sein des secteurs Nd

Ce point porte sur l'identification, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, en potentiel changement de destination au sein des secteurs patrimoniaux comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant (Nd) d'Aix-les-Bains.

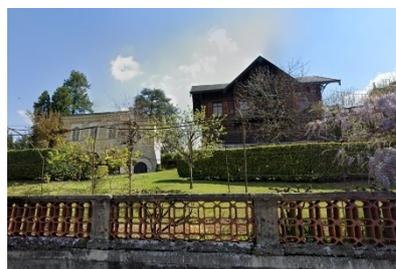
- Identification de deux changements de destination Rue Georges 1^{er}, sur la parcelle BZ0213. Il s'agit du chalet Charcot et de son orangerie.



Identification d'un changement de destination en zone Nd au plan de zonage

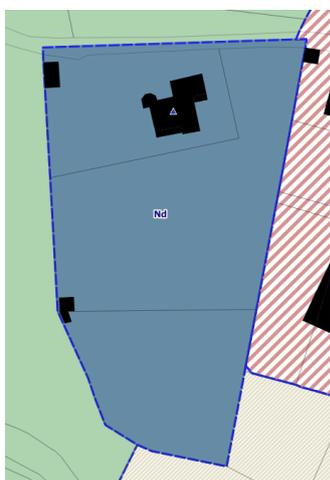


Photographie aérienne du secteur Nd situé Rue Georges 1er



Photographie des deux constructions identifiées en tant que Changements de destination.

- Identification d'un changement de destination chemin de Corsuet, sur la parcelle AC 0006.



Identification d'un changement de destination en zone Nd au plan de zonage



Photographie aérienne du secteur Nd situé chemin de Corsuet.



Photographie de la construction identifiée en tant que Changement de destination.

- Identification d'un changement de destination chemin de Madame Mourichon, sur la parcelle BX 0465.



Identification d'un changement de destination en zone Nd au plan de zonage

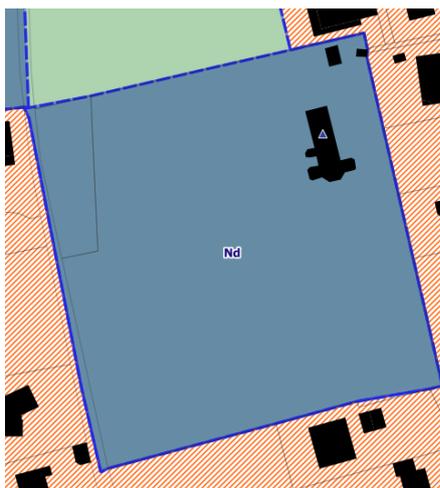


Photographie aérienne du secteur Nd situé chemin de madame Mourichon.



Photographie de la construction identifiée en tant que Changement de destination.

- Identification d'un changement de destination chemin de Madame Mourichon, sur la parcelle BX 0179.



Identification d'un changement de destination en zone Nd au plan de zonage

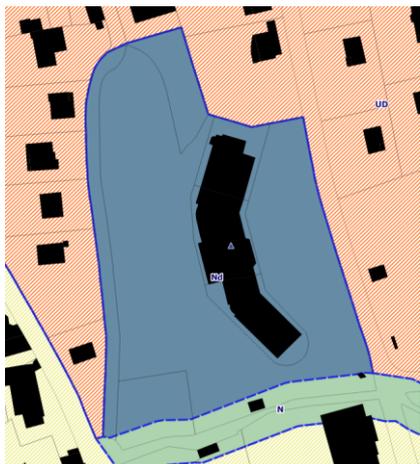


Photographie aérienne du secteur Nd situé chemin de madame Mourichon.



Photographie de la construction identifiée en tant que Changement de destination.

- Identification d'un changement de destination sur la résidence Le Mirabeau, sur les parcelles BY 0199, BY 0198 et BY 0197.



Identification d'un changement de destination en zone Nd au plan de zonage

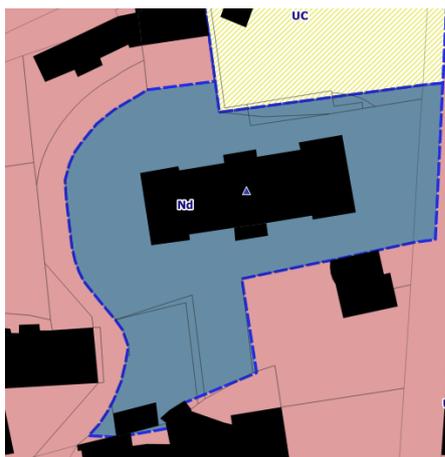


Photographie aérienne du secteur Nd – résidence le Mirabeau.



Photographie de la construction identifiée en tant que Changement de destination.

- Identification d'un changement de destination sur la résidence située Boulevard Berthollet, sur la parcelle CD1032.



Identification d'un changement de destination en zone Nd au plan de zonage

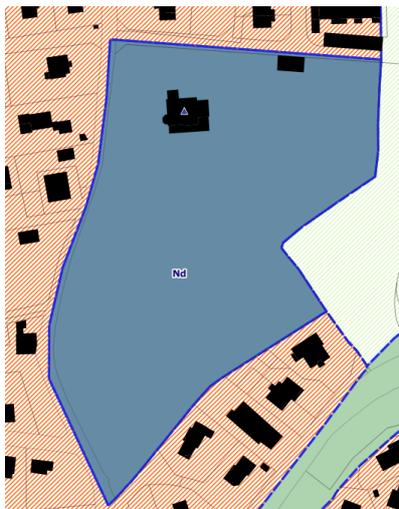


Photographie aérienne du secteur Nd situé Boulevard Berthollet



Photographie de la construction identifiée en tant que Changement de destination.

- Identification d'un changement de destination sur la villa castel Bizolet, située chemin des Allobroges, sur la parcelle AN 0127.



Identification d'un changement de destination en zone Nd au plan de zonage

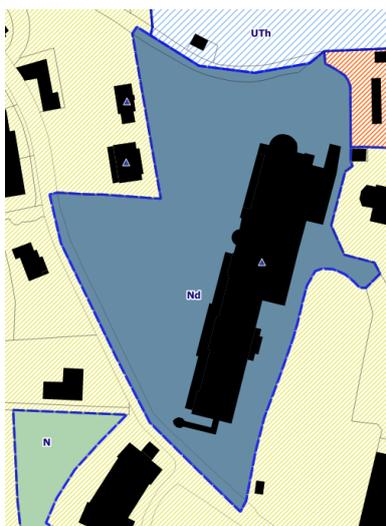


Photographie aérienne du secteur Nd situé Chemin des Allobroges.



Photographie de la construction identifiée en tant que Changement de destination (source VMF)

- Identification d'un changement de destination sur l'hôtel Le Splendide, rue Georges 1^{er}, sur la parcelle BZ 0384.



Identification d'un changement de destination en zone Nd au plan de zonage

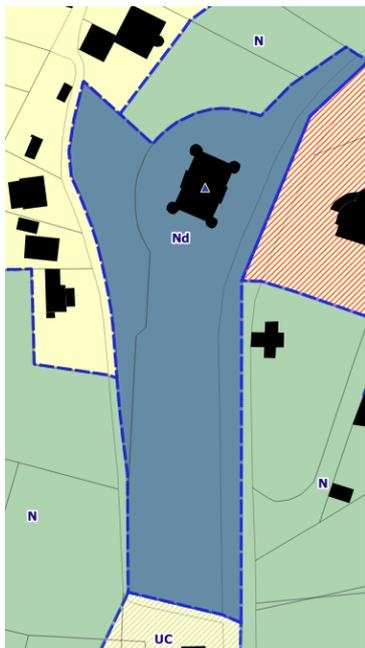


Photographie aérienne du secteur Nd situé Rue Georges 1^{er}.



Photographie de la construction identifiée en tant que Changement de destination.

- Identification d'un changement de destination sur le Château de la Roche du Roi, sur la parcelle BZ 0384.



Identification d'un changement de destination en zone Nd au plan de zonage

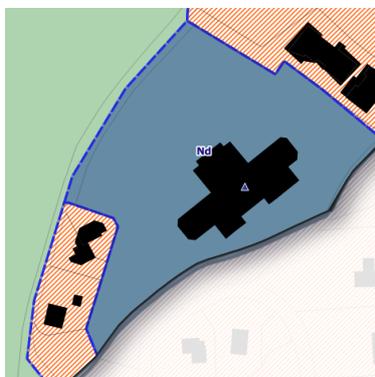


Photographie aérienne du secteur Nd



Photographie de la construction identifiée en tant que Changement de destination.

- Identification d'un changement de destination sur le l'hôtel Le Panoramic, situé Chemin de la Ramaude, sur la parcelle AP 0003.



Identification d'un changement de destination en zone Nd au plan de zonage

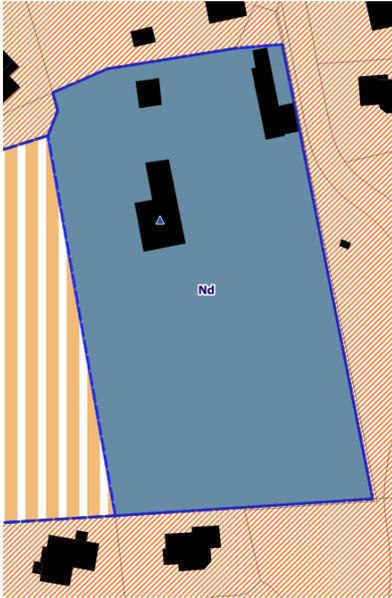


Photographie aérienne du secteur Nd



Photographie de la construction identifiée en tant que Changement de destination.

- Identification d'un changement de destination sur le secteur des Vignobles, situé rue Louis, sur la parcelle AV 0361.



Identification d'un changement de destination en zone Nd au plan de zonage



Photographie aérienne du secteur Nd situé Rue Georges 1^{er}.



Photographie de la construction identifiée en tant que Changement de destination.

Ajout d'éléments du patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir mais seule la démolition partielle est envisageable) au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Bâtiments situés hors de l'ancien périmètre de projet de l'AVAP

Ce point porte sur l'identification de 77 bâtis patrimoniaux situés hors du périmètre du projet d'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) d'Aix les Bains. Le projet d'AVAP n'a pas été à son terme mais est actuellement en cours de projet pour l'élaboration d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Ces bâtiments représentent des maisons ayant une architecture typique de l'histoire aixoise, à volumétrie dense, en R+1+C ou R+2+C, situées généralement à proximité des voiries, derrière une clôture à serrurerie ajourée. Certaines présentent des marquises, des petits balcons, ou encore des pierres d'angle. Elles participent à l'identité de faubourg de certains quartiers d'Aix, notamment le long de l'avenue St Simond, le long du boulevard Domenget, et le long du boulevard Pierpont Morgan.

Ces éléments apparaissent avec une étoile verte dans le règlement graphique.

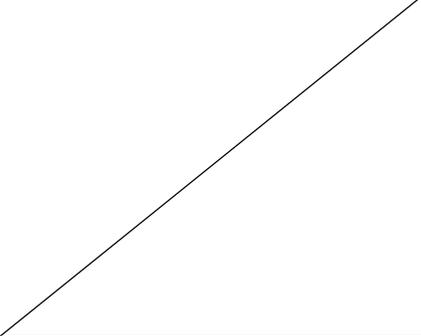
★ Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir mais seule la démolition partielle est envisageable) au titre de l'article L151-19

Ci-dessous figure la liste des constructions identifiées.

		
6 Bd Domenget	10 Bd Domenget	12 Bd Domenget

		
16 Bd Domenget	80 Bd Domenget	20 Bd Domenget
		
26 Bd Domenget	32 Bd Domenget	3 Bd Domenget
		
5 Bd Domenget	7 Bd Domenget	13 Bd Domenget
		
15 Bd Domenget	14 Rue Jean Jaurès	19 Bd Domenget
		

21 Bd Domenget	22 Rue Jean Jaurès	27 rue des Geoires
		
24 rue des Geoires	26 rue Jean Jaurès	9 rue Jean Jaurès
		
13 rue Jean Jaurès	17 rue Jean Jaurès	19 Bd Domenget
		
21 rue Jean Jaurès	23 rue Jean Jaurès	25 rue Jean Jaurès
		
34 Bd Domenget	2 ch. Jean Vullien	8 av. Président Roosevelt
		

11 av. Président Roosevelt	1 Bd Pierpont Morgan	11 Bd Pierpont Morgan
		
17 Bd Pierpont Morgan	23 Bd Pierpont Morgan	25 Bd Pierpont Morgan
		
27 Bd Pierpont Morgan	29 Bd Pierpont Morgan	31 Bd Pierpont Morgan
		
33 Bd Pierpont Morgan	37 Bd Pierpont Morgan	41 Bd Pierpont Morgan
		
184 av. Saint Simond	182 av. Saint Simond	199 av. Saint Simond

		
124 av. Saint Simond	153 av. Saint Simond	151 av. Saint Simond
		
158 ch. du Reposoir	141 av. Saint Simond	139 av. Saint Simond
		
137 av. Saint Simond	135 av. Saint Simond	133 av. Saint Simond
		
131 av. Saint Simond	129 av. Saint Simond	124 av. Saint Simond
		
123 av. Saint Simond	106 av. Saint Simond	102 av. Saint Simond

		
98 av. Saint Simond	96 av. Saint Simond	92 av. Saint Simond
		
90 av. Saint Simond	90 av. Saint Simond	111 av. Saint Simond
		
109 av. Saint Simond	107 av. Saint Simond	105 av. Saint Simond
		
80 av. Saint Simond	70 av. Saint Simond	68 av. Saint Simond



Bâtiments situés au sein de l'ancien périmètre de projet d'AVAP

Ce point porte sur l'identification de 577 bâtis situés hors du périmètre du projet d'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) d'Aix les Bains. Le projet d'AVAP n'a pas été à son terme mais est actuellement en cours de projet pour l'élaboration d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Ces éléments apparaissent avec une étoile verte dans le règlement graphique.

<p>★ Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir mais seule la démolition partielle est envisageable) au titre de l'article L151-19</p>
--

Ci-dessous figure la liste des parcelles concernées par ces classements.

AZ0242, CE0493, CE0013, CE0012, CE0011, CE0393, CE0018, CE0492, CE0015, CE0344, CE0345, CE0346, CE0347, CE0010, CE0340, CE0341, CE0342, CE0569, CE0099, CE0100, CE0388, CE0087, CE0097, CE0103, CE0111, CE0082, CE0124, CE0392, CE0020, CE0078, CE0122, CE0085, CE0084, CE0262, CE0259, CE0320, CE0317, CE0328, CE0329, CE0264, CE0263, CE0287, CE0288, CE0706, CE0305, CE0314, CE0315, CE0702, CE0351, CE0401, CE0356, CE0355, CE0348, CE0653, CE0333, CE0350, CE0629, CE0589, CE0415, CE0615, CE0400, CE0361, CE0360, CE0070, CE0637, CE0070, CE0137, CE0149, CE0132, CE0133, CE0429, AX0020, AX0019, AR0148, CH0040, CH0034, CH0119, CH0026, AX0018, CE0232, CE0369, CE0230, CE0304, CE0224, CE0221, CE0621, CE0191, CE0186, CE0182, CE0183, CE0200, CE0446, CE0567, CE0208, AY0370, AY0249, AY0124, AZ0188, AZ0059, AZ0058, AZ0057, AY0105, AZ0172, AZ0789, AZ0714, AZ0190, AZ0189, AZ0085, AZ0083, CE0194, CE0428, CE0177, CE0413, CH0168, CH0169, CE0155, CE0425, CE0678, CE0159, CE0157, CE0156, CE0175, CE0171, CE0168, CE0726, CD0339, CD0881, CD0344, CD0345, CD0315, CD0316, CD0317, CD0341, CD0278, CD0284, CD0285, CD0128, CD0354, CD0226, CD0227, CD0583, CD0302, CD0299,

CD0304, CD0303, CD0290, CD0290, CD0297, CD0296, CD0308, CD0898, CD0314, CD0312, CD0311, CD0305, CD0306, CD0307, CD0088, CD0961, CD0075, CD0589, CD0083, CD0849, CD0086, CD0087, CD0078, CD0078, CD0079, CD0080, CD0535, CD0587, CD0076, CD0880, CD0109, CD0106, CD0105, CD0108, CD0092, CD0093, CD0094, CD0082, CD0623, CD0089, CD0090, CD0091, CD0746, CD0745, CD1084, CD0265, CD0169, CD0170, CD0173, CD0172, CD0258, CD0260, CD0193, CD0194, CD0694, CD0695, CD0255, CD0908, CD0057, CD0070, CD0069, CD0999, CD0596, CD0060, CD0063, CD0062, CD0165, CD0166, CD0167, CD0168, CD0067, CD0066, CD0163, CD0164, CE0058, CE0057, CE0063, CE0064, AR0118, AR0119, CE0385, CE0500, CE0091, CE0419, CE0053, CE0052, CE0046, CE0047, BZ0119, BZ0118, BZ0117, BZ0013, CD0195, CD0188, BZ0121, BZ0120, BZ0057, BZ0316, CE0476, CE0035, BZ0012, BZ0014, BZ0011, BZ0056, CD0408, CD0407, CD0628, CD0403, BX0007, CD0412, CD0411, CD0410, CD0399, CD0398, CD0397, CD0396, CD0402, CD0401, CD0400, CD0394, BX0038, BX0034, BX0031, BX0027, BX0066, BX0045, BX0042, BX0040, BX0015, BX0011, CD0541, BX0005, BX0026, BX0294, BX0019, BX0017 CD0862, CD0495, CD0715, D0750, CD0386, CD1012, CD0476, CD0753, CD0141, CD0143, CD0142, CD0148, CD0508, CD0510, CD0139, CD0646, CD0465, CD0466, CD0467, CD0652, CD0457, CD0455, CD0788, CD0453, CD0808, CD0474, CD0390, CD0392, CD0469, CD0470, CD0471, CD1046, CD0866, CD0048, CD0806, CD0805, CD0037, CD0038, CD0039, CD0040, CD0178, CD0787, CD0786, CD0176, CD0044, CD0888, CD0049, CD0046, CD0155, CD0547, CD0157, CD0697, CD1003, CD0150, CD0151, CD0153, CD0051, CD0034, CD0035, CD0036, CD0162, CD0161, CD0160, CD0054, CD0860, CD0370, CD0369, CD0326, CD0362, CD0363, CD0364, CD0877, CD0323, CD0293, CD0292, CD0291, CD0325, CD0324, CD0549, CD0548, CD0186, CD0180, CD0179, AZ0719, CD0181, CD0183, CD1050, CD0185, CD0359, CD0360, CD0630, CD0629, CD0355, CD0356, CD0357, CD0650, AX0029, AT0190, CH0049, CH0049, CH0101, CH0213, CH0244, AX0061, BZ0399, BY0220, BZ0463, BY0074, CH0268, CH0251, BZ0186, BZ0178, BC0234, BC0170, BC0169, BC0224, BC0390, BC0400, BK0234, BK0208, BC0146, BC0145, CD1025, CD0007, CD0984, CD0986, BZ0129, CD1052, BZ0146, CD1025, BR0086, BO0021, BR0087, BR0088, CD0028, CD1032, BR0137, BR0086, BZ0180, BZ0165, BZ0166, BZ0162, BZ0233, BZ0182, BY0080, BZ0173, BZ0142, BZ0460, BZ0144, BZ0128, BZ0164, BZ0163, BZ0134, BZ0139, BM0116, BM0147, BM0276, BM0147, BM0103, BM0214, BM0252, BM0117, BX0415, BY0127, BY0134, BY0134, BK0174, BK0221, BK0224, BI0418, BR0091, BO0012, BR0094, BR0095, BO0020, BO0019, BR0089, BR0133, BS0199, BS0205, BM0090, BM0105, BO0004, BO0195, BO0001, BS0534, BP0263, BP0247, BP0345, BO0162, BP0049, BP0225, BP0212, BP0206, BP0408, BX0056, BX0049, BX0050, BO0073, BO0076, BO0092, BO0091, BX0200, BX0199, BX0224, BX0127, BY0140, BY0121, BX0213, BX0269, BP0141, BP0142, BP0280, BP0143, BX0132, BX0116, BX0068, BP0051, BH0387, BD0293, BD0059, BD0066, BD0209, BH0487, BE0566, BE0154, BE0168, AZ0633, AZ0125, AZ0836, AZ0127, AP0008, AZ0147, AZ0146, AZ0591, AZ0016, AZ0496, AZ0382, AZ0301, AZ0232, AZ0315, AZ0002, AZ0672, BD0244, BD0429, BD0429, BD0429, BD0360, BD0061, BD0414, BD0240, BD0428, BC0087, CD0019, AP0007, BD0429, BD0429, BD0429, BD0428, BC0244, BC0326, BC0260, BC0358, BC0208, BC0231, BC0230, BC0475, BC0173, BC0171, BC0223, BC0222, BC0221, BC0204, BC0203, BC0174, AZ0352, AZ0636, AZ0656, AZ0242, AZ0537, AZ0293, AZ0250, AZ0352, BC0195, BC0322, BC0201, BC0425, BC0179, BC0476, BC0187, BC0414, CD0524, CD0522, CD0684, CD1038, CE0359, CE0337, CE0645



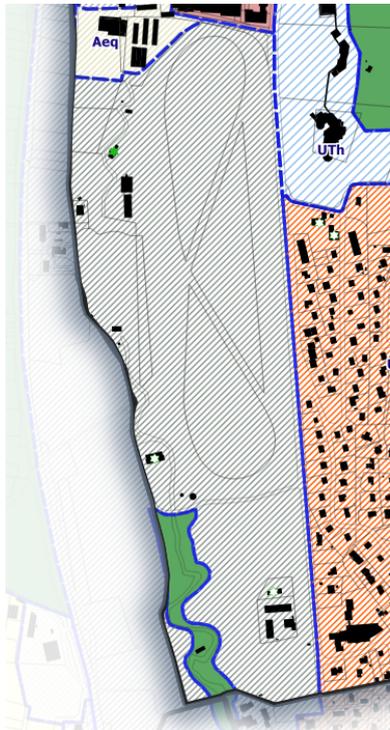
Localisation des éléments patrimoniaux bâtis identifiés, dans le cadre de la modification n°2 du PLU, au titre de l'article L.151-19, au sein et hors de l'ancien projet d'AVAP sur la commune d'Aix-les-Bains.

Réduction du périmètre du STECAL de l'hippodrome : NI2 vers N

Ce point porte sur la réduction du site du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) de l'hippodrome, au sud de la commune. Le secteur naturel de loisirs de plein air et d'activités de services publics autorisant les extensions (NI2) occupe une surface de 71,49 ha au zonage en vigueur. Le projet de modification sur la commune de Aix-les-Bains réduirait sa superficie de 22,83 ha, au profit d'une zone naturelle classique (N). Après modification, le STECAL de l'hippodrome occupera 48,66 ha (dont une partie sur la commune de Tresserve).

En effet la totalité des surfaces occupées par l'hippodrome et les terrains de golf de la commune d'Aix-les-Bains sont classées en zone naturelle (N). Seules les constructions sont maintenues au sein de la zone NI2 : la ferme Blanchard qui fait office d'house club pour le club d'athlétisme, les constructions liées à l'activité de l'hippodrome (accueil, parking...) et l'Hôtel. L'objectif est de continuer d'autoriser l'évolution des constructions existantes. En revanche, puisqu'il n'est pas question ici d'autoriser de la constructibilité supplémentaire sur les parcelles dédiées aux activités elles-mêmes (terrains de golf et hippodrome), il n'est pas nécessaire de les classer au sein du STECAL. Leur classement en zone naturelle autorise leur exploitation en l'état.

Les parcelles AX0133, AW0042, AW0039, AW0038, AW0040 et AW0044 sont concernées par ce changement de zonage de NI2 vers N.



Zonage en vigueur, secteur de l'hippodrome



Proposition de zonage, secteur de l'hippodrome

Inscription d'un tracé de principe de voirie et cheminement piéton

Ce point porte sur l'inscription d'un tracé de principe de voirie et cheminement piéton entre le Chemin de la baye et l'Avenue Saint Simond. Il concerne les parcelles AE0170, AE0171, AE0152 et AE0351. Sa longueur est de 360 m².

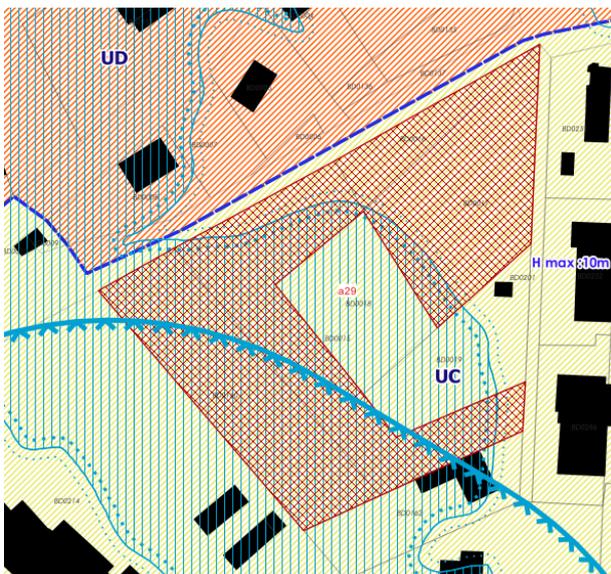


Tracé de principe d'un cheminement piéton entre le chemin de la Baye et l'Avenue Saint Simond.

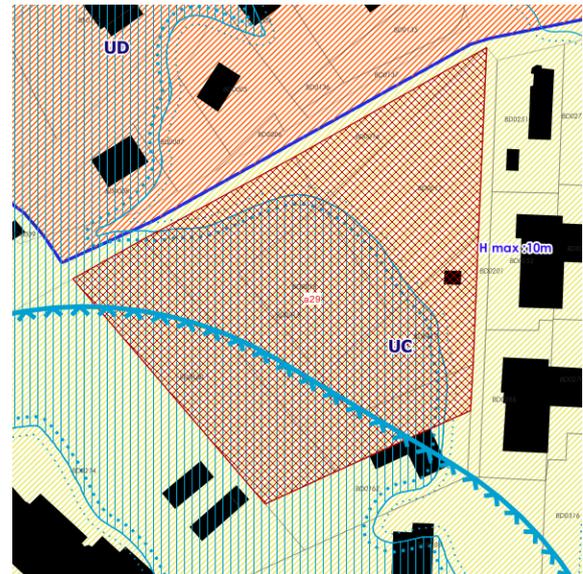
Evolutions des emplacements réservés

Modification d'Emplacement réservé

- ➔ Modification de l'Emplacement Réservé n° a29 destiné à l'aménagement de voirie et d'espaces de stationnement. Cet ER est agrandi afin d'avoir une cohérence globale. Le tracé de l'ER concerne dorénavant les parcelles BD0160, BD0015, BD0016, BD0017BD0018 et BD0019.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

- Modification de l'Emplacement Réservé n°a38 destiné à l'aménagement de liaison douce. L'ER est agrandi pour permettre une liaison jusqu'à la vie verte existante située à l'Est de l'ER. Le tracé de l'ER concerne dorénavant les parcelles BS0055, BS0214, BS0573, BS0571, BS0053, BS0568 et BS0567. Sa surface évolue de 0,582 ha à 0,836 ha.

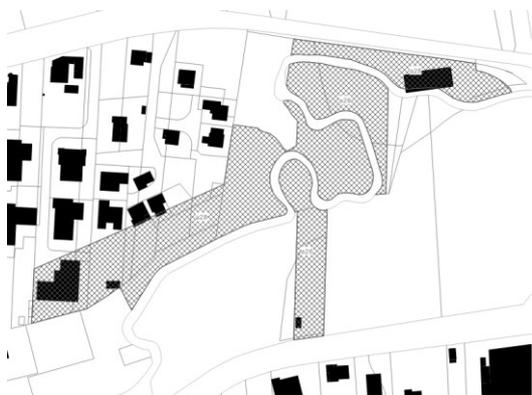


PLUi en vigueur



PLUi modifié

- Modification de l'Emplacement réservé n°a28 destiné à la gestion des eaux pluviales au bénéfice de Grand Lac. Le bassin d'orage réalisé par Grand Lac ne porte en effet que sur une partie de l'ER a28 : il est inutile donc de l'étendre sur des parcelles non concernées. Il occupe désormais les parcelles BD0480, BD0482, BD0483, BD0488, BD0490 et BD0051 pour une superficie de 0,9 ha.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Création d'Emplacement réservé

→ Création de l'ER a52 dédié à la création d'un espace vert public.

	Numéro	a52
	Parcelle	BD0366
	Superficie	0.099 ha
	Destination	Création d'un espace vert public
	Bénéficiaire	Commune d'Aix-les-Bains

Suppression d'Emplacements Réservés

→ Suppression de l'ER s6 à destination d'acheminement d'eau potable, au droit des parcelles AH0301 et AH0382. Le bénéficiaire était Grand Lac.



→ Suppression de l'ER s15 à destination d'acheminement d'eau potable, au droit des parcelles AH0254, AH0247, AH0248, AH0260, AH0256, AH0260, AH0255, AH0275, AH0018, AH0019, AH0289, AH0290, AH0276, AH0110, AH0143, AH0379 et AH0138. Le bénéficiaire était Grand Lac



2.3.2 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE BOURDEAU

2.3.2.1 Evolutions projetées sur les OAP

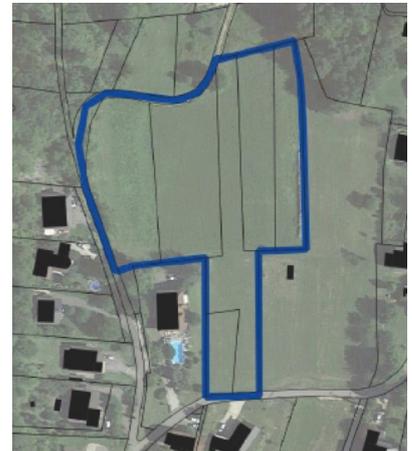
B2 – Bourdeau / Champs des Steppes

Objet principal : suppression de cheminements piétons

L'OAP B2 se situe en bordure ouest de Bourdeau. Il s'agit d'une grande étendue ouverte de 0,94 ha entre des logements pavillonnaires à l'Ouest et des bâtiments patrimoniaux à l'Est. Le terrain présente une pente régulière est-ouest et un talus vient cerner sa limite ouest. Le site est accolé au sud à la route de Révines et au nord au chemin des romains.

L'OAP flèche 10 à 12 logements individuel et/ou mitoyen.

L'OAP prévoit une desserte centrale tous modes nord-sud qui permet de traverser et de déboucher de part et d'autre sur le chemin des Romains et la route de Révines. L'OAP prévoit également des cheminements doux Est-Ouest.



Cependant, il apparaît que ces cheminements doux ne répondent pas à un réel besoin et débouchent d'un côté sur un espace agricole privé, ils ne sont donc pas pertinents. Il est proposé à travers cette modification de les retirer. Les cheminements seront communs pour les véhicules et les piétons.

Avant modification
« Une liaison piétonne ouest-est doit être intégrée à l'opération »
Après modification
« Une liaison piétonne ouest-est doit être intégrée à l'opération »

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



B6 – Bourdeau / Sur l'Épine

Objet principal : suppression de l'OAP

L'OAP B6 se situe au sud de la commune, elle est séparée de l'OAP B1 par le ruisseau qui le longe au nord. Le terrain est accessible au nord-est depuis la route de l'Épine.

L'OAP flèche actuellement 2 à 3 logements en individuel et/ou mitoyen, sur une superficie de 0,26 ha. La zone est conditionnée à un aménagement d'ensemble.



A ce jour, deux logements ont déjà été autorisés avant l'approbation du PLUi en 2019 et réalisés sur ce site et l'OAP n'est aujourd'hui plus pertinente. Il est proposé de retirer l'OAP et de classer le site en zone UD.

Vue sur le site en juillet 2019



B8 – Bourdeau / Les Prés

Objet principal : suppression de cheminements piétons

L'OAP B8 s'inscrit au cœur du centre-bourg de Bourdeau, longeant la D13. Ce secteur comprend des commerces et des logements.

Il s'agit d'une OAP valant règlement de 0,78 ha, où est fléchée la création de 10 à 13 logements.

L'OAP actuelle prévoit des accès depuis l'Est ainsi que des cheminements piétons à créer entre l'Ouest, l'Est et le Nord (cheminements dessinés sur le schéma de l'OAP).

Il est proposé dans cette modification de retirer les cheminements piétons du schéma de l'OAP car la localisation de ceux-ci n'est pas pertinente. En effet :



- Partiellement, ces liaisons aboutissent sur des propriétés privées ;
- Les liaisons douces sont favorisées sur la route du port, à proximité de la placette, côté Est ;
- Les niveaux de construction rendent impossible l'accès à tous, piétons, vélos, véhicules, côté Ouest ;
- L'organisation des bâtiments en plusieurs éléments constitue un accès naturel aux bâtiments, exclusivement aux piétons et vélos.

Avant modification

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

> Accès et voirie

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

> Voies piétonnes

Les cheminements piétons doivent s'inspirer du schéma ci-avant. D'autres cheminements complémentaires sont possibles.

Après modification

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

> Accès et voirie

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

~~> Voies piétonnes~~

~~Les cheminements piétons doivent s'inspirer du schéma ci-avant. D'autres cheminements complémentaires sont possibles.~~

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



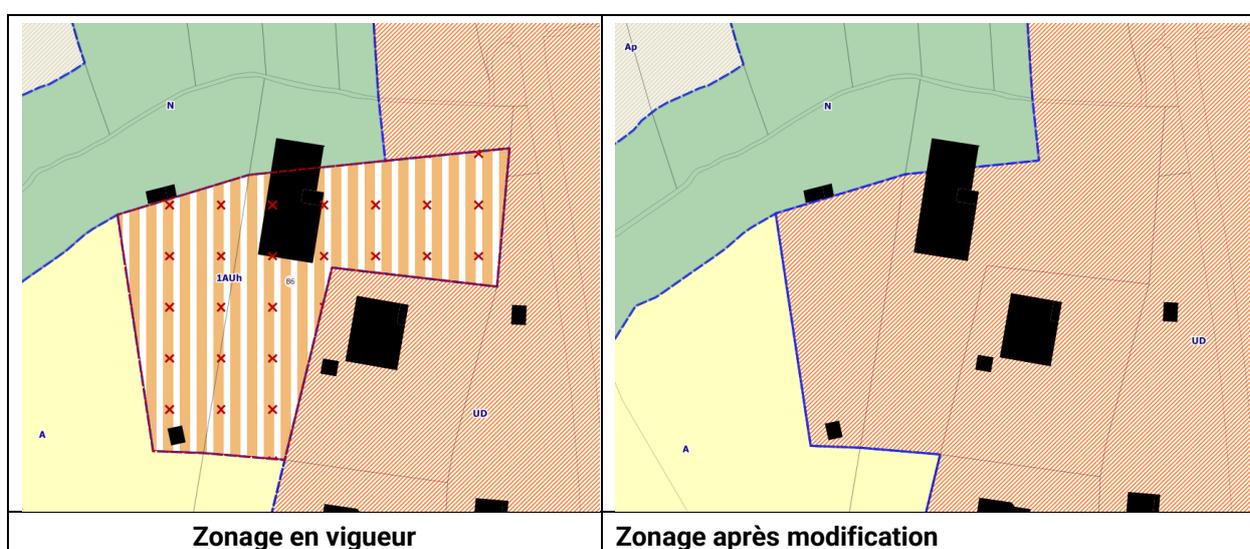
2.3.2.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolution de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Modification du zonage et suppression d'une OAP

Comme indiqué précédemment, il est proposé de supprimer l'OAP B6 car à ce jour, deux logements ont déjà été réalisés sur ce site et l'OAP n'est aujourd'hui plus pertinente. Il est proposé de reclasser le site en zone UD à la place du 1AUh. Ce site est maintenant urbanisé.

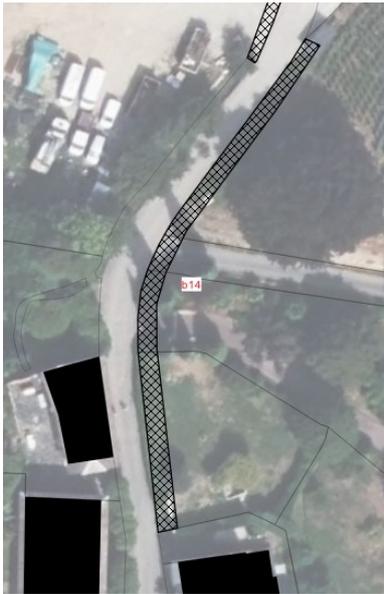
Le changement de zonage concerne les parcelles AD19 et AD20.



Evolution des emplacements réservés

Modification d'Emplacements Réservés

- ➔ Modification de l'ER n°b14 à destination de la gestion des eaux pluviales et au bénéfice de la commune de Bourdeau. Occupant une surface de 207 m² en PLU en vigueur, il est dorénavant de 133 m². En effet, il n'occupe plus la parcelle AA0083, mais seulement les parcelles AA0012, AA0014 et AA0015.



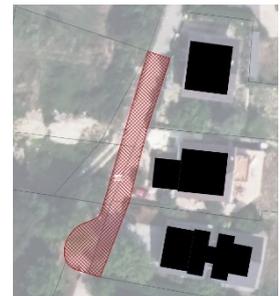
PLUi en vigueur



PLUi modifié

Suppression d'Emplacements Réservés

- ➔ Suppression de l'ER n°b28 à destination d'aménagement de voirie, au droit des parcelles AC0172, A0173, AC0178, AC0169, A0170 et AAC0171. Le bénéficiaire était la commune de Bourdeau. Les propriétés nécessaires à garantir l'accès ont été acquises.



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

2.3.3.1 Évolutions projetées sur les OAP

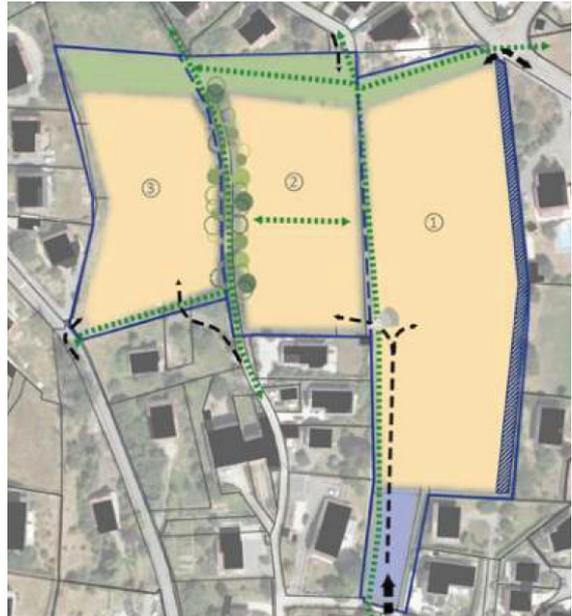
C3 – Le Bourget du Lac / Les Buissons

Objet principal : ouverture à l'urbanisation d'une partie du site

L'OAP C3 s'inscrit dans un tissu pavillonnaire dans les hauteurs du Bourget. Incliné est-ouest, il offre une vue sur le lac depuis ses points hauts. L'accès au terrain se fait au sud et au nord.

Ce terrain est aujourd'hui classé en plusieurs parties :

- Zone 1 : classée en zone 1AUh, d'une superficie de 1,1 ha (partie Est)
- Zone 2 : classée en zone 2AUh, d'une superficie de 0,6 ha (partie centrale)
- Zone 3 : classée en zone 2AUh d'une superficie de 0,5 ha (partie Ouest)



Dans cette modification, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2 afin de permettre une cohérence d'ensemble du projet sur les zones 1 et 2 (cf. partie Ouverture des zones 2AU).

La présente modification prévoit donc de :

- Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUh (0,6 hectares), cf. partie Ouverture des zones 2AU.
- Modifier le texte de l'OAP
- Modifier le schéma de l'OAP

Le schéma et le contenu de l'OAP évoluent peu, l'OAP ayant déjà été rédigée sur l'ensemble du site, y compris la partie en zone 2AUh.

Une des évolutions concerne la localisation des différentes typologies de logement. L'OAP actuelle permet la réalisation de logements individuels, intermédiaires et/ou petits collectifs mais le schéma ne précise pas la localisation de chaque typologie (aplat « jaune » sur l'ensemble du site). Il est donc proposé de préciser la localisation approximative de chaque typologie en concordance avec les logements autorisés sur chacune des phases. Ainsi, deux couleurs sont utilisées : jaune (habitat individuel et mitoyen) et orange (habitat intermédiaire et petit collectif).

La zone 1 étant soumise à des enjeux de vis-à-vis avec les habitations existantes, il est proposé de limiter la hauteur des constructions à R+1 sur un secteur situé à l'est des habitations et matérialisé dans l'OAP. La ventilation du nombre de logements est revue, sans modification du total.

Avant modification

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 75

Indication de la part de logement social : 40%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel, intermédiaire et/ou petit collectif d'une hauteur maximale de R+1+C ou R+2 (toit plat)

« Les bâtiments seront implantés selon trois zones différenciées numérotées sur le plan :

- zone 1 : 40 logements, habitat intermédiaire (maisons accolées ou mitoyennes) de faible hauteur pour préserver les cônes de vue
- zone 2 : 30 logements, habitat intermédiaire ou petits collectifs
- zone 3 : 5 logements au maximum (au vu de la pente et des difficultés d'accès), habitat individuel

Les zones 1 et 2 devront être aménagées en cohérence et dans une vision d'ensemble, mais pourront faire l'objet d'opérations distinctes. La zone 3 n'étant pas encore ouverte à l'urbanisation, elle pourra être aménagée ultérieurement. Sur les terrains de la zone 3, une étude géologique sera nécessaire avant travaux afin de garantir la constructibilité du site.»

Après modification

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 75

Indication de la part de logement social : 40% **dont 30% de logements locatifs sociaux**

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel, intermédiaire et/ou petit collectif d'une hauteur maximale de R+1+C ou R+2 (toit plat)

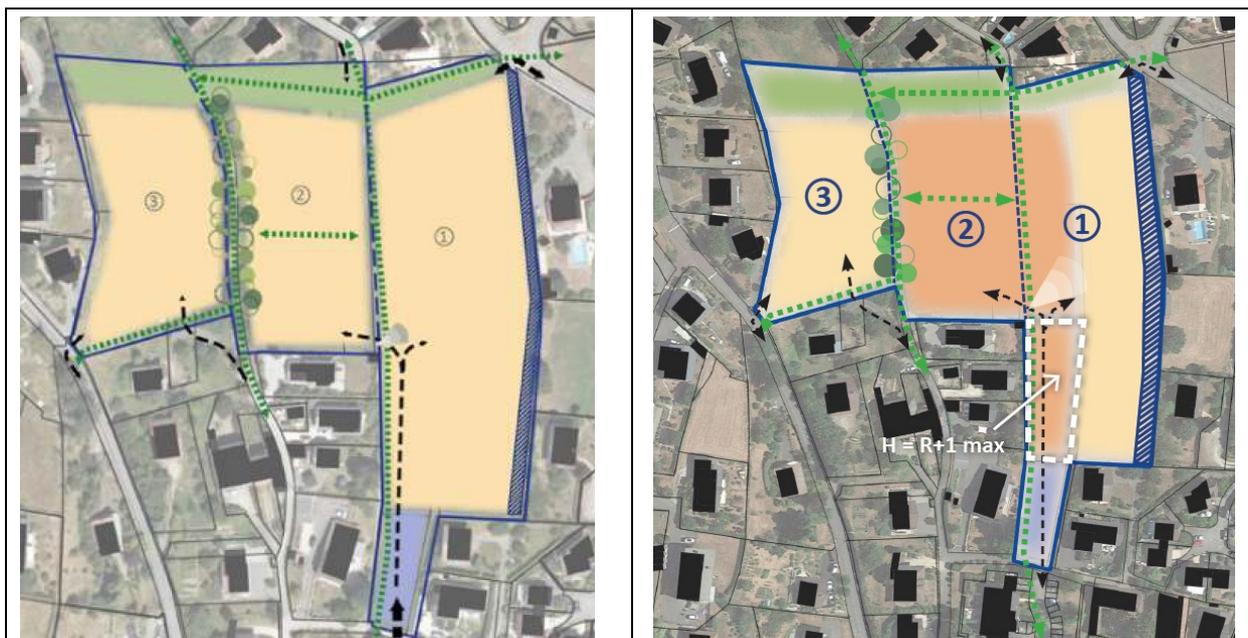
« Les bâtiments seront implantés selon trois zones différenciées numérotées sur le plan :

- zone 1 : ~~40~~ **35** logements, habitat intermédiaire **ou petits collectifs (R+1 max sur la partie sud cf. schéma)**, (~~maisons accolées ou mitoyennes~~) de faible hauteur pour préserver les cônes de vue
- zone 2 : ~~30~~ **35** logements, habitat intermédiaire ou petits collectifs
- zone 3 : 5 logements au maximum (au vu de la pente et des difficultés d'accès), habitat individuel

Les zones 1 et 2 devront être aménagées en cohérence et dans une vision d'ensemble, ~~mais pourront faire l'objet d'opérations distinctes~~. La zone 3 n'étant pas encore ouverte à l'urbanisation, elle pourra être aménagée ultérieurement. Sur les terrains de la zone 3, une étude géologique sera nécessaire avant travaux afin de garantir la constructibilité du site.

AVANT

APRES



C5 – Le Bourget du Lac / Les Curiers

Objet principal : ouverture à l'urbanisation du site

Située à proximité du lac, l'OAP C5 est composée de terrains actuellement agricoles et d'activités artisanales et s'étend au milieu d'un quartier résidentiel qui monte sur les rives du lac. Il est accessible au nord par le chemin des Varons, et au sud par le chemin des Bollons. L'activité artisanale borde la RD 1504.

Le site est actuellement classé en zone 2AUh, fermée à l'urbanisation. Il est proposé dans cette modification d'ouvrir à l'urbanisation le site en le classant en zone 1AUh (cf. partie Ouverture des zones 2AU). L'échéance du site passe alors de « long terme » à « court terme ».



Par ailleurs, une étude pré-opérationnelle a été réalisée sur ce site et plus largement sur l'Entrée Nord de la commune. Après un diagnostic du site et une analyse plus poussée des enjeux, des modifications à apporter à l'OAP ont été proposées. Un nouveau schéma d'OAP a été réalisé, reprenant les principes du schéma initial et approfondissant certaines thématiques. Des modifications à apporter dans le texte de l'OAP sont également proposées concernant :

- L'ajout d'un phasage (phase 1 à l'est et phase 2 à l'ouest),
- Les espaces de stationnement : stationnement aérien interdit sur la phase 1, hormis PMR, dépose rapide et stationnement visiteur,
- Les typologies d'habitat et la hauteur maximale : il est proposé d'autoriser également les logements collectifs et d'augmenter la hauteur maximale à R+4 pour les logements collectifs.

La présente modification prévoit donc de :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone : cf. partie Ouverture des zones 2AU,
- Modifier le schéma et le texte de l'OAP.

Schéma de l'OAP actuel



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

Schéma de l'OAP modifié



- Phasage de l'opération :**
- Phase 1 : premier temps
- Phase 2 : second temps (aménagement d'ensemble)
- Périmètre d'implantation
- Espace paysager central
- Traitement paysager des limites
- Périmètres îlots opérationnels
- Implantation projetée
- Principe de gradation
- Cheminement piéton
- Porosités visuelles ou piétonnes
- Parvis paysager
- Bâti existant pouvant être conservé ou non
- Arbres conservés
- Arbres plantés exemple
- Accès VL
- Accès Piéton

Avant modification

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40 à 45

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

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat mitoyen et intermédiaire en

R+1+C, + commerces et services en R+1+C

[...]

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Une part minimale de 50% de la surface non imperméabilisée est requise. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

[...]

2/ Les accès devront être mutualisés via le chemin des Varons au nord. Un accès secondaire pour quelques logements seulement est possible par le chemin des Bollons au sud.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé, sous la forme de zones de rencontre (largeur de 4m avec ou sans bas-cotés enherbés, et zones de croisements ponctuels), tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité.

Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les véhicules de sécurité.

Les éventuelles zones de stationnement en surface devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

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

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

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

Le mode d'implantation sera de l'habitat sous forme de maisons accolées, ou individuelles, d'une hauteur maximale de R+1+C (soit 6m à l'acrotère et 9m au faîtage, hauteurs majorées d'1m si il y a des commerces en rez de chaussée).

[...]

Après modification

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ~~40 à 45~~ **environ 80**

Indication de la part de logement social : 40%, **dont 30% de logements locatifs sociaux**

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat ~~mitoyen et intermédiaire~~ **et collectif** en

~~R+1+C~~ **R+4 max**, + commerces et services ~~en R+1+C~~ **en rez-de-chaussée**

[...]

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. ~~Une part minimale de 50% de la surface non imperméabilisée est requise.~~ Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

[...]

~~2/ Les accès devront être mutualisés via le chemin des Varons au nord. Un accès secondaire pour quelques logements seulement est possible par le chemin des Bollons au sud.~~

Sur la phase 1, les accès seront prévus sur la rue des Bollons. Des accès en façade de la route du Tunnel sont également possibles.

Sur la phase 2, les accès se feront depuis la rue des Varons.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé, sous la forme de zones de rencontre (largeur de 4m avec ou sans bas-cotés enherbés, et zones de croisements ponctuels), tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité.

~~Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les véhicules de sécurité.~~

~~Les éventuelles zones de stationnement en surface devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.~~

Sur la phase 1, aucun stationnement aérien n'est autorisé, à l'exception du stationnement PMR, dépose rapide et stationnement visiteur.

Sur la phase 2, des zones de stationnement aérien pourront être réalisées et devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

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

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

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

~~Le mode d'implantation sera de l'habitat sous forme de maisons accolées, ou individuelles, d'une hauteur maximale de R+1+C (soit 6m à l'acrotère et 9m au faîtage, hauteurs majorées d'1m si il y a des commerces en rez-de-chaussée).~~

Les bâtiments seront implantés selon 2 zones différenciées numérotées sur le plan :

- Phase 1 : environ 50 logements, habitat collectif , R+4 maximum, implantation en peigne, en alignement avec un retrait de 6 m sur la route du

Tunnel

- Phase 2 : environ 30 logements, habitat collectif et/ou intermédiaire et/ou individuel, R+2 maximum, implantation en peigne permettant la

création de porosités visuelles et paysagères tout en limitant les prospects

[...]

C12 – Le Bourget du Lac / Entrée Nord

Objet principal : Suppression d'une OAP

L'OAP C12 est située à proximité immédiate du lac, le long de la route du Tunnel, et constitue la rive est de l'entrée nord de la ville. Le garage Joram constitue la majorité des terrains.

Cette OAP, située en zone UA4 et UB, a été créée lors de la modification M1 du PLUi de l'ex-Calb approuvée en 2023. Il s'agissait de permettre la réalisation de 30 à 35 logements de type collectif et/ou intermédiaire, dont 40% de logements sociaux. L'OAP prévoyait également l'implantation d'activités (commerces, services).

L'objectif principal de cette OAP était d'augmenter le nombre de logements sociaux sur la commune.

Depuis la M1 du PLUi, une étude urbaine de requalification de l'entrée nord du Bourget-du-Lac a été réalisée.

Cette étude a identifié des principes d'ensemble sur un secteur plus élargi, et a incité à définir une vision globale pour ce secteur.

Les principes définis dans l'OAP ne paraissent pas pertinents au regard de cette étude urbaine. Il est ainsi proposé de retirer cette OAP qui contraint l'aménagement de l'espace.

A la place, il est proposé de mettre en place un secteur de mixité sociale imposant 40% de logements sociaux dont 30% minimum de logements locatifs sociaux sur la parcelle AL78. Cette parcelle correspond à la partie constructible au sein de l'OAP supprimée.



C14 – Le Bourget du Lac / La Plaisse

Objet principal : correction d'une erreur matérielle

Cette modification a pour objet de corriger une faute d'orthographe dans le schéma d'état des lieux de l'OAP C14 sur le mot « amène ».



C15 – Le Bourget du Lac / Les Moulins

Objet principal : Augmentation du nombre de logements

Bordant le sud de la Minoterie Degrange, ce site de 0,75 ha constitue l'entrée sud du bourg. Il comporte un espace naturel tampon avec la RD1504 à l'est, qui reste inconstructible. Le terrain est en contrebas des routes qui l'entourent d'environ un niveau.

Le site d'OAP est en partie en zone UC, et en partie en zone N. Il s'agit d'un site de renouvellement urbain.

L'OAP prévoit actuellement la réalisation de 25 logements dont 40% en logements sociaux, en habitat collectif et/ou intermédiaire en R+2+C maximum.

Depuis la création de cette OAP, les réflexions ont évolué sur le tènement. De par sa localisation stratégique, il apparaît que le site pourrait répondre encore mieux à la problématique de besoin de logements sociaux à laquelle la commune fait face, ainsi qu'à la qualification de l'entrée sud du bourg. Pour cela, plusieurs modifications sont proposées sur l'OAP :

- Augmentation du nombre de logements envisagés de « 25 » à « 40 à 45 » ;
- Phasage de l'opération : création de deux secteurs, chacun soumis à aménagement d'ensemble et pouvant être urbanisé de façon différée ;
- Réduction du recul le long de la route de Chambéry de « 7 à 10 m » à « 5 à 7 m », tout en conservant le traitement qualitatif de la limite avec la rue.



AVANT MODIFICATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25

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

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

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : OUI

Zone U soumise à aménagement d'ensemble

[...]

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

[...]

APRES MODIFICATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **25 40 à 45**

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

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

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

Zone U soumise à aménagement d'ensemble **zone par zone**

[...]

2/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis. Un recul de **7 à 10 m 5 à 7 m** sera observé le long de la route de Chambéry afin de respecter l'alignement existant.

[...]

4/ Les bâtiments seront implantés selon 2 zones différenciées numérotées sur le plan :

- **Phase 1 : 30 logements, habitat collectif ou intermédiaire, R+2+C maximum**

- **Phase 2 : 10 à 15 logements individuels ou intermédiaires**

Schéma de l'OAP AVANT modification



Schéma de l'OAP APRES modification



- Espace constructible pour de l'habitat collectif
- Espace à réserver comme espace vert ou jardiné
- Accès principal pour du stationnement en sous sol
- Traitement qualitatif de la limite avec la rue
- Végétation à conserver
- Espace à arborer
- Phasage de l'opération :
 - Phase 1
 - Phase 2

C16 – Le Bourget du Lac / Les Ravoires

Objet principal : diminution du taux de logements en BRS

L'OAP C16 est située à proximité de la route du Tunnel, au-dessus du lac. Ce site est au cœur d'une nappe résidentielle de pavillons et d'habitat peu dense. Un projet immédiatement au sud a considérablement densifié le secteur. Autour, d'autres terrains vacants vont accueillir des maisons individuelles.

L'OAP prévoit actuellement la réalisation de 8 à 10 logements, à réaliser à 100% en Bail Réel Solidaire.

Cependant, depuis l'approbation du PLUi, les réflexions ont évolué sur ce secteur et il n'apparaît pas pertinent de réaliser l'ensemble de l'opération à travers des Baux Réels Solidaires.

Il est proposé de réduire la part de BRS à 40% sur le site d'OAP, soit 3 à 4 logements.

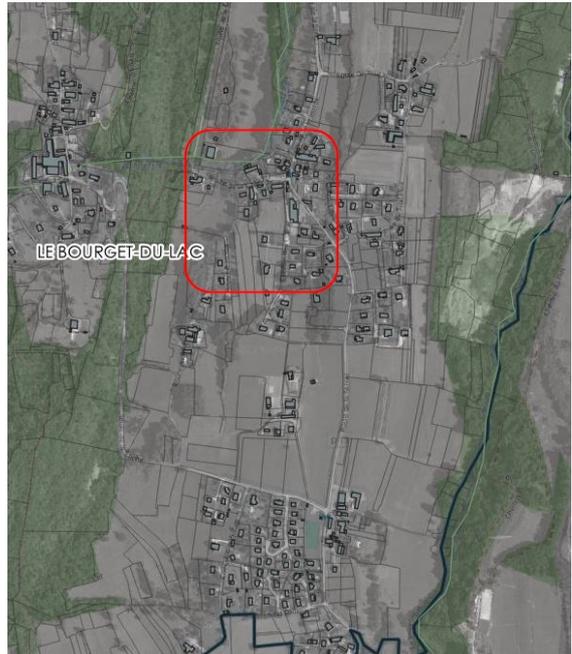


AVANT MODIFICATION
HYPOTHESE de PROGRAMMATION <i>Nombre de logements envisagé : 8 à 10</i> <i>Indication de la part de logement social : 100% en BRS, soit 8 à 10 logements</i> <i>Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire en R+1+C</i>
APRES MODIFICATION
HYPOTHESE de PROGRAMMATION <i>Nombre de logements envisagé : 8 à 10</i> <i>Indication de la part de logement social : 100% en BRS, soit 8 à 10 logements 40% en BRS</i> <i>Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire en R+1+C</i>

C20 NOUVELLE OAP – Le Bourget du Lac / STECAL

Objet principal : création d'une OAP valant règlement sur un STECAL existant

Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de l'Ex-CALB, un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) avait été créé pour l'accueil d'un projet léger de résidence principale sur le Bourget du Lac, dans le hameau de la Serraz. Une zone Aps avait été définie sur ce secteur d'environ 0,8 ha. Un règlement écrit adapté aux enjeux de la zone avait été rédigé au sein de la zone A. Il était inscrit dans la notice justifiant le projet de la M1 que le projet pourrait faire l'objet d'une OAP lors d'une prochaine évolution du PLUi afin de préciser l'implantation ainsi que la desserte



Aujourd'hui, le projet étant plus précis, il est proposé de mettre une OAP sur ce secteur. La création d'une OAP dite « valant règlement » permettra de faciliter la compréhension et de clarifier l'ensemble des règles qui s'appliquent à cette zone.

L'OAP permettra de mieux encadrer les constructions permises dans ce secteur spécifique et unique à l'échelle du PLUi, et notamment :

- une typologie des constructions résilientes, à savoir des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, tel que le prévoit le R 111-51 CU ;
- le nombre de logements pour garantir une densité adaptée
- les règles de qualité architecturales, urbaine et paysagère
- l'inscription claire du maintien d'un accès agricole vers le sud pour permettre la poursuite de l'exploitation agricole,
- la mutualisation des stationnements,
- la gestion adaptée des eaux pluviales, préconisée en lien avec le service compétent de Grand Lac.

Il est également créée deux secteurs qui pourront être urbanisés de manière indépendante l'un de l'autre mais chacun dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CREATION D'UNE OAP VALANT REGLEMENT

LE BOURGET DU LAC / STECAL

C20

Superficie du site d'OAP : 0,53 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

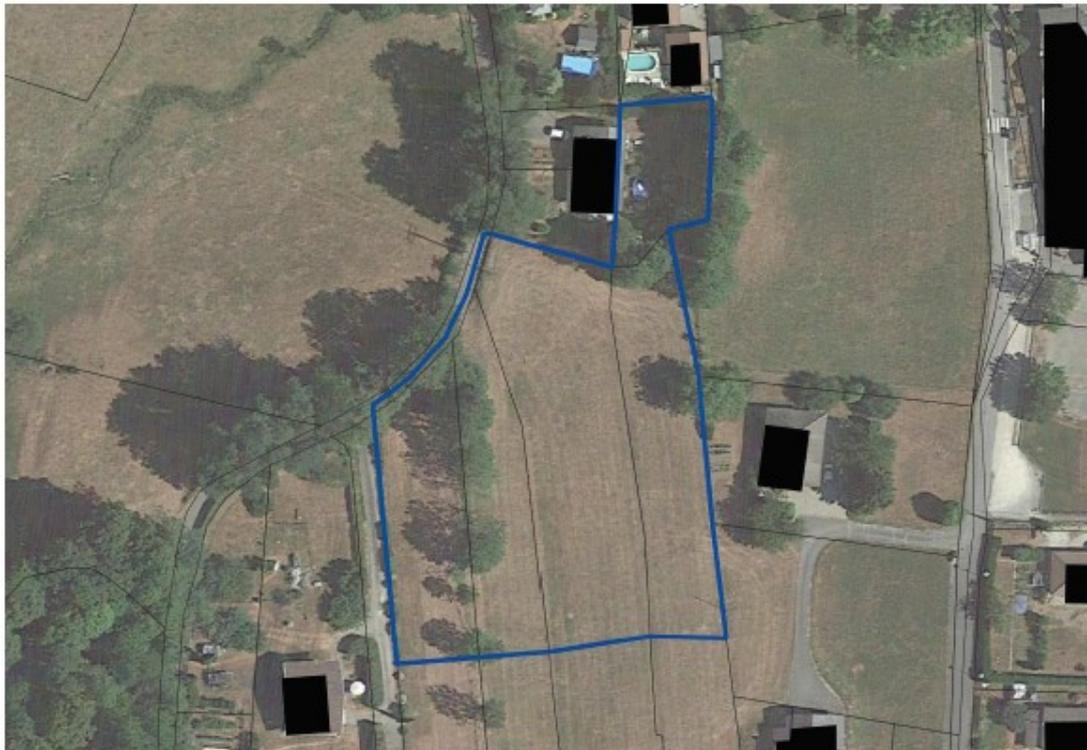


OAP «Polarité secondaire»



OAP VALANT RÈGLEMENT : Le règlement de la zone ne s'applique pas sur ce secteur.

Cette OAP se trouve sur le site de la Serraz, au sud de la commune du Bourget-du-Lac. Le site est concerné par un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée). Il est desservi par la route du Revêt à l'ouest et il est desservi par les réseaux d'assainissement et d'eau potable.



- > Permettre la création d'un projet de type tiny house
- > S'inscrire dans le tissu environnant
- > Préserver la végétation arborée existante

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagés : 11 à 13 logements minimum

Indication de la part de logement social : non réglementé

Indication de la typologie bâtie attendue : résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (tiny-house, yourtes...)

ECHEANCE : court terme

Zone soumise à aménagement d'ensemble par secteur :

- ① Secteur 1 (G611)
- ② Secteur 2 (G182, G385, G763, G797)

OAP VALANT RÈGLEMENT



-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat
-  Trame arborée existante à préserver
-  Un accès depuis la parcelle bâtie pour la phase 1 et un accès depuis la route du Revêt pour la phase 2
-  Une zone de stationnement à l'entrée du site
-  Des sentiers piétons qui desservent les habitations
-  Un accès agricole à préserver vers le sud (position à titre indicatif)

1/ L'aménagement devra prendre en compte la biodiversité existante sur le terrain et proposer des aménagements paysagers permettant de l'améliorer. La coupe d'arbres est interdite, hormis cas d'urgence et en raison de leur état sanitaire, et uniquement sur avis d'expert. L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les emplacements de stationnement devront rester perméables (pas de sol stabilisé).

2/ Des masques végétaux devront être créés pour limiter l'impact visuel des habitations

3/ La création de nouvelles voiries devra être limitée au strict nécessaire. La desserte jusqu'à l'entrée des logements pourra se faire par des sentiers piétons dont les dimensions permettront le passage des véhicules de secours.

Un accès agricole devra être préservé vers le sud (4,50 m de largeur environ).

4/ Le projet devra rechercher l'autonomie énergétique. Diverses pistes pourront être explorées : adhésion de l'association à un réseau de redistribution d'énergie locale, production d'électricité photovoltaïque a minima sur les espaces communs, association au projet d'hydroélectricité du Nant Varon...

5/ L'impact du projet sur les sols devra être le plus réduit possible afin de ménager leur réversibilité vers un usage identique à l'actuel (agricole). Pour cela, le déploiement des réseaux devra se faire de préférence seulement vers les lieux communs, et vers les habitats individuels si cela s'avère strictement nécessaire. Dans cette optique, les toilettes sèches seront privilégiées et le réseau télécom pourra être distribué dans les espaces communs afin d'éviter le raccordement de chaque parcelle.

Par ailleurs, l'aménagement devra répondre aux principes réglementaires définis dans les pages suivantes :

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION

> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 2m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

VOLUMÉTRIE

> L'emprise au sol est limitée à 900m² cumulée :

- Sur le secteur 1, l'emprise au sol est limitée à 40 m²

- Sur le secteur 2, l'emprise au sol est limitée à 860 m².

> La hauteur maximale des constructions est de 5m.

MOUVEMENTS DE SOL

> Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2m par rapport au terrain naturel avant travaux.

> La composition et l'accès des constructions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

> L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

ENDUITS ET COULEURS DES FAÇADES

> Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère. Les habitations devront afficher une cohérence architecturale d'ensemble. Le bois sera privilégié en façade (préconisations ABF).

> La couleur blanc pur est interdite à l'exception des huisseries et des volets.

> Les couleurs vives sont interdites

> Les façades végétales sont admises.

CLÔTURES

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

> Sur les limites de la zone, les clôtures sont limitées à 1,60m. Elles seront constituées de grillages simples laissant passer la petite faune. Elles seront à claire-voie uniquement. Les haies variées d'essences locales seront à privilégier.

> A l'intérieur de la zone, seules les clôtures végétales sont autorisées.

ESPACES LIBRES

> Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

> L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du règlement, est interdite.

> Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du règlement

2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET MIXITÉ SOCIALE

> Seules sont autorisées les constructions suivantes :

- Logement : résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, telles que définies à l'article R111-51 du Code de l'urbanisme.

> Des logements sociaux peuvent être prévus sur le site.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

> Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse.

> Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

> Les dispositions relatives aux matériaux de toiture peuvent être dérogées dans le cas de dispositifs visant des économies d'énergie (consommation et déperdition) et à condition de préserver les caractères patrimoniaux du site environnant et de la construction.

4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Il est exigé une place de stationnement par logement. Des places visiteurs peuvent également être créées.

5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Les lignes de bus 301, 304 et 305 desservent le hameau de la Serraz. Les arrêts se situent à environ 300 m du site, devant l'école primaire.

6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

ACCÈS ET VOIRIE

L'accès aux espaces de stationnements et aux logements se fera depuis la route du Revêt.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

> Faux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire pour les eaux usées domestiques : des solutions alternatives peuvent être mises en place (phytoépuration...).

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

> Eaux pluviales :

L'aménagement devra intégrer une gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de l'opération (sur le tènement foncier) par des solutions d'infiltration enterrées à faible profondeur et/ou à ciel ouvert (type tranchée drainantes, jardins de pluie, noue paysagère, etc.). Toute végétalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra se faire à l'aide de diverses espèces végétales indigènes, locales et adaptées à une alternance de périodes inondées et sèches (les aménagements devront autoriser les plantations potagères).

Le ruissellement étant une problématique prégnante pour les terrains en aval, l'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du projet et du bassin versant amont.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, le projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier la saturation et le débordement éventuel des ouvrages.

Des récupérateurs d'eau pluviale sont exigés. Les cuves de récupérations des eaux de pluie seront équipées de surverse vers les ouvrages de gestion des eaux pluviales. En aucun cas ces cuves ne sont considérées comme des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Les éventuelles eaux de drainage issues du projet devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Enfin les réseaux internes à l'opération d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

> Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

GESTION DES DÉCHETS

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAUX NUMÉRIQUES

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

C21 NOUVELLE OAP – Le Bourget du Lac / Grands Champs

Objet principal : création d'une OAP en zone urbaine

Dans les hauteurs du Bourget, ce terrain de 0,59 ha se situe au milieu d'un quartier résidentiel. Il présente une pente importante ouest-est ainsi qu'un talus plus abrupt en son centre. Cette topographie offre des points de vue sur les environs. Le site est accessible par le haut par le chemin du Forchet et par le bas par le chemin des Branches. Une végétation de fruitiers arborés ponctue l'espace.



Ce site est actuellement classé en zone urbaine UD (secteur à dominante d'habitat pavillonnaire). Afin de prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers de ce site, et de garantir une densification minimum, il est proposé de créer une OAP.

Les principales orientations de l'OAP sont les suivantes :

- 10 à 15 logements en habitat individuel et/ou mitoyen et/ou intermédiaire,
- Des cônes de vue à préserver,
- Préservation du talus et création d'une zone non constructible,
- Préservation de la trame arborée existante,
- Ajout d'un phasage.

CREATION D'UNE OAP

BOURGET DU LAC / Grands Champs

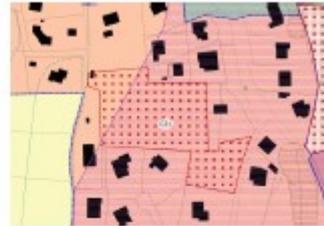
C21

Superficie du site d'OAP : 0,59 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP «Quartier greffé»



Extrait plan de zonage

Dans les hauteurs du Bourget, ce terrain se situe au milieu d'un quartier résidentiel. Il présente une pente importante ouest-est ainsi qu'un talus plus abrupt en son centre. Cette topographie offre des points de vue sur les environs. Le site est accessible par le haut par le chemin du Forchet et par le bas par le chemin des Branches. Une végétation de fruitiers arborés ponctue l'espace.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Prendre en compte le relief du site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 15

Indication de la part de logement social : 40%

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

ECHEANCE : court terme

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

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble
zone par zone



Laisser un espace non-
construit (talus)

Assurer un accès pour
chaque zone de l'opération et
rechercher un accès mutualisé
aux habitations

Préserver la trame arborée
existante

Assurer un cône de vue pour
chaque habitation

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

Phasage de l'opération :

① Phase 1

② Phase 2

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Une part minimum de 50% de la surface non imperméabilisée est requise.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

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

2/ Deux accès sont prévus pour l'opération l'une à l'ouest via le chemin de Forchet et l'autre par le chemin des Branches. La voirie se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte de la zone. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Les points de vue vers le paysage devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

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

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

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

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

2.3.3.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Ajout de prescriptions au titre des Espaces Boisés Classés

Ce classement est réalisé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Le document en vigueur classe 1081,8 ha d'espaces boisés classés sur la commune du Bourget du Lac. Ces espaces sont identifiés et destinés à être préservés, aménagés et entretenus dans l'intérêt du public (Article L.113-5 du Code de l'Urbanisme).

Deux sites situés au nord de la commune sont concernés par des ajouts d'EBC :

- De part et d'autre de la Route du tunnel au Nord de commune, au Clos Berthoud. 3,86 ha de forêts sont nouvellement classés en EBC sur ce secteur.



Espaces Boisés Classés sur le secteur Nord du Bourget du Lac au sein du PLUi en vigueur



Espaces Boisés Classés sur le secteur Nord du Bourget du Lac au sein de projet de PLUi

→ A l'Ouest de la Route des Tournelle. 2,06 ha de forêts sont nouvellement classés en EBC sur ce secteur.



Espaces Boisés Classés sur le secteur Nord du Bourget du Lac au sein du PLUi en vigueur

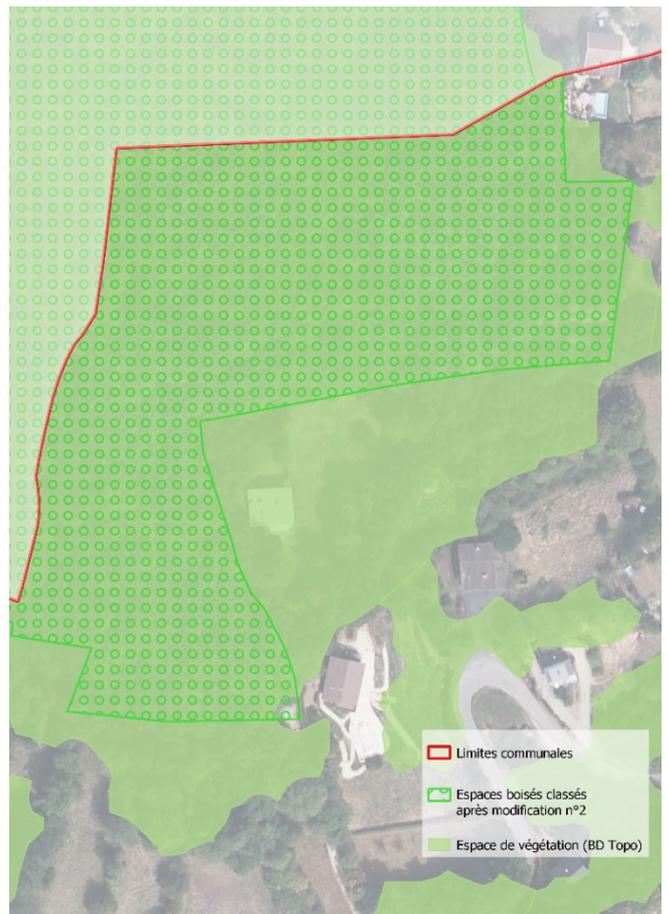


Espaces Boisés Classés sur le secteur Nord du Bourget du Lac au sein de projet de PLUi

Cette inscription est motivée par plusieurs éléments :

■ **La prise en compte l'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC)** mis en œuvre par la commune. La commune du Bourget-du-Lac a souhaité mettre en place des actions en faveur de la biodiversité au travers de l'élaboration d'un Atlas de la Biodiversité Communale. L'objectif est de mieux connaître la biodiversité sur son territoire et de sensibiliser acteurs et citoyens à sa présence. Pour cela, certaines espèces emblématiques de la commune ont été choisies, mais aussi des espèces représentatives de la biodiversité en général, ou certaines espèces qui ont besoin d'être mieux connues. L'ABC est un outil qui a pour but d'accompagner un territoire dans la prise en compte de la biodiversité. L'objectif est de connaître, de valoriser et de préserver le patrimoine naturel en impliquant l'ensemble des acteurs. L'ABC est ainsi basé sur l'inventaire des espèces et des habitats pour identifier les enjeux de conservation de la biodiversité à l'échelle d'une commune.

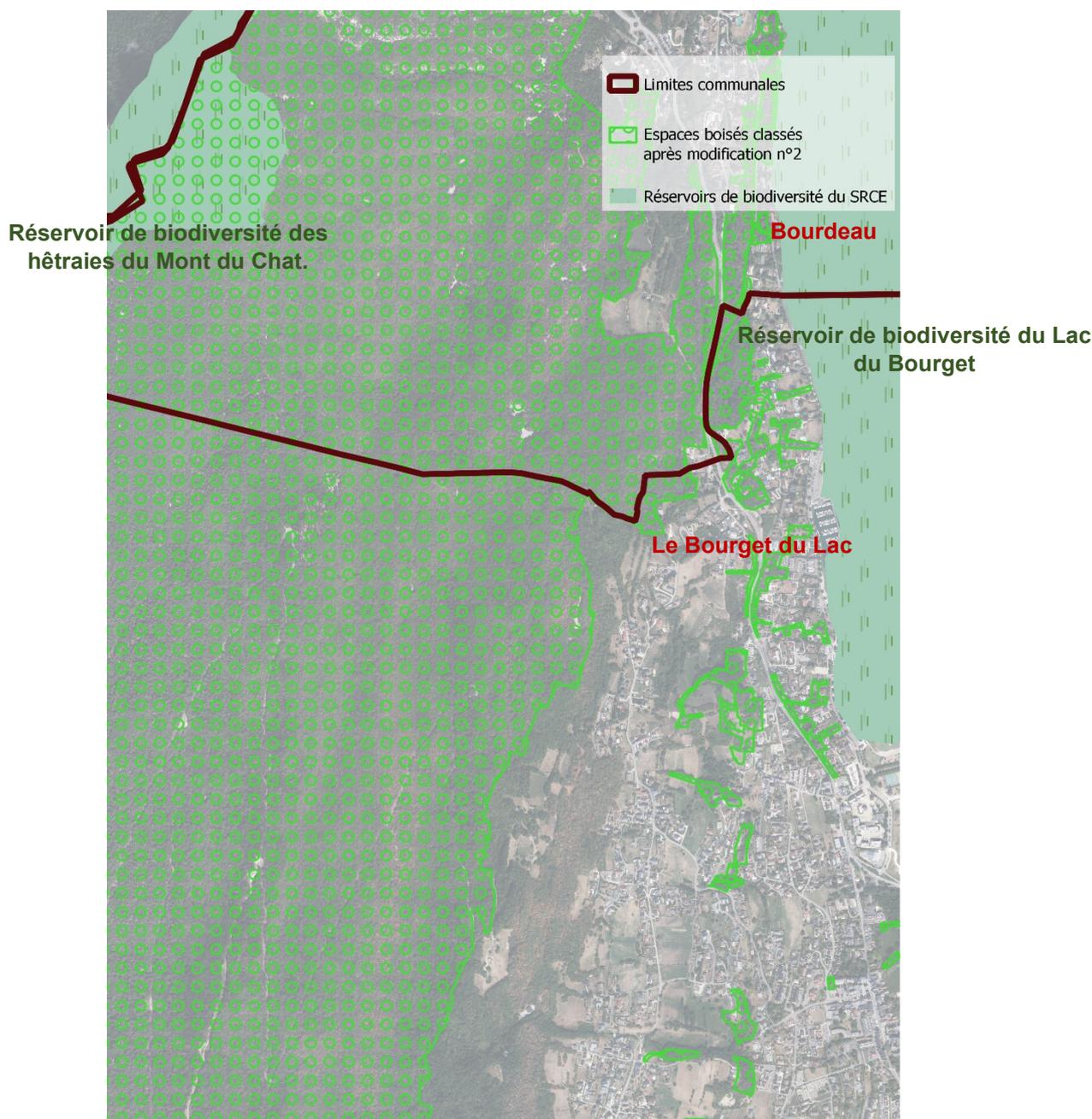
■ **Ces espaces peuvent entièrement être identifiés comme des espaces dits de canopée.** Cette identification repose, entre autres, sur la photo-interprétation des photos satellites les plus récentes (Sentinel / Landsat) et l'exploitation des longueurs d'onde pour déterminer ce qui ressort de la végétalisation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



Espaces de végétations (*BD Végétation, INSEE*) sur le bord du lac du Bourget du Lac et EBC projetés par la procédure de modification n°2.

- **Les secteurs sont caractérisés par une réelle densité de boisement** identifié soit par le travail de terrain, l'analyse photo aérienne ou la BD Végétation de l'INSEE : il s'agit de cas où sont présents plusieurs éléments boisés largement visibles sur photo-aérienne ou constatés sur le terrain ;

- **Les secteurs constituent des éléments de continuités écologiques** entre plusieurs secteurs boisés, notamment avec l'ouest du territoire intercommunal. Ces secteurs permettent aussi la création d'une continuité boisée entre deux réservoirs de biodiversité : le Lac du Bourget et les hêtraies du Mont du Chat, comprenant les coteaux du Mont du Chat. L'inscription de ces EBC assure une continuité avec ceux de la commune de Bourdeau.



Réservoirs de biodiversité du SRCE Rhône-Alpes et EBC projetés par la procédure de modification n°2.

- **Les secteurs sont d'une importance paysagère majeure.** En effet, ces derniers sont situés sur les coteaux du Mont du Chat. L'agglomération du Bourget-du-Lac forme une unité paysagère particulière. Relativement lâche et homogène, la ville distribue harmonieusement les lotissements pavillonnaires intégrés aux hameaux traditionnels. Contraignant le territoire, l'avancement de la montagne sur le lac valorise une urbanisation en corniche, donnant en spectacle le lac par un jeu de terrasses.

Ces coteaux jouent un rôle essentiel dans la co-visibilité du territoire : aménager un versant du lac a un impact sur l'ensemble du territoire qui lui fait face. La protection des coteaux boisés du Val du Bourget est de plus inscrite au Plan d'Aménagement et de Développement Durable du territoire (Objectif 1.1).

Une covisibilité Est-Ouest omniprésente

La recherche d'un dégagement visuel qualitatif vers le lac a généré différents modes d'implantation sur le territoire au fil du temps et au gré des opportunités.



LAC DU BOURGET



TRESSERVE

Extrait du rapport de présentation du PLUi en vigueur.

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

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

Identification des arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Ce point porte sur l'identification, dans la commune du Bourget du lac, de 64 arbres remarquables en tant qu'éléments de paysage au titre de l'Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Comme pour l'ajout des EBC, cette évolution découle de la prise en compte de l'Atlas de la Biodiversité Communale mis en place par la commune et donc la carte de synthèse figure ci-après.

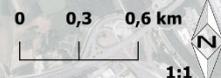


Agir pour
la biodiversité

Localisation des arbres remarquables



- ▲ Arbres remarquables
- Limites communales



Sources : VisioNature (Réseau LPO en Auvergne-Rhône-Alpes)
 Limites administratives : OpenStreetMap
 Fonds de carte : Orthophotographie sur la région AURA
 Date de réalisation : 2023-12-14
 Conception : Ilan BADAQUI-FINET (LPO Auvergne-Rhône-Alpes)

N°	Espèce	Adresse	Caractéristique(s) remarquable(s)	Photographie
----	--------	---------	-----------------------------------	--------------

1	Cyprés chauve	<i>Au niveau du 200, Route du tunnel</i>	Espèce rare, grande taille	
2	Chêne ou platane et conifère	<i>Au niveau du 540 route du Tunnel</i>	Grande taille	
3	Saule et ?	<i>Croix Verte en face du Minigolf</i>	Paysage et biodiversité	
4	Platane	<i>Route d'Aix les Bains</i>	Taille	

5	Peupliers	<i>16, avenue du Lac du Bourget</i>	Taille, alignement et paysage	
6	Pins maritimes	<i>Hélice à l'université</i>	Paysage, espèce pas commune en Savoie, beaux houppiers harmonieux	
7	Saule pleureur doré	<i>Vers le 600 route de Chambéry (passage mode doux)</i>	Paysage, belle taille et beau feuillage, bien visible	
8	Cèdre bleu de l'Atlas	<i>Rue du Lac de la Thuile, Technolac</i>	Belle taille, arbre rare	
9	Chêne	<i>140 montée de Saint Jean</i>	Belle hauteur, beau houppier, feuillage harmonieux	

10		<i>Route du Chatelard</i>		
11	Bouleau pleureur	<i>174, Montée de la Grande Marie</i>		
12	Platane	<i>Impasse des prés</i>	Grande taille, harmonieux	
13	Tilleul	<i>Place Général Sevez/impasse des prés</i>	Beau feuillage rond, tronc épais	

14	Sapin / Cyrès	<i>Impasse des prés</i>	Grande taille, harmonieux	
15	Cèdre du Liban	<i>163 Route de Chambéry</i>	Bel arbre ancien, paysage de la rue	
16	Pin maritime	<i>655 boulevard du lac</i>	Grand et gros, harmonieux mais peu visible dans l'espace public (parc privé)	
17	Bouquet de pins	<i>Au niveau du 116, route du Tunnel</i>	Arbres anciens, de belle taille	

18	Tilleul	<i>Allée des Mûres</i>	Belle taille, paysage	
19	Cerisier	<i>Route du Relais</i>	Belle taille, marque le paysage de la route dans les deux sens	
20	Noyer	<i>chemin des Buissons/ route du Relais</i>	Belle taille, beau houppier, agrément le paysage	
21	Cyprès de nootka viridis	<i>Chemin des Branches</i>	Belle hauteur, harmonieux, se voit de loin	

22	Peupliers	<i>Chemin de la Traverse</i>	Anciens, beaux spécimens	
23	Noyer	<i>Chemin de la Traverse</i>	Belle taille, ancien, beau dans le paysage	
24	Noyer	<i>Route du Relais</i>	Belle taille, ancien.	
25	Cerisier	<i>Route de la Serraz</i>	Grand, harmonieux, visible	
26	Sapin	<i>Montée de Pouli</i>	Paysage	

	27 Pommier	<i>Route des Catons</i>	Intérêt pour la biodiversité	
	28 Chêne	<i>Route des Cachouds</i>	Intérêt pour la biodiversité	
	29 Feuillu	<i>Route des Catons</i>	Intérêt pour la biodiversité	
	30 Charme	<i>Route des Cachouds</i>	Intérêt pour la biodiversité	

				
31	Noyer	<i>Route des Cachouds</i>	Intérêt pour la biodiversité	
				
32	Chêne	<i>Route des Cachouds</i>	Intérêt pour la biodiversité	
				
33	Pommier	<i>Route de la Serraz</i>	Intérêt pour la biodiversité	
				
34	Feuille	<i>Route des Cachouds</i>	Intérêt pour la biodiversité	

				
35	Cerisier	<i>Route des Catons</i>	Intérêt pour la biodiversité	
				
36	Noyer	<i>Route des Catons</i>	Intérêt pour la biodiversité	
				
37	Noyer	<i>Route des Catons</i>	Intérêt pour la biodiversité	
				
38	Platane	<i>Route du Tunnel</i>	Grand, harmonieux, visible	

Identification de haies

La modification porte sur l'identification de haies en tant que patrimoine naturel et paysager à protéger au titre de L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Au total ce sont 1,9 km de linéaires boisés ou arborés qui sont identifiés et qui seront protégés, notamment au sud est de la commune.

Là encore, cette identification fait suite aux études et à la mise en œuvre de l'Atlas de la Biodiversité Communale. L'inventaire recense les haies présentant un fort intérêt pour les oiseaux. Elles ont été identifiées grâce à un travail de terrain : points d'écoutes et d'observations.

Plusieurs exemples sont détaillés ci-dessous.



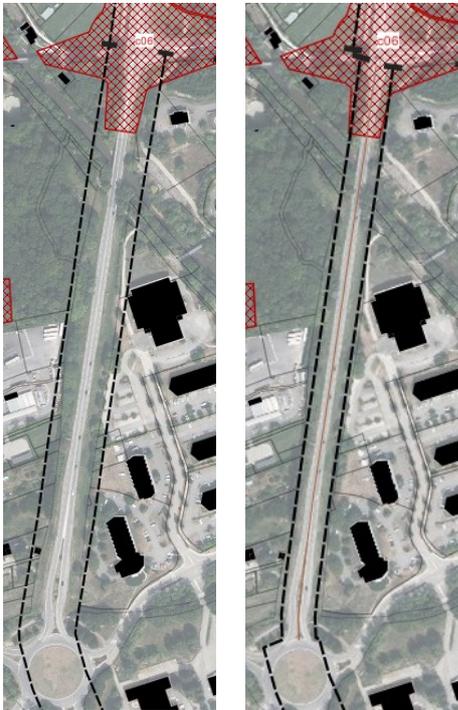
Identification de haies au sud du lieu-dit Les Garachons



Identification de haies au lieu-dit la Serraz

Modification des prescriptions de recul vis-à-vis de la RD 1504

Ce point concerne la modification des marges de recul vis de la Route Départementale 1504, sur la portion située entre le carrefour giratoire Technolac et le futur carrefour giratoire en projet au croisement de la RD 1504 et la RD 1201A. En effet, la création de ce carrefour à sens giratoire entrainera une diminution de la vitesse des véhicules sur cette portion. La bande d'inconstructibilité de part et d'autre de cette portion d'axe serait réduite de 35 à 15 mètres.



Zonage en vigueur

Projet de zonage

De plus, cette évolution de la bande d'inconstructibilité permettra la réalisation du projet de chaufferie biomasse pour le réseau de chaleur communal, située entre l'espace culturel La Traverse et la RD 1504, sur la parcelle AH0058. Un aménagement qualitatif sera réalisé avec l'accord du département entre la RD et la future chaufferie.



Création d'emplacements réservés



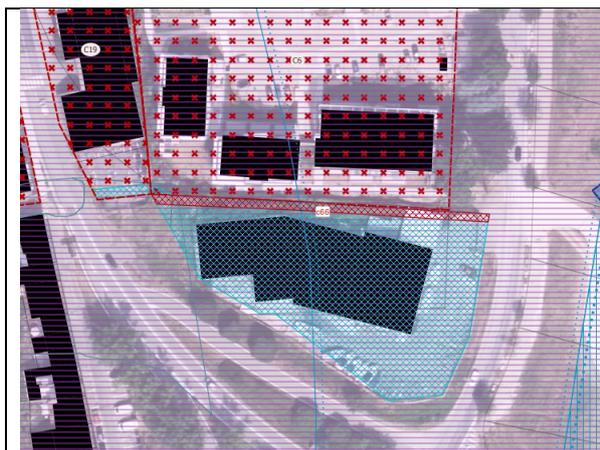
Numéro de l'ER	ER c63
Parcelles	AW0079
Surface	90 m ²
Destination	Aménagement d'un cheminement piéton. Compléter le chemin des terres.
Bénéficiaire	Commune du Bourget du Lac



Numéro de l'ER	ER c64
Parcelles	AW0173, AW0071, AW0070 et AW0066
Surface	735 m ²
Destination	Aménagement d'un cheminement piéton entre le Chemin des Terres et le Chemin rural de Ravonnet – Turchin.
Bénéficiaire	Commune du Bourget du Lac



Numéro de l'ER	ER c65
Parcelles	AH0042 et AH0065
Surface	0.043 ha
Destination	Aménagement de voirie
Bénéficiaire	Grand Lac

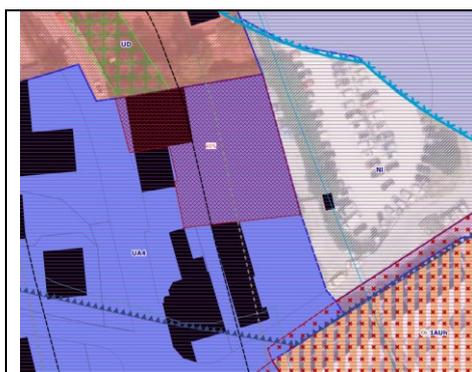


Numéro de l'ER	ER c66
Parcelles	AL43,44,45
Surface	200m ²
Destination	Cheminement piétonnier
Bénéficiaire	Le Bourget du Lac

Création d'un emplacement réservé pour le logement social

En lien avec la suppression de l'OAP C12 tel qu'évoqué plus haut, la commune souhaite maintenir l'exigence de logements sociaux sur une partie du tènement.

Il est créé sur la parcelle 78 un emplacement réservé (L151-41 4°) devant permettre à minima la création de 40% de logements sociaux dont 30% de logements locatifs sociaux. L'ER est au bénéfice de la collectivité.



Numéro de l'ER	ER LLS1
Parcelles	AL78
Surface	1340m ²
Destination	40% de logements sociaux dont au moins 30% de locatifs sociaux
Bénéficiaire	Commune du Bourget du lac

Evolution d'Emplacement Réserve

- ➔ Evolution de l'emplacement réservé c02 destiné à l'aménagement d'un équipement public et au bénéfice de la commune du Bourget-du-Lac. L'ER est élargi et passe de 1068 m² à 1915 m² en intégrant, en plus de la parcelle AI0169, la parcelle AI0170.



PLUi en vigueur



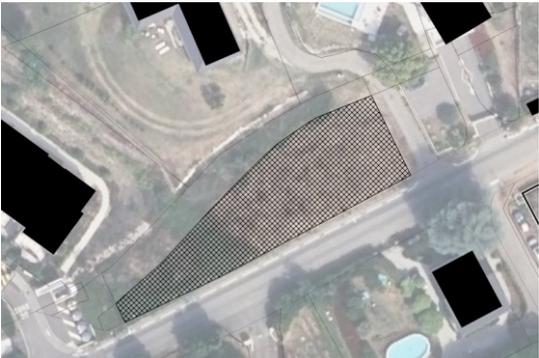
PLUi modifié

2.3.4 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE BRISON-SAINT-INNOCENT

2.3.4.1 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Evolution d'Emplacements Réservés

Ce point porte sur l'agrandissement de l'ER d20.

	Numéro	d20
	Parcelles	D2621, D2618.
	Superficie	0,077 ha 0,11 ha
	Destination	Aménagement de stationnement
	Bénéficiaire	Commune de Brison-Saint-Innocent

L'agrandissement de cet ER permet une meilleure cohérence et évite un délaissé.

Création d'emplacements réservés

Ce point porte sur la création de l'Emplacement réservé n°d31, destiné à la gestion des eaux pluviales.

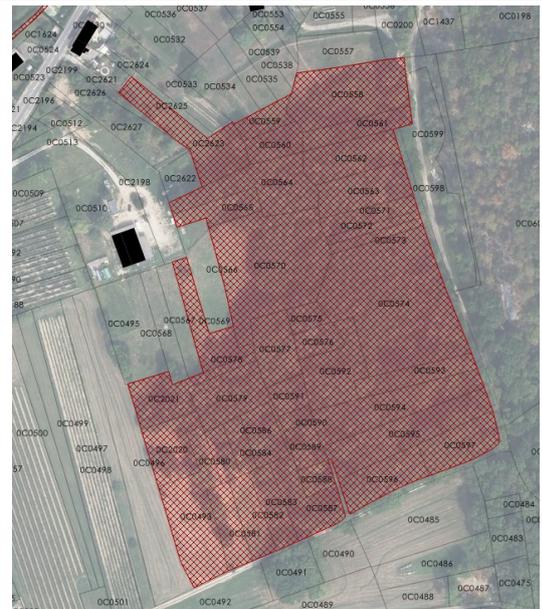
	Numéro de l'ER	d31
	Parcelles	C0838
	Surface	186 m ²
	Destination	Gestion des eaux pluviales
	Bénéficiaire	Grand Lac

Ce point porte sur la création de l'Emplacement réservé n°d32 destiné à l'aménagement de voirie. Dans le cas où les parcelles limitrophes étaient urbanisées, cet ER garanti une largeur d'accès suffisante.

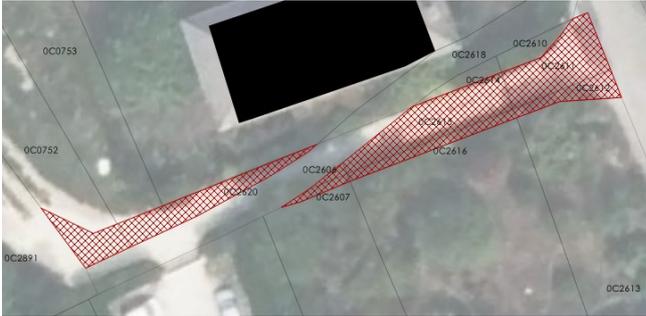
	Numéro	d32
	Parcelles	C2914, C2915, C2949, C2950, C2945, C2917
	Superficie	0.033 ha
	Destination	Aménagement de voirie
	Bénéficiaire	Commune de Brison-Saint-Innocent

Ce point porte sur la création de l'Emplacement réservé n°d33 destiné à la préservation, aménagement et valorisation du site. Un travail est en cours avec le CISALB.

	Numéro	d33
	Parcelles	C2625, C2623, C0565, C0564, C0559, C0560, C0558, C0561, C0562, C0563, C0571, C0572, C0573, C0570, C0575, C0576, C0592, C0591, C0577, C0578, C0569, C2021, C2020, C0493, C0581, C0582, C0583,

		C0587, C0580, C0584, C0586, C0590, C0591, C0589, C0588, C0596, C0597, C0595, C0593, C0594, C0592, C0574,
	Superficie	4.28 ha
	Destination	Préservation, aménagement et valorisation du site
	Bénéficiaire	Commune de Brison-Saint-Innocent

Ce point porte sur la création de l'Emplacement réservé n°d34 destiné à l'aménagement et la régularisation de voirie.

	Numéro	d34
	Parcelles	C0752, C0753, C2620, A2607, C2616, C2606, C2615, C2611 et C2612.
	Superficie	0.015 ha
	Destination	Aménagement et régularisation de voirie.
	Bénéficiaire	Commune de Brison-Saint-Innocent

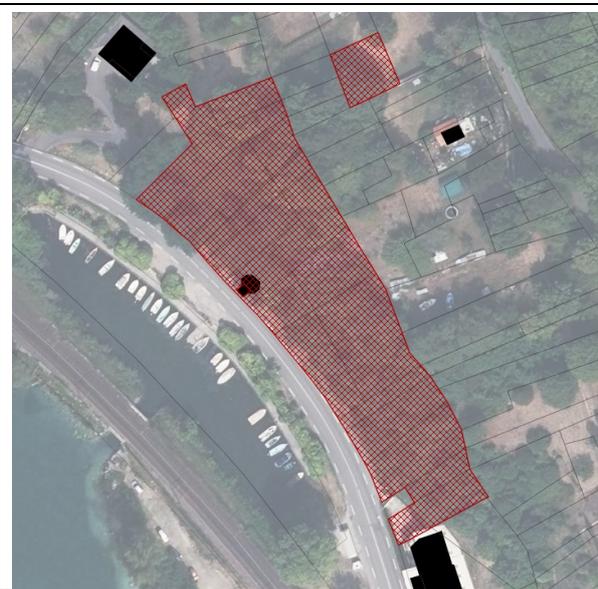
Ce point porte sur la création de l'Emplacement réservé n°d35 destiné à l'aménagement et la régularisation de voirie.

	Numéro	d35
	Parcelles	A0864, A0856, A0850, A0855, A0851, A0847, A0844, A1160, A0827, A0813, A0815, A1183, A0812, A0830.
	Superficie	0.047 ha
	Destination	Aménagement et régularisation de voirie.
	Bénéficiaire	Commune de Brison-Saint-Innocent

Ce point porte sur la création de l'Emplacement réservé n°d36 destiné à l'aménagement des abords de la chapelle.

	Numéro	d36
	Parcelles	A0689, A0674, A1194, A1189, A0673, A0678, A0690, A0691, A0692.
	Superficie	0.16 ha
	Destination	Aménagement des abords de la chapelle
	Bénéficiaire	Commune de Brison-Saint-Innocent

Ce point porte sur la création de l'Emplacement réservé n°d37 destiné aux aménagements réalisés dans le cadre de la gestion des risques de glissements de terrain, passant notamment par la gestion des boisements.

	Numéro	d37
	Parcelles	A0684, A0683, A0665, A0664, A0666, A0662, A0661, A0660, A0645, A0646, A1110, A0643, A0644, A0634, A0637, A0638, A0628, A0630
	Superficie	0.48 ha
	Destination	Aménagements réalisés dans le cadre de la gestion des risques de glissements de terrain
	Bénéficiaire	Commune de Brison-Saint-Innocent

Ce point porte sur la création de l'Emplacement réservé n°d38 destiné à l'aménagement d'un espace de stationnement en lien avec la promenade de la forêt de Corsuet (ER n°d07)

	Numéro	d38
	Parcelles	C0403
	Superficie	0.078 ha
	Destination	Aménagement d'un espace de stationnement
	Bénéficiaire	Commune de Brison-Saint-Innocent

Suppression d'Emplacements réservés

- Le point porte sur la suppression de l'ER d15 sur la commune de Brison-Saint-Innocent. L'ER supprimé occupait la parcelle C2514, pour une surface totale de 0,2 ha. L'objet de cet ER était l'aménagement d'un cheminement doux au bénéfice de la commune. Ce projet n'est plus d'actualité.



- Le point porte sur la suppression de l'ER d27 sur la commune de Brison-Saint-Innocent. L'ER supprimé occupait la parcelle D0384, pour une surface totale de 0,093 ha. L'objet de cet ER était la redynamisation du centre-bourg, au bénéfice de la commune.



- Le point porte sur la suppression de l'ER d28 sur la commune de Brison-Saint-Innocent. L'ER supprimé occupait les parcelles D2267 et D2266, pour une surface totale de 0,26 ha. L'objet de cet ER était l'aménagement d'équipements publics, au bénéfice de la commune.



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

2.3.5.1 Évolutions projetées sur le règlement graphique

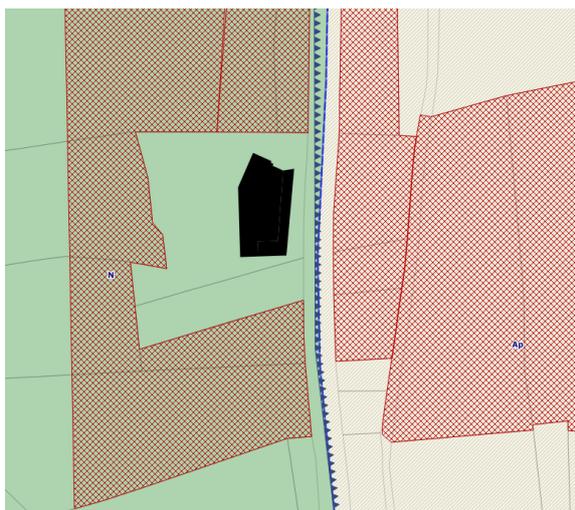
Création d'un STECAL

La commune de La Chapelle du Mont du Chat accueille sur son territoire un restaurant nommé Le Coin du Bois. Les bâtiments sont propriété de la commune qui les met en gérance.

Afin de reconnaître son existence et de permettre une évolution encadrée, il est créé un nouveau STECAL Ne. Ce type de STECAL déjà présent dans le PLUi permet l'évolution des sites d'activités économiques isolés. Le STECAL concerne les parcelles B0417, B0418 et B0419. Ces parcelles, actuellement classées en zone naturelle (N) et occupant une superficie de 0,19 ha, sont classées en zone Ne, secteur d'activités économique isolé en milieu agricole ou naturel.

L'objectif est de permettre une extension limitée des espaces de réception extérieurs et leur couverture pour permettre une exploitation en toutes conditions météorologiques. Il y a actuellement une couverture type chapiteau installée temporairement sur la période estivale et démontée l'hiver. Cet aménagement ne permet pas une bonne insertion architecturale. Le projet permettrait une meilleure harmonie avec le caractère boisé et naturel des abords du bâtiment.





Zonage en vigueur



Proposition du zonage

Evolution d'emplacements réservés

Un gros travail a été réalisé pour les ER de la commune de La Chapelle du Mont du Chat. Ils ont été requestionnés un par un pour évaluer leur devenir et les mettre à jour au regard des projets actuels, des projets déjà réalisés et des acquisitions faites depuis l'élaboration. De nombreux ER sont donc modifiés dans cette procédure.

Ce point porte sur la réduction de l'ER d20.

	Numéro	G20
	Parcelles	B1237, B1014
	Superficie	0,363 ha 0,11 ha
	Destination	Aménagement — défense incendie Aménagement d'un déversoir à neige
	Bénéficiaire	Commune de La Chapelle du Mont du Chat

Ce point porte sur la réduction de l'ER g16.

	Numéro	g16
	Parcelles	B4043 , B0016,
	Superficie	0,135ha 0,0055 ha
	Destination	Aménagement de voiries et entretien des boisements
	Bénéficiaire	Commune de La Chapelle du Mont du Chat

Ce point porte sur l'évolution de l'ER g31. La destination de l'ER change.

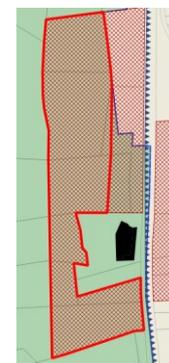
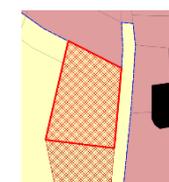
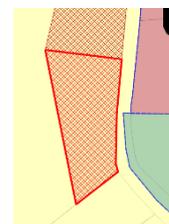
	Numéro	G31
	Parcelles	B0504, B0507, B0508, B0267, B0503, B0273, B0508, B1193, B0510 et B0509.
	Superficie	0,0646 ha
	Destination	Aménagement — liaison forestière Liaison douce
	Bénéficiaire	Commune de La Chapelle du Mont du Chat

Ce point porte sur l'évolution de l'ER g34. Les parcelles retirées de l'ER ont été achetées.

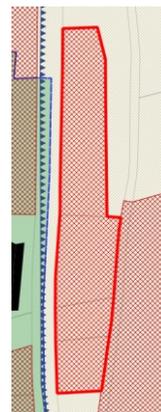
	Numéro	G34
		Parcelles Superficie Destination Bénéficiaire

Suppression d'Emplacements réservés

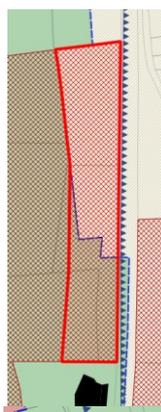
- Le point porte sur la suppression de l'ER g03 sur la commune de La Chapelle du Mont du Chat. L'ER supprimé occupait la parcelle B1270 pour une surface totale de 0.033 ha. L'objet de cet ER était l'aménagement d'une réserve de défense incendie au bénéfice de la commune. L'ER est réalisé.
- Le point porte sur la suppression de l'ER g04 sur la commune de La Chapelle du Mont du Chat. L'ER supprimé occupait les parcelles de B1269 et B1270 pour une surface totale de 0.0297 ha. L'objet de cet ER était de stationnement au bénéfice de la commune. L'ER est réalisé.
- Le point porte sur la suppression de l'ER g07 sur la commune de La Chapelle du Mont du Chat. L'ER supprimé occupait les parcelles B0428, B1225, B1226, B0430, B0415, B0416, B0414, et B04019 pour une surface totale de 0.95 ha. L'objet de cet ER était l'aménagement d'espaces de stationnement ou d'extension au bénéfice de la commune. L'ER est réalisé.



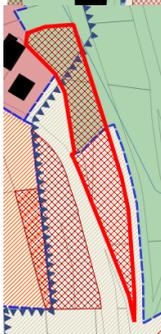
- Le point porte sur la suppression de l'ER g08 sur la commune de La Chapelle du Mont du Chat. L'ER supprimé occupait les parcelles B0422, B0423, B0424 et B0425 pour une surface totale de 0.21 ha. L'objet de cet ER était la création de stationnement au bénéfice de la commune. L'ER est réalisé.



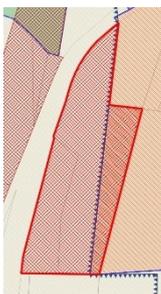
- Le point porte sur la suppression de l'ER g09 sur la commune de La Chapelle du Mont du Chat. L'ER supprimé occupait les parcelles B1223, B1224, B1226 et B0430, pour une surface totale de 0.33 ha. L'objet de cet ER était la création de stationnement au bénéfice de la commune. L'ER est réalisé.



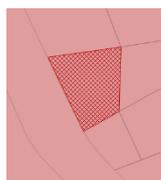
- Le point porte sur la suppression de l'ER g11 sur la commune de La Chapelle du Mont du Chat. L'ER supprimé occupait les parcelles B0552, B0555, B0556, B0557 et B0558, pour une surface totale de 0.19 ha. L'objet de cet ER était l'aménagement de voirie et entretien des boisements au bénéfice de la commune.



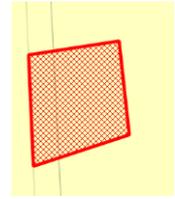
- Le point porte sur la suppression de l'ER g12 sur la commune de La Chapelle du Mont du Chat. L'ER supprimé occupait les parcelles B0482, B0483 et B0484, pour une surface totale de 0.18 ha. L'objet de cet ER était l'aménagement de stationnement au bénéfice de la commune.



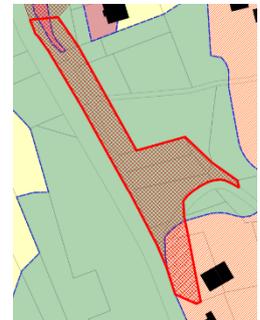
- Le point porte sur la suppression de l'ER g17 sur la commune de La Chapelle du Mont du Chat. L'ER supprimé occupait la parcelle B0064, pour une surface totale de 0.0032 ha. L'objet de cet ER était l'aménagement de voiries au bénéfice de la commune.



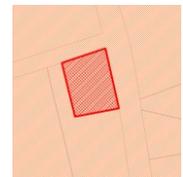
- Le point porte sur la suppression de l'ER g19 sur la commune de La Chapelle du Mont du Chat. L'ER supprimé occupait les parcelles B1248 et B1249, pour une surface totale de 0.0076 ha. L'objet de cet ER était l'aménagement d'un déversoir à neige au bénéfice de la commune. Le déversoir à neige est désormais prévu sur une partie de l'actuel ER g20 dont l'objet sera modifié.



- Le point porte sur la suppression de l'ER g21 sur la commune de La Chapelle du Mont du Chat. L'ER supprimé occupait les parcelles A0373, A0383, A0384, A0778, A0386, A0387, A0434, A0708, A0389, A0387, A0388, A0431, A0889, A0430, A0880, A0853 et A0429, pour une surface totale de 0.24 ha. L'objet de cet ER était l'aménagement de voiries au bénéfice de la commune. Les parcelles ont été achetées.



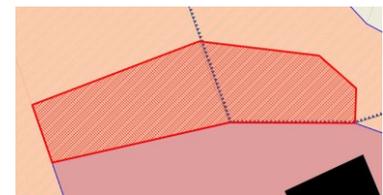
- Le point porte sur la suppression de l'ER g22 sur la commune de La Chapelle du Mont du Chat. L'ER supprimé occupait la parcelle A0370, pour une surface totale de 0.0093 ha. L'objet de cet ER était l'aménagement d'espaces publics avec espace « ordures ménagères » au bénéfice de la commune. Le projet est abandonné.



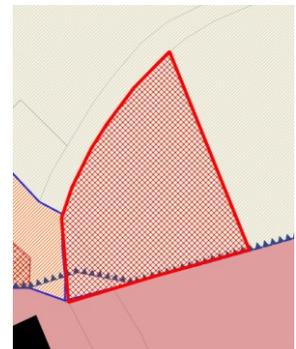
- Le point porte sur la suppression de l'ER g23 sur la commune de La Chapelle du Mont du Chat. L'ER supprimé occupait les parcelles A0395, A0853, A0406, A0869, A0407 et A0429, pour une surface totale de 0.051 ha. L'objet de cet ER était l'aménagement d'espaces publics au bénéfice de la commune. Les parcelles sont achetées.



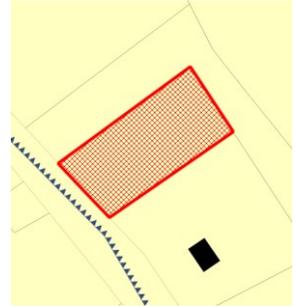
- Le point porte sur la suppression de l'ER g24 sur la commune de La Chapelle du Mont du Chat. L'ER supprimé occupait les parcelles A0773 et A0766, pour une surface totale de 0.0119 ha. L'objet de cet ER était l'aménagement d'espaces publics avec espace « ordures ménagères » au bénéfice de la commune. Le projet est réalisé.



- Le point porte sur la suppression de l'ER g25 sur la commune de La Chapelle du Mont du Chat. L'ER supprimé occupait la parcelle A0875, pour une surface totale de 0.0186 ha. L'objet de cet ER était l'aménagement d'une réserve pour défense incendie au bénéfice de la commune. Le projet est abandonné, la défense incendie a été réalisée ailleurs.



- Le point porte sur la suppression de l'ER g27 sur la commune de La Chapelle du Mont du Chat. L'ER supprimé occupait la parcelle A0113, pour une surface totale de 0.0189 ha. L'objet de cet ER était l'aménagement d'une réserve pour défense incendie au bénéfice de la commune. Le projet est abandonné.



2.3.6 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND

2.3.6.1 Evolutions projetées sur les OAP

E1 – Drumettaz / Pré Mantel

Objet principal : Corriger une erreur matérielle sur les hauteurs

Ce site de 1,57 hectares est situé au sud du hameau de Serarges, entre les habitations résidentielles et le Nant de Sérarges au sud. L'OAP prévoit la réalisation de 30 à 40 logements de type individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif.

Le schéma de l'OAP indique la localisation des différentes typologies d'habitat : intermédiaire et/ou collectif à l'ouest et individuel à l'est. Cependant, une erreur est présente dans la légende du schéma de l'OAP. Les hauteurs maximales autorisées ne correspondent pas à la bonne typologie de logement : R+2 max pour les logements individuels et R+1+C max pour les logements intermédiaires/collectifs.

L'objectif de cette modification est de corriger cette erreur matérielle.



La présente modification prévoit donc de :

- Modifier la légende du schéma de l'OAP

Avant modification

	<i>Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen d'une hauteur maximum de R+ 2</i>
	<i>Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire et/ou collectif d'une hauteur maximum de R+1 à R+1+C</i>

Après modification

	<i>Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen d'une hauteur maximum de R+1 à R+1+C</i>
	<i>Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire et/ou collectif d'une hauteur maximum de R+2</i>

E9 – Drumettaz / Commena

Objet principal : Ouverture à l'urbanisation et réduction du périmètre de l'OAP

L'OAP E9 se trouve sur la frange ouest du hameau de Fresenex. Il est accessible par la route du Revard. De l'autre côté de la route, on peut observer un quartier résidentiel composé de maisons pavillonnaires.



Le site fait 2,07 ha et est composé de plusieurs parties :

- Une zone 2AUh, aujourd'hui fermée à l'urbanisation, au sud du site
- Une zone 1AUha, ouverte à l'urbanisation au milieu du site
- Une zone U, déjà urbanisée, au nord du site

L'objectif de la présente modification est d'ouvrir la zone 2AUh à l'urbanisation (voir partie Ouverture des zones 2AU).

Par la même occasion, il est proposé de retirer la partie nord du site de l'OAP. En effet, il s'agit d'un secteur déjà bâti, qui a été inclus dans l'OAP afin de permettre un accès au site depuis le nord, à travers le jardin d'une habitation existante. Cependant, en ouvrant la zone 2AUh, un accès sera possible par le sud et ce dernier sera plus pertinent. Il est donc proposé de retirer entièrement la zone nord de l'OAP, où aucune nouvelle construction n'était prévue, et de modifier les principes d'accès dans le schéma de l'OAP.

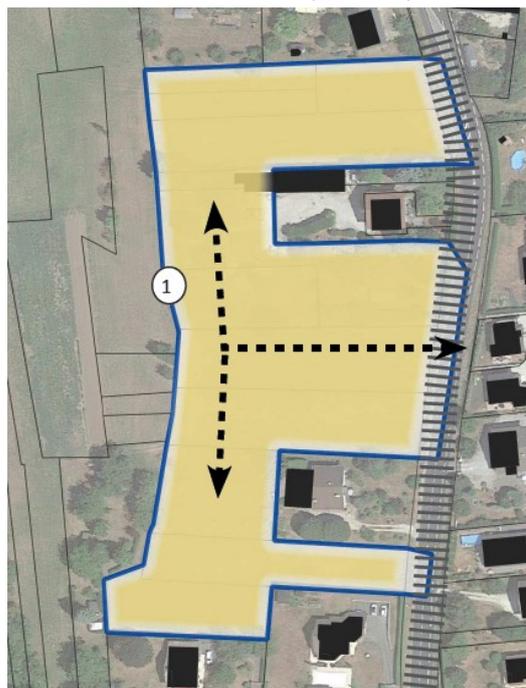
Le site d'OAP passe donc de 2,07 ha à 1,59 ha, mais la superficie des terrains à bâtir et le nombre de nouveaux logements à créer reste inchangé.

Le projet est décrit dans la partie relative aux ouvertures de zones 2AU.

Schéma de l'OAP actuel (2,07 ha)



Schéma de l'OAP modifié (1,59 ha)



E10 – Drumettaz / Hexapôle

Objet principal : Réduction du périmètre de l'OAP

L'OAP E10 est localisée à l'extrémité sud-ouest du territoire communal. Il s'agit d'un large site d'extension à destination économique (1AUe) d'une superficie de 6,9 hectares. Il est bordé à l'Est par la commune de Mery et sa zone d'activités.



Le projet correspond à l'aménagement de la 5ème tranche de Savoie Hexapôle. Il s'agit d'un secteur stratégique inscrit dans le SCoT Métropole Savoie (secteur classé en « économique »).

Le site est actuellement composé de parcelles agricoles, de quelques boisements et il est traversé par une zone humide.

En raison des forts enjeux environnementaux présents, une analyse environnementale plus poussée a été réalisée sur le site et a mis en valeur plusieurs éléments :

- Le site s'inscrit comme liaison entre deux grands réservoirs de biodiversité et fait partie d'un corridor écologique
- La zone d'étude est concernée par une zone humide identifiée par le CEN 73. Une expertise pédologique a été réalisée par AGRETIS en 2010 afin de limiter précisément la zone humide. Par ailleurs, une étude complémentaire sur la zone humide a été réalisée par Tereo en 2013, elle-même complétée par des études environnementales et opérationnelles entre 2013 et 2016. Ces différentes analyses indiquent la présence d'un cortège affilié aux zones humides et précisent le périmètre concerné. La superposition de ces 3 zonages induit une surface de 2,65 hectares de zone humide sur la zone d'étude.
- Des enjeux paysagers forts (site remarquable, vues sur les massifs, cordons boisés...).

Au vu de ces enjeux, il est proposé dans la présente modification de réduire fortement la taille de la zone 1AUe au profit de la zone A (agricole) et d'agrandir la surface de la zone humide actuellement identifiée dans le zonage du PLU.

La zone d'extension 1AUe et le périmètre de l'OAP passent donc de 6,9 hectares à 2,2 hectares.

L'OAP présente également le schéma d'une étude pré-opérationnelle de référence. Au vu de l'évolution importante du périmètre de l'OAP, il est proposé de retirer ce schéma de l'OAP, qui n'était affiché qu'à titre indicatif.

Enfin, l'exigence de performance énergétique BEPOS est retirée de l'OAP car les bureaux seront de fait soumis à la RE2020.

La présente modification prévoit donc de :

- Réduire le périmètre de l'OAP,
- Revoir les orientations et le schéma de l'OAP afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux (création d'une zone tampon avec la zone humide, création d'un espace de gestion des eaux pluviales),

- Modifier le règlement graphique (réduction de la zone 1AUe et agrandissement de la zone humide), cf. Modifications apportées au règlement graphique

Périmètre de l'OAP actuel (6,9 ha)



Périmètre de l'OAP modifié (2,2 ha)



Schéma de l'OAP actuel (6,9 ha)

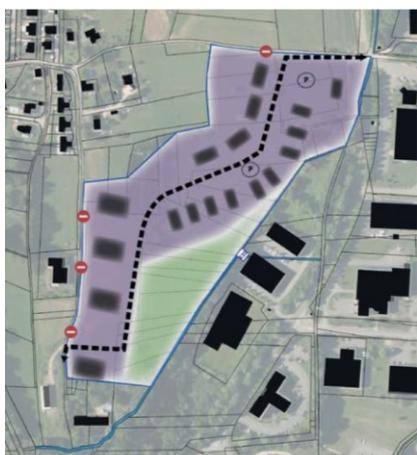


Schéma de l'OAP modifié (2,2 ha)



Interdire les sorties et circulations issues de la zone économique sur les portions indiquées



Implanter une voie principale permettant la desserte du site



Espace de gestion des eaux pluviales



Espace tampon non constructible



Espace préférentiel d'implantation pour des activités économiques et tertiaires



AVANT

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

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

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les nuisances liées aux activités vis-à-vis des habitations voisines.

2/ Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

APRES

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

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

Des espaces non constructibles devront être conservés sur les limites du site afin de garantir une bonne intégration paysagère de l'opération, de limiter sa perception depuis l'extérieur et de ménager un espace tampon vis-à-vis de la présence de la zone humide.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les nuisances liées aux activités vis-à-vis des habitations voisines.

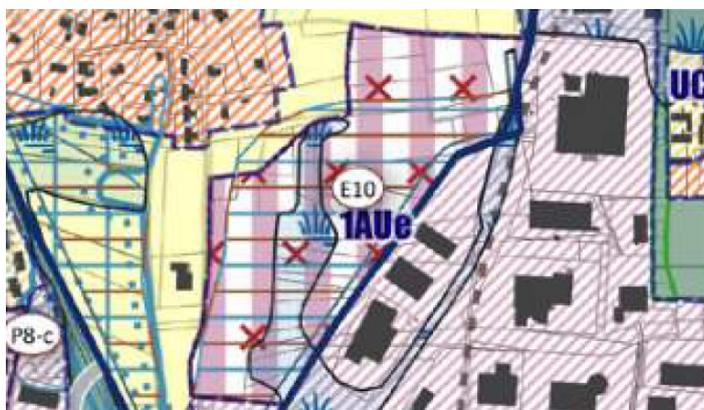
2/ Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

2.3.6.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolution du périmètre de l'OAP E10 et de la zone 1AU

Cette zone 1AUe est localisée à l'extrémité sud-ouest du territoire communal. Il s'agit d'un large site d'extension à destination économique (1AUe) d'une superficie de 6,9 hectares. Il est bordé à l'Est par la commune de Mery et sa zone d'activités.



Le projet correspond à l'aménagement de la 5ème tranche de Savoie Hexapôle. Il s'agit d'un secteur stratégique inscrit dans le SCoT Métropole Savoie (secteur classé en « économique »)

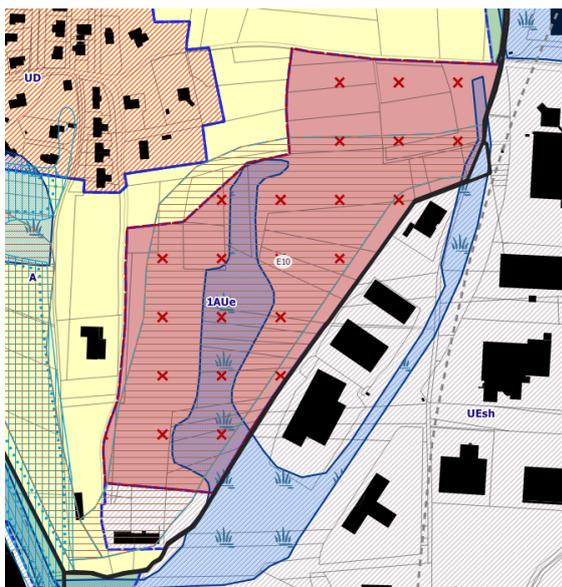
Le site est actuellement composé de parcelles agricoles, de quelques boisements et il est traversé par une zone humide.

En raison des forts enjeux environnementaux présents, une analyse environnementale plus poussée a été réalisée sur le site et a mis en valeur plusieurs éléments :

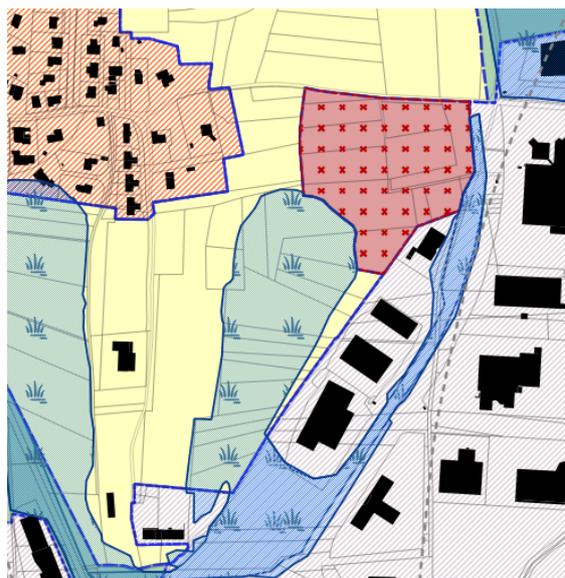
- Le site s'inscrit comme liaison entre deux grands réservoirs de biodiversité et fait partie d'un corridor écologique
- La zone d'étude est concernée par une zone humide identifiée par le CEN 73. Une expertise pédologique a été réalisée par AGRETIS en 2010 afin de limiter précisément la zone humide. Par ailleurs, une étude complémentaire sur la zone humide a été réalisée par Tereo en 2013, elle-même complétée par des études environnementales et opérationnelles entre 2013 et 2016. Ces différentes analyses indiquent la présence d'un cortège affilié aux zones humides et précisent le périmètre concerné. La superposition de ces 3 zonages induit une surface de 2,65 hectares de zone humide sur la zone d'étude.
- Des enjeux paysagers forts (site remarquable, vues sur les massifs, cordons boisés...).

Au vu de ces enjeux, il est proposé dans la présente modification de réduire fortement la taille de la zone 1AUe au profit de la zone A (agricole) et d'agrandir la surface de la zone humide actuellement identifiée dans le zonage du PLU.

La zone d'extension 1AUe et le périmètre de l'OAP passent donc de 6,9 hectares à 2,2 hectares (voir partie Modifications projetées sur les OAP)



Zonage en vigueur (6,9 ha)



Zonage après modification (2,21 ha)

Agrandissement d'une zone humide

Le site d'extension 1AUe (OAP E10) a fait l'objet d'une analyse environnementale en raison des forts enjeux environnementaux présents sur le site. A partir des conclusions de cette étude, il a été décidé de réduire la superficie de la zone d'extension (voir point ci-dessus). Par ailleurs, l'étude a reprecisé le périmètre exact de la zone humide présente sur le site, à partir de la compilation de plusieurs données :

- Une zone humide est identifiée par le CEN 73
- Une expertise pédologique a été réalisée par AGRETIS en 2010 afin de limiter précisément la zone humide
- Plusieurs études complémentaires dont un relevé floristique mené par Tereo indique la présence d'un cortège affilié aux zones humides.

La superposition de ces 3 zonages induit une surface de 2,65 hectares de zone humide sur la zone d'étude.

La modification présente vise donc à redélimiter la zone humide au sein du règlement graphique du PLUi. Elle est agrandie à plusieurs endroits. Cependant, elle n'est en aucun cas réduite.



Périmètre de la zone humide en vigueur



Périmètre de la zone humide après modification

Evolution du périmètre de l'OAP E9 et du zonage associé

L'OAP E9 se trouve sur la frange ouest du hameau de Fresenex. Le site est accessible par la route du Revard. De l'autre côté de la route, on peut observer un quartier résidentiel composé de maisons pavillonnaires.



Le site fait 2,07 ha et est composé de plusieurs parties :

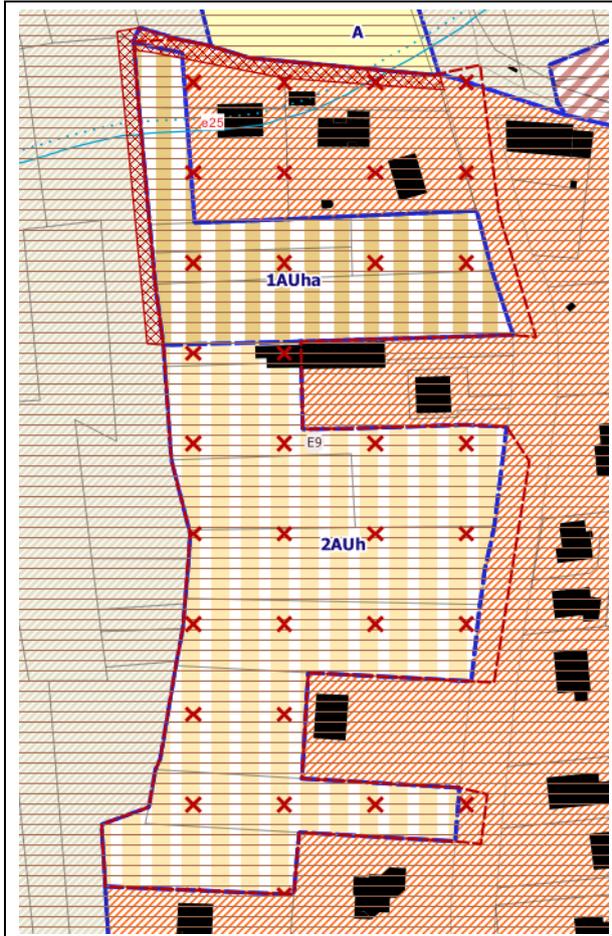
- Une zone 2AUh, aujourd'hui fermée à l'urbanisation, au sud du site
- Une zone 1AUha, ouverte à l'urbanisation au milieu du site
- Une zone U, déjà urbanisée, au nord du site

L'objectif de la présente modification est d'ouvrir la zone 2AUh à l'urbanisation (voir partie Ouverture des zones 2AU).

Par la même occasion, il est proposé de retirer la partie nord du site de l'OAP. En effet, il s'agit d'un secteur déjà bâti, qui a été inclus dans l'OAP afin de permettre un accès au site depuis le nord, à travers le jardin d'une habitation existante. Cependant, en ouvrant la zone 2AUh, un accès sera possible par le sud et ce dernier sera plus pertinent. Il est donc proposé de retirer entièrement la zone nord de l'OAP, où aucune nouvelle construction n'était prévue et supprimer également l'emplacement réservé qui n'est plus utile.

Ainsi :

- La bande au nord (parcelles A1840p et A1842p) passe de la zone 1AUha vers la zone UD, et sort de l'OAP
- La zone 2AUh et la zone 1AUha passent entièrement en zone 1AUh (1,51 ha)



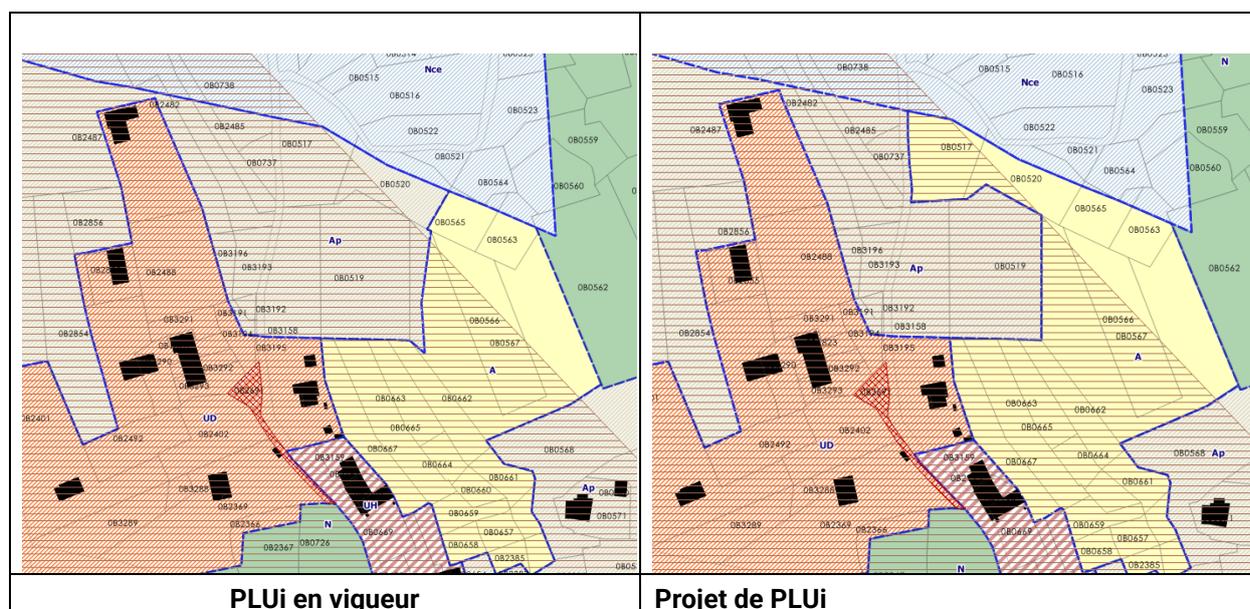
Zonage en vigueur



Zonage après modification

Changement de zonage – Ap vers A

Ce point porte sur le changement de zonage des parcelles B0517, B0520 et de la partie ouest de la parcelle B0567, sur une surface de 0,31 ha. Le classement actuel de ces parcelles en Ap, interdit les nouvelles constructions. Or, il y a un nouveau besoin : celui de relocaliser une construction agricole actuellement implantée au cœur du centre-bourg, et dont la relocalisation sur ces parcelles permettrait un regroupement de toutes les constructions de l'exploitation à proximité immédiate des parcelles exploitées. En plus de contribuer à réduire la circulation des engins agricoles en rapprochant les constructions de l'exploitation entre elles et avec les parcelles exploitées, cette modification permet de limiter les nuisances occasionnées par la présence de la construction actuelle sur le centre-bourg et ses habitants.

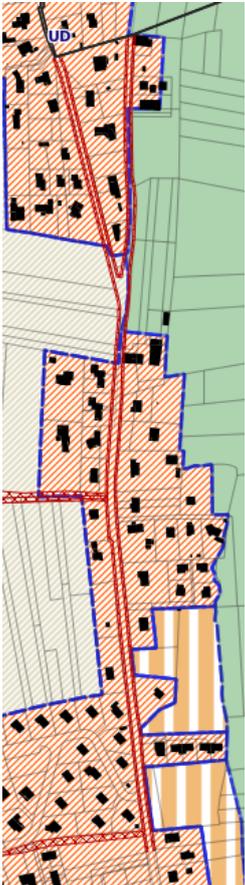


Suppression de prescription surfacique : le changement de destination à Clarafond

Ce point concerne la suppression d'un changement de destination identifié sur Clarafond, parcelle B3229. La construction est déjà du logement. Cette identification n'a plus lieu d'être.

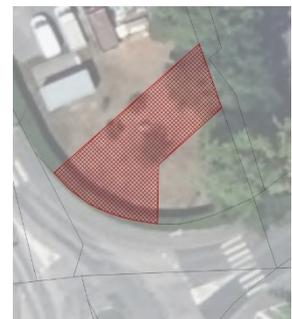
Création d'un Emplacement réservé

Ce point porte sur la création d'un emplacement réservé de part et d'autre de la route de Biolay et du chemin des Princes destiné à l'aménagement de la voirie et plus spécifiquement à la création d'un trottoir. Cet ER occupe une surface de 2 mètres de chaque côté de la route de Biolay et du chemin des Princes.

	Numéro de l'ER	E29
	Surface	0,42 ha
	Parcelles	A0053, A1812, A1835, A1838, A1902, A1903, C1817, C1818, C1819, C1836, C1838, C1839, C1840, C2071, C2615, C2616, C2618, C2619, C2620, C2622, C2623, C2638, C2642, C2644, C2646, C2648, C2651, C2652, C2653, C2655, C2657, C2658, C2660, C2681, C2683, C2693, C2695, C2753, C2755, C2756, C2757, C2761, C2762, C2908, C3949, C2950, C3046, C3602, C3603, C3629, C3630, C3631, C4082, C4083, C4084, C4085, C4087, C4519, C4520, C4720, C4832, C4833,
	Destination	Aménagement de voirie
	Bénéficiaire	Commune de Drumettaz-Clarafond

Suppression d'Emplacements Réservés

- Suppression de l'ER e4 sur les parcelles C3065 destiné à l'aménagement de voirie et dont le bénéficiaire est la commune de Drumettaz-Clarafond.



- Suppression de l'ER n°e12 à destination d'aménagement de voirie, au droit des parcelles C4179, C4177, C4175, C2294, C2785, C2788, C2783 et C2777. Le bénéficiaire était la commune de Drumettaz-Clarafond.



- Le point porte sur la suppression de l'ER e16 sur la commune de Drumettaz-Clarafond. L'ER supprimé occupait les parcelles C1432, C4408, C1442 et C1444 pour une surface totale de 0.023 ha. L'objet de cet ER était l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales au bénéfice de la commune. Le projet est abandonné. Une gestion des eaux à la parcelle est imposée par l'OAP des Saules.

- Suppression de l'ER n°e18 à destination d'aménagement de voirie, au droit des parcelles C4794, C4792, C4793 et C4795. Le bénéficiaire était la commune de Drumettaz-Clarafond.



- Suppression de l'ER n°e28 à destination d'aménagement de voirie, au droit des parcelles C1187, C4158, C4160, C3817, C3819, C3292, C3294, C1193, C3296, C3689, C3688, C1979, C1981, C2457, C2455, C3286 et C2447. Le bénéficiaire était la commune de Drumettaz-Clarafond.

- Suppression de l'ER n°e25 à destination de desserte de la zone 2AU en cours d'ouverture au droit des parcelles A2241, A1840, A479, A478, A1684. Cet ER servait à la desserte de la zone en l'absence d'ouverture de la 2AU. Dès lors que la zone sera ouverte, l'accès sera retravaillé et l'ER ne se justifie plus. Le bénéficiaire était la commune de Drumettaz-Clarafond.



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

2.3.7.1 Evolutions projetées sur les OAP

F1.3 – Grésy-sur-Aix / La Sarraz

Objet principal : Sortir des parcelles de l'OAP

L'OAP F1 est constituée de 4 sites rapprochés situés le long de la rivière du Sierroz. Les différents secteurs seront ouverts à l'urbanisation selon un phasage déterminé.

Le site concerné par la présente modification est le site F1.3. Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé, en zone UC, qui fait l'objet de renouvellement urbain dans l'OAP pour y réaliser du logement.



Actuellement, le périmètre de l'OAP s'étend jusqu'à l'autoroute à l'ouest, et comprend deux maisons situées au bord de l'autoroute. Il est proposé de retirer ces habitations du projet d'ensemble car elles n'ont pas vocation à être démolies et pourraient bloquer le projet d'ensemble

Il est donc proposé de retirer la parcelle AM175 et la parcelle AM176 (en partie) du périmètre de l'OAP, afin qu'elles ne fassent pas partie de l'aménagement d'ensemble.

L'OAP F1.3 ne faisant pas encore l'objet de principes d'aménagement, il n'y a pas de modification nécessaire sur le contenu de l'OAP.

La présente modification prévoit donc de :

- Réduire le périmètre de l'OAP

Périmètre de l'OAP actuel



Périmètre de l'OAP modifié



F16 – Grésy-sur-Aix / Près des Gent

Objet principal : ajout de la condition d'aménagement d'ensemble

L'OAP est située au nord du hameau Le Gent. Elle est à vocation d'habitat et a une superficie de 0,42 hectares. Elle constitue une dent creuse dans l'enveloppe urbaine et est classée en zone UA au zonage du PLUi.

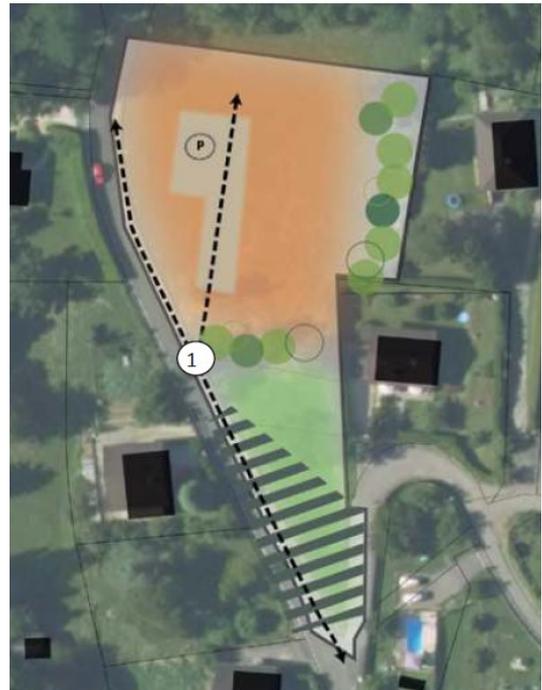
L'OAP actuelle prévoit la réalisation de 8 à 10 logements sur ce site, dont 30% de logements sociaux.

Actuellement, elle n'est pas soumise à un aménagement d'ensemble.

Au vu de la taille du site, il paraîtrait pertinent de soumettre cette OAP à un aménagement d'ensemble pour garantir la mise en place d'un projet cohérent et qualitatif, qui répondra aux orientations inscrites dans l'OAP.

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le contenu de l'OAP (condition d'aménagement d'ensemble)



Formulation avant M	Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : non Zone U non soumise à aménagement d'ensemble
Formulation après M	Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : non Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

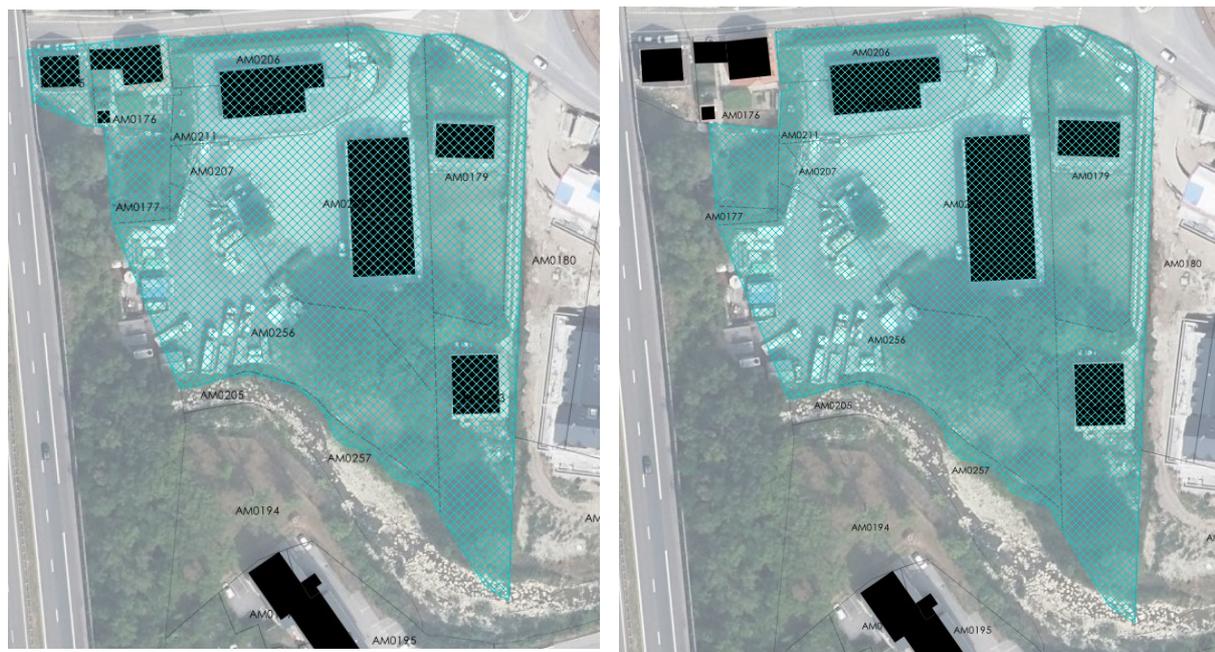
2.3.7.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Correction d'une erreur – PAPAG lié à l'évolution du périmètre de l'OAP F1

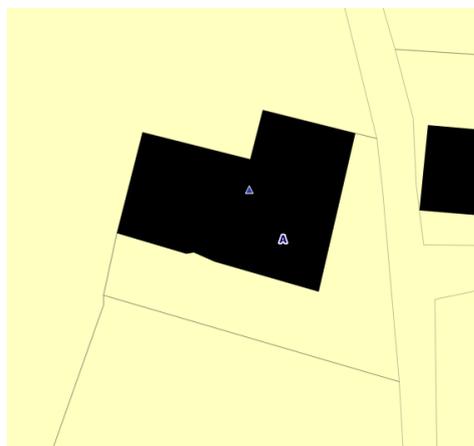
Les parcelles AM 075 et le nord de la parcelle AM0176, qui n'avaient pas fait l'objet de l'étude, sont retirées du périmètre du PAPAG, comme de l'OAP F1. Il s'agit d'une erreur survenue lors de la modification n°1.

Ainsi, le PAPAG, au même titre que l'OAP, est réduit de 0.075 ha.



Ajout d'un changement de destination au lieu-dit les Martines

La modification porte sur l'ajout d'un potentiel changement de destination d'une construction en zone agricole au lieu-dit les Martines. Cette identification est faite au titre de l'Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sur la construction occupant la parcelle D0311.



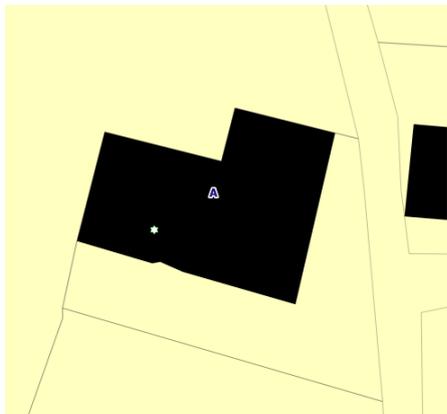
Extrait du zonage proposé
sur la parcelle D0311



Photographie de la construction concernée par
l'identification d'un potentiel changement de
destination sur la parcelle D0311

Identification d'un bâti patrimonial au lieu-dit les Martines

La modification porte sur l'identification d'un bâti patrimonial au lieu-dit les Martines. Cette identification est faite au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur la construction occupant la parcelle D0311. Cette construction est également identifiée en tant que potentiel changement de destination en zone agricole (cf. point précédent).



Extrait du zonage proposé sur la parcelle D0311

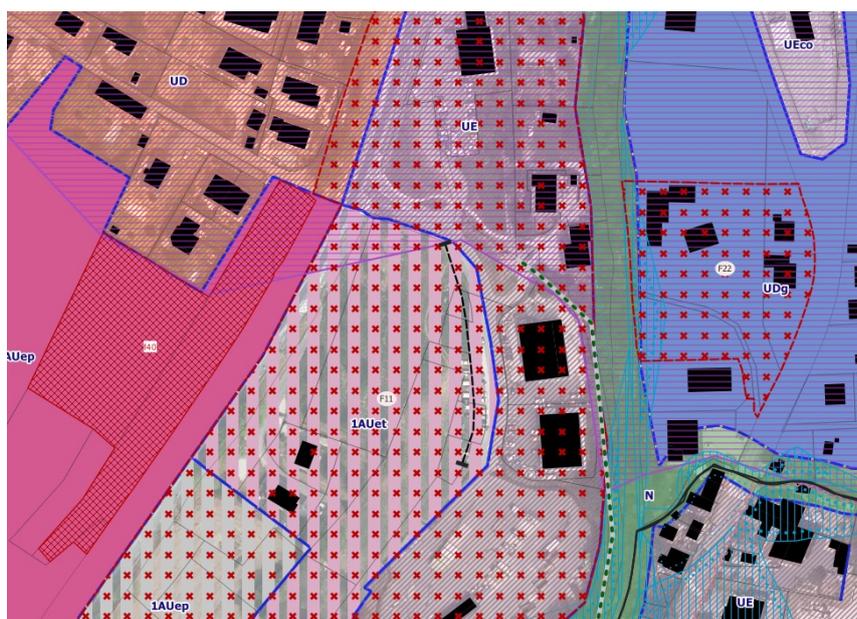


Photographie de la construction concernée par l'identification d'un potentiel changement de destination sur la parcelle D0311

Ajout d'un recul par rapport à l'emprise des voies et domaine public

Le secteur de l'OAP F11 (PontPierre) concerne un secteur où l'on retrouve notamment plusieurs voiries existantes. Outre la RD1201 qui relie Aix les Bains à Annecy, le périmètre de l'OAP intègre d'autres voirie au trafic plus mesuré comme la route Napoléon qui dessert la déchetterie.

Le règlement écrit de la zone fixe le recul à 7 m par rapport à l'emprise des voies. Les récentes études menées sur le site proposent de retenir un recul à 5 m par rapport à cette voie de desserte qui ne présente pas d'enjeux de sécurité spécifique. Ce recul permettra d'optimiser le foncier concernée, inséré entre cette voirie et la RD1201. S'appuyant sur une étude spécifique réalisée pour le secteur, il est proposé de ne faire évoluer que le règlement graphique sur la section correspondante.



Extrait du zonage proposé : en noir le recul fixé à 5 m

Évolutions des emplacements réservés

Sur la commune de Grésy sur Aix, tous les emplacements réservés ont été questionnés. De nombreuses évolutions sont inscrites dans cette procédure.

Création d'Emplacements Réservés

- Création de l'Emplacement Réservé n°f59 au croisement de la Route des Bauges et de l'accès à l'autoroute, au droit de la parcelle AK0070.

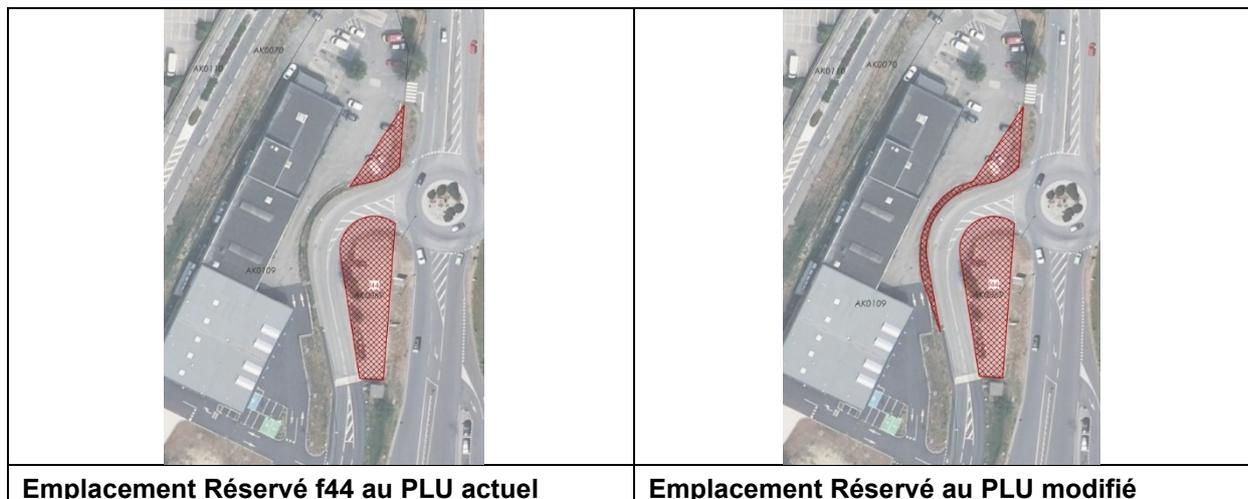
	Numéro	F59
	Parcelles	AK0070
	Surface	81,24 m ²
	Destination	Aménagement de voirie
	Bénéficiaire	Commune

Evolution d'Emplacements Réservés

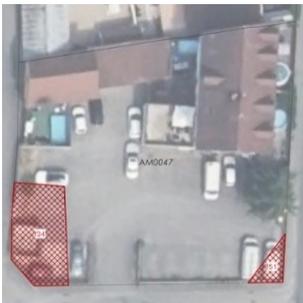
- Changement de destinataire et de destination de l'emplacement réservé N°f36. Le bénéficiaire n'est plus Grand Lac mais la commune de Grésy-sur-Aix. La destination n'est plus « Aménagement d'espace public avec « espace ordures ménagères » » mais « Aménagement d'espaces de stationnement ».

		PLU en vigueur	PLU modifié
	Numéro	F36	
	Parcelles	AA0073 et AA0162	
	Surface	275 m ²	
	Bénéficiaire	Grand Lac	Commune de Grésy-sur-Aix
Destination	Aménagement d'espace public avec espace ordures ménagères	Aménagement d'espaces de stationnement	

- Agrandissement de l'Emplacement Réservé n°f44 au droit de la parcelle AK109 à destination d'aménagement de voirie. La surface de l'ER, évolue de 706 m² à 785,5 m². Le département reste le bénéficiaire

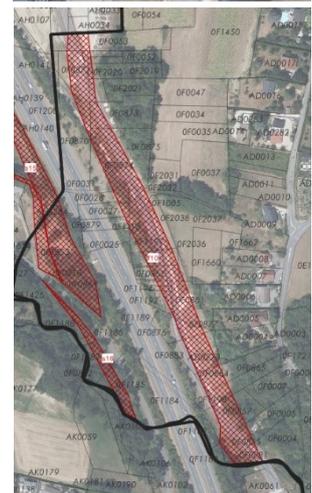


- Evolution de la surface et de la destination de l'Emplacement Réservé N°f34. L'ER occupant actuellement une surface de 106,8 m² au droit de la parcelle AM0047, occupera désormais une surface de 1334 m² sur la quasi-totalité de la parcelle susnommée (cf. plans ci-dessous). Actuellement à destination d'aménagement de voirie, il fait dorénavant l'objet d'un secteur de mixité sociale à hauteur de 100%.

 <p>PLUi en vigueur</p>		PLUi en vigueur	PLUi modifié
 <p>PLUi modifié</p>	Numéro	F34	
	Parcelles	AM0047	
	Surface	106,8 m ²	1334 m ²
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix	
	Destination	Aménagement de voirie	100% logements sociaux

Suppression d'Emplacements Réservés

- Suppression de l'ER n°f1 à destination d'aménagement d'espaces de stationnement pour la Gare, au droit des parcelles AM0128 et AM0129. Le bénéficiaire était la commune de Grésy-sur-Aix. L'ER est réalisé.
- Suppression de l'ER n°f4 à destination d'aménagement de voirie, au droit des parcelles AB0191 et AB0124. Le bénéficiaire était la commune de Grésy-sur-Aix. L'ER est obsolète.
- Suppression de l'ER n°f7 à destination d'aménagement d'espaces publics avec espaces « ordures ménagères », au droit des parcelles B1114 et B1115. Le bénéficiaire était la commune de Grésy-sur-Aix. L'ER est obsolète.
- Suppression de l'ER n°f10 à destination de création de voiries et d'aménagement de cheminements piétons, au droit des parcelles F0053, F0871, F0051, F0050, F2020, F2022, F0870, F0873, F0872, F0874, F0875, F0026, F0027, F0028, F1198, F2038, F1199, F1196, F2035, F1197, F0862, F0863, F2039, F1194, F1189, F1191, F1195, F1193, F0861, F0877, AD0273, F0864, F1190, F0857, F1183, F1181, F0855, F1181, F0004, F0005, F0882 et F0881. Le bénéficiaire était la commune de Grésy-sur-Aix. L'ER est réalisé.



- Suppression de l'ER n°12 à destination de création de voiries et d'aménagement de cheminements piétons, au droit des parcelles A0084, A0083 et A0082. Le bénéficiaire était la commune de Grésy-sur-Aix. L'ER a été acquis par la commune.



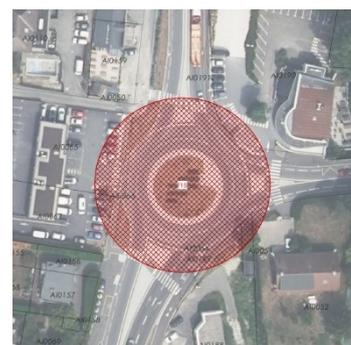
- Suppression de l'ER n°13 à destination d'aménagement de voiries au droit de la parcelle A0051. Le bénéficiaire était la commune de Grésy-sur-Aix. L'ER est supprimé et remplacé par une obligation de desserte de la zone agricole au sein de l'OAP F19.



- Suppression de l'ER n°14 à destination d'aménagement de voiries et de carrefour au droit des parcelles AK130, AK0056, AK0055, AK0118 et AK0119. Les bénéficiaires étaient la commune de Grésy-sur-Aix et Grand lac. L'ER est supprimé car obsolète.



- Suppression de l'ER n°15 à destination d'aménagement de voiries au droit des parcelles AI0065, AI0067, AI0064, AI0189, AI0188, AI0051, AI0052, AI0190 et AI0191. Le bénéficiaire était la commune de Grésy-sur-Aix. L'ER est supprimé car réalisé.



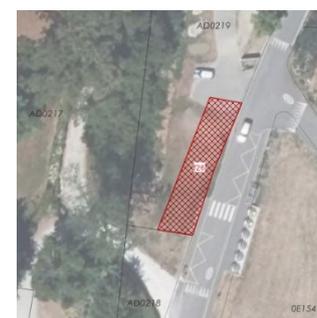
- Suppression de l'ER n°16 à destination d'aménagement de carrefour au droit des parcelles AK0059 et AK0060. Le bénéficiaire était Grand Lac.



- Suppression de l'ER n°f24 à destination de logements sociaux au droit de la parcelle AB0006. Le bénéficiaire était la commune de Grésy-sur-Aix. L'ER est supprimé car acquis.



- Suppression de l'ER n°f26 à destination d'aménagement de carrefour au droit de la parcelle AD0219. Le bénéficiaire était Grand Lac. L'ER est supprimé car obsolète.



- Suppression de l'ER n°f28 à destination d'aménagement d'espaces publics avec espace « ordures ménagères » au droit de la parcelle AL0044. Le bénéficiaire était Grand Lac. L'ER est supprimé car obsolète.



- Suppression de l'ER n°f30 à destination d'aménagement d'espaces publics avec espace « ordures ménagères » au droit des parcelles AO0166 et AO0167. Le bénéficiaire était Grand Lac. L'ER est supprimé car réalisé.



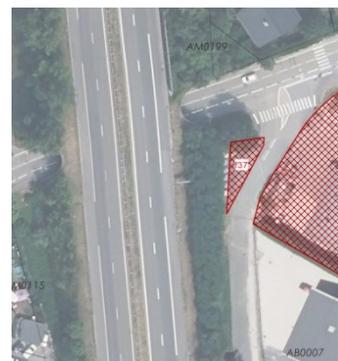
- Suppression de l'ER n°f31 à destination d'aménagement d'espaces publics avec espace « ordures ménagères » au droit des parcelles AA0098 et AA0099. Le bénéficiaire était Grand Lac. L'ER est supprimé car réalisé.



- Suppression de l'ER n°f35 à destination d'aménagement d'espaces publics avec espace « ordures ménagères » au droit des parcelles D2681 et D2682. Le bénéficiaire était Grand Lac. L'ER est supprimé car réalisé.



- Suppression de l'ER n°f37 à destination d'aménagement d'espaces publics avec espace « ordures ménagères ». Le bénéficiaire était Grand Lac. L'ER est supprimé car déjà du domaine public.



- Suppression de l'ER n°f38 à destination d'aménagement d'espaces publics avec espace « ordures ménagères » au droit des parcelles AK0010 et AK0104. Le bénéficiaire était Grand Lac. L'ER est supprimé car réalisé.



- Suppression de l'ER n°f41 à destination d'aménagement de voirie et espaces de stationnement au droit des parcelles AB0095 et AB0096. Le bénéficiaire était la commune de Grésy-sur-Aix. L'ER est supprimé car obsolète.



- Suppression de l'ER n°f42 à destination d'aménagement d'espaces publics avec espace « ordures ménagères ». Le bénéficiaire était Grand Lac. L'ER est supprimé car réalisé.



- Suppression de l'ER s04 à destination d'un acheminement d'eau potable. Le bénéficiaire était Grand Lac. L'ER est supprimé car réalisé.



2.3.8 MODIFICATIONS PROJETÉES SUR LA COMMUNE DE MERY

2.3.8.1 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolution de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage Ap vers A : La Sauje

Ce point concerne les parcelles A024, A0205, A0206 et A0207, situées le long du Chemin des Hautins. Elles bénéficient actuellement d'un zonage agricole inconstructible (Ap). L'objet de la modification est leur classement en zone agricole classique afin de permettre l'implantation de serres. En effet, ces parcelles font partie de l'exploitation voisine classée en A.

La surface du secteur concerné par ce changement de zonage est de 1,6 ha.



Sur la photographie aérienne ci-contre figure l'exploitation agricole existante au lieu-dit La Sauje. L'exploitation est classée en zone agricole classique.

*Photographie aérienne du secteur la Sauje.
Source : Géoportail.*



PLUi en vigueur



PLUi modifié

2.3.9 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DU MONTCEL

2.3.9.1 Évolutions projetées sur le règlement graphique

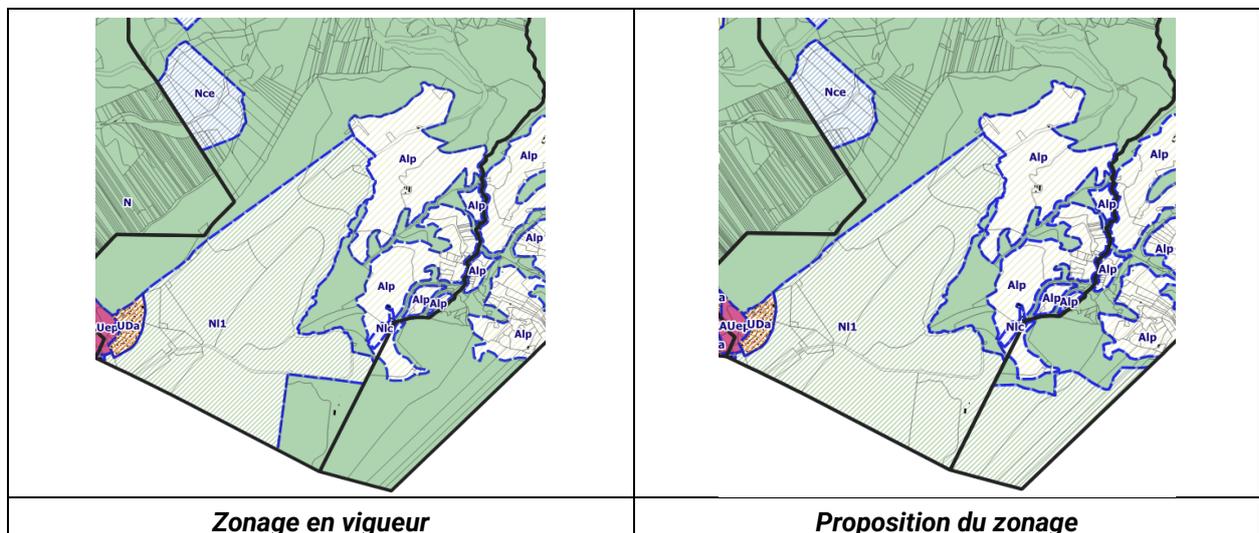
Evolutions de zonage

Classement des pistes de ski et remontées mécaniques en NI1

Ce point concerne le classement des pistes de ski et remontées mécaniques au zonage dédié et existant : secteur de loisirs naturel dédié à la pratique du ski (NI1). Ce secteur occupe 156,06 ha au zonage actuel, entièrement au sud de la commune du Montcel.

La modification a pour objectif de compléter ce secteur dédié à la pratique du ski, en y incluant les pistes de ski de fond des communes du Montcel et de Saint Offenge.

Après modification, la zone NI1 occupe une surface de 220,84 ha. Ce sont donc 64,8 ha qui sont concernés par un changement de zonage de N vers NI1 sur les deux communes. Pour Le Montcel, il s'agit des parcelles E0530 et E0529.



Évolutions des emplacements réservés

Suppression d'emplacements réservés

- ➔ Suppression de l'Emplacement réservé n°h13 de près de 0.2 ha, destiné à l'aménagement d'un réservoir sur les parcelles D0883 et D0884. Le bénéficiaire était Grand Lac. Le projet est abandonné.



→ Ce point porte sur la suppression d'emplacements réservés destinés à l'installation de conteneur semi-enterrés.

N° d'ER	Parcelles concernées	Destination
ER h15	A0478	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER n17	A0245	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h18	A0894	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h20	A0772	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h21	B0999	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h22	B0158	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h24	B0720	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h25	B0037	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h26	A0139	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h27	A1371 et A1369	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h28	A0883	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h29	B0901	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h31	B0910	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h32	B0909 et B0198	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h33	B01053	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h34	B0672	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h35	B0680	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h36	D0698	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h37	C0301	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h38	B1102	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h39	B0353	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h40	B0522	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h41	C0828 et C0829	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h42	C0753	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)

ER h43	C0771	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h44	C0582	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h45	C0276	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h46	C0067	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h47	C0355	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h48	C0391	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h49	C0779	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h50	C0715	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h51	D0397	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h54	E0095	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h55	C0676	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h56	D0762	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h57	D0813	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h58	D0946	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h59	D0288	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h60	D1003	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h61	D1013	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h62	D0047	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h63	D0163	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h64	D1130	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h65	D0262	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h66	D1018	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h68	B0762	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h69	B0653	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h70	D1168	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h71	D1217	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)

ER h72	A1167	Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)
ER h73		Emplacement réservé pour l'installation de conteneurs semi-enterrés (CSE)

2.3.10 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE MOUXY

2.3.10.1 Evolutions projetées sur les OAP

Création d'une OAP : J8 – Mouxy / Gare téléphérique du Revard

Ce point concerne un site de projet situé à l'est de la commune de Mouxy, au pied du Revard. Le projet consiste en la réhabilitation et la mise en valeur de l'ancienne gare téléphérique du Revard ainsi que la création d'activités et d'équipements liés au tourisme.

Il s'agit sur ce site actuellement classé en zone naturelle (N), de permettre le projet en mettant en place un STECAL et une OAP.



Les objectifs sont les suivants :

- Conserver et réhabiliter le bâtiment existant en maintenant son architecture globale de style Art Déco et notamment la tour ;
- Proposer de nouvelles formes de construction en lien avec le patrimoine bâti existant ;
- Insérer le projet au sein d'un site particulier (espace forestier, départ de randonnée, site historique, environnement naturel dont ruisseau et zone humide...), en conservant notamment le maximum d'arbres et en limitant l'impact topographique ;
- Promouvoir une nouvelle offre permettant de redonner vie à un site d'exception dans laquelle une mixité des usages sera possible ;
- Maintenir l'accès permanent existant à la piste forestière et aux sentiers de randonnée.

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le zonage du site et créer un STECAL (cf. Modifications apportées au règlement graphique)
- Créer une OAP

Contenu de l'OAP

MOUXY / Gare téléphérique de Mouxy

J8

Superficie du site d'OAP : 1,86 ha

Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



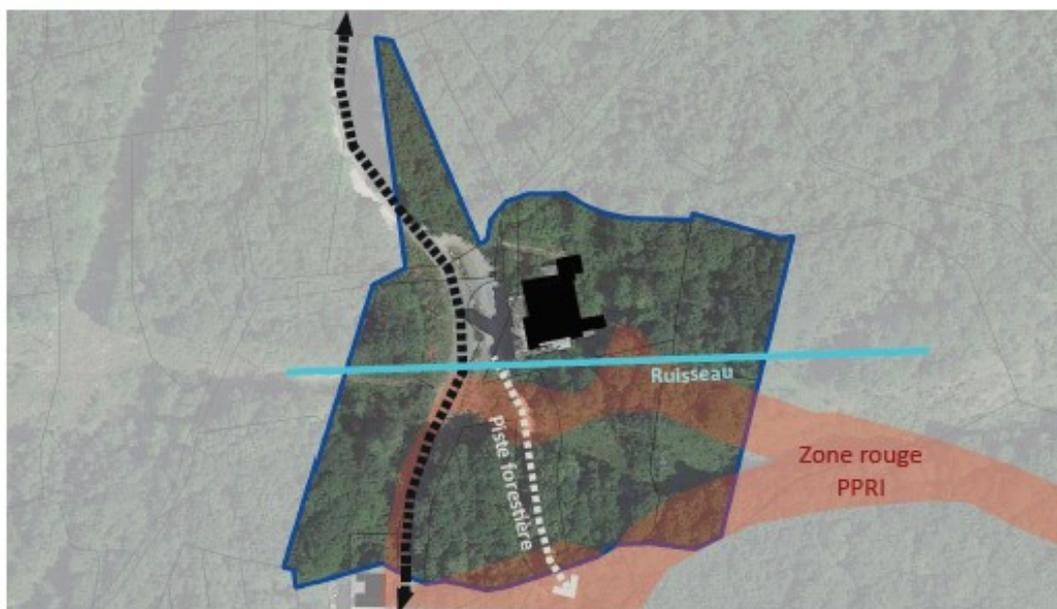
OAP «Economie»



Extrait plan de zonage

Ce site de projet est situé à l'est de la commune de Mouxy, au pied du Revard. Le projet consiste en sa réhabilitation, son extension possible, ainsi que la mise en valeur d'un site et un bâtiment d'exception à l'image de l'ancienne gare téléphérique du Revard. Il comprend sa réhabilitation ainsi que la création d'équipements et constructions connexes au bâtiment principal.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Conserver et réhabiliter le bâtiment existant en maintenant son architecture globale de style Art déco, notamment la tour
- > Proposer de nouvelles formes de construction en lien avec le patrimoine bâti existant
- > Insérer le projet au sein d'un site particulier (espace forestier, départ de randonnée, site historique, environnement naturel dont ruisseau et zone humide...), en conservant notamment le maximum d'arbres et en limitant l'impact sur la topographie
- > Promouvoir une nouvelle offre permettant de redonner vie à un site d'exception dans laquelle une mixité des usages sera possible
- > Maintenir l'accès permanent existant à la piste forestière et aux sentiers de randonnée

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

> *préférentiellement commerces et activités de service : restauration, hôtel, autres hébergements touristiques (60 à 80 lits touristiques maximum)*

En complément :

> *équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment salles d'art et de spectacle*

> *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, notamment centre de congrès et d'exposition*

En dehors d'un besoin de gardiennage, le logement n'est pas autorisé

ECHÉANCE : court terme

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



1/ Le bâtiment existant abritant l'ancienne gare du téléphérique sera réhabilité et conservé au maximum. Les unités d'hébergement touristique seront implantées autour du bâtiment principal et intégrées au site pour limiter l'impact sur la forêt. L'aspect et la construction bois sont à privilégier.

2/ L'ensemble des aménagements intégrera la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dans le but de favoriser la perméabilité écologique du secteur grâce à des aménagements spécifiques ou des revêtements perméables (infiltration des eaux pluviales et de ruissellement).

3/ Il conviendra de limiter l'impact visuel depuis la route de Pertuiset tout en conservant la vue et la mise en valeur du bâtiment depuis la route. Les espaces de stationnement seront préférentiellement végétalisés.

Le projet devra respecter les caractéristiques paysagères (dont l'espace boisé classé) et architecturales avec la réhabilitation du bâtiment existant.

4/ L'accès aux chemins forestiers et sentiers de randonnée existants sera conservé notamment pour l'exploitation forestière, les secours et tous les besoins des services publics.

Des poches de stationnement sont aménagées pour répondre au projet aux abords du bâtiment.

5/ Les essences végétales utilisées seront locales et adaptées au changement climatique.

2.3.10.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolution de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Création du STECAL Ngm

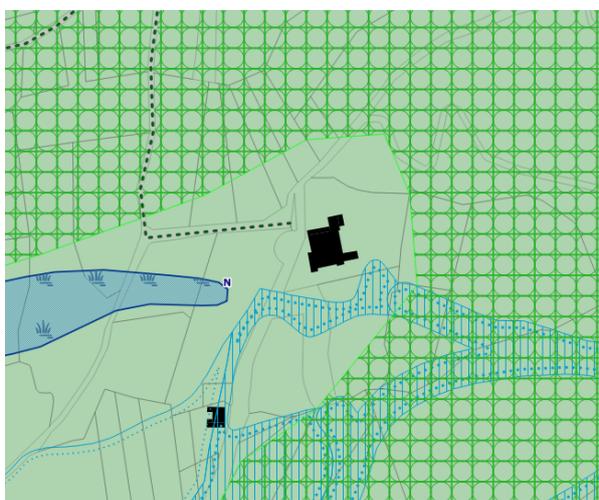
Ce point concerne les parcelles A0697, B0927, B0928, B0971, B0713, B0710, B0969, B0709 et B0718, situées au pieds du Revard. Ces parcelles, actuellement classées en zone naturelle (N) comprennent l'ancienne gare téléphérique désaffectée et occupent une superficie de 1,86 ha. Ce secteur de projet vise la réhabilitation et la mise en valeur d'un site d'un bâtiment d'exception. Il permettra la création d'équipements et la construction d'annexe au bâtiment principal. L'urbanisation sera contrainte dans un souci de préservation des espaces perméables, des boisements et du paysage.



La gare aujourd'hui

Les objectifs sont les suivants :

- Conserver et réhabiliter le bâtiment existant en maintenant son architecture globale de style Art Déco et notamment la tour ;
- Proposer de nouvelles formes de construction en lien avec le patrimoine bâti existant ;
- Insérer le projet au sein d'un site particulier (espace forestier, départ de randonnée, site historique, environnement naturel dont ruisseau et zone humide...), en conservant notamment le maximum d'arbres et en limitant l'impact topographique ;
- Promouvoir une nouvelle offre permettant de redonner vie à un site d'exception dans laquelle une mixité des usages sera possible ;
- Maintenir l'accès permanent existant à la piste forestière et aux sentiers de randonnée.



Zonage en vigueur

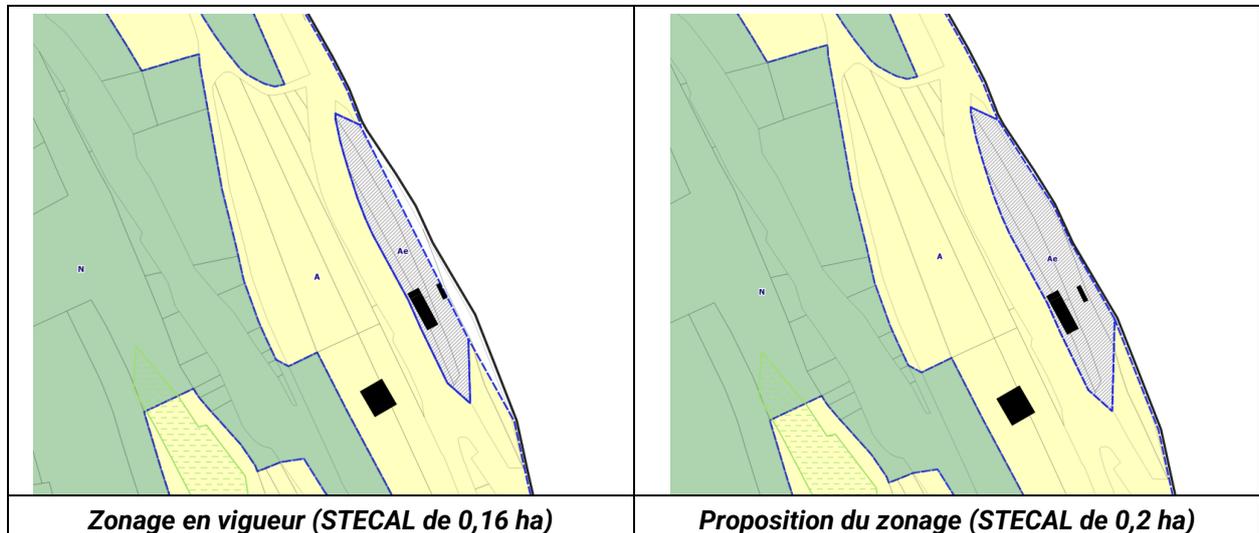


Proposition du zonage

2.3.11 MODIFICATIONS PROJETÉES SUR LA COMMUNE D'ONTEX

2.3.11.1 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Correction d'une erreur matérielle sur le zonage : STECAL Ae



En contradiction avec ce qui était inscrit dans la notice de la modification 1 qui était correcte, un trou a été laissé dans le zonage A et Ae. Le tracé est rétabli pour supprimer le trou et reprendre ce qui était prévu en modification 1.

2.3.12 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE PUGNY-CHATENOD

2.3.12.1 Evolution projetées sur les OAP

NOUVELLE OAP – L9 – Pugny-Chatenod / Foran

Objet principal : création d'une OAP valant règlement en zone U

Le secteur de projet s'inscrit au sud du cœur du centre-bourg de Pugny-Chatenod, longeant la RD49a (route du Chef-lieu). Ce secteur comprend des logements et des équipements non loin. Il s'agit d'un tènement non bâti classé en zone UD au PLUi-H actuel.



À l'est de ce terrain, une importante opération d'habitat (individuel et groupé) a déjà été réalisée. Le terrain présente une forte pente et est entouré d'habitations, d'un cours d'eau et de boisements au sud, ce qui pose des enjeux importants en termes d'insertion paysagère et urbaine. C'est une des raisons pour lesquelles il est proposé de mettre en place une OAP sur ces parcelles. L'autre objectif poursuivi est la construction de logements sociaux.

Afin de répondre aux spécificités du site, il est proposé de réaliser une OAP dite « valant règlement », permettant d'établir des règles adaptées, différentes de celles du règlement de la zone.

Le contenu de l'OAP valant règlement reprend globalement les règles de la zone UA. Les principales différences sont les suivantes :

- 100% du programme à réaliser en Bail Réel Solidaire (BRS)
- Un recul de 3 mètres minimum par rapport à la route du Chef-lieu, pas de recul spécifique par rapport aux autres voies
- Une emprise au sol limitée à 500 m²
- Une hauteur maximale de R+2+combles hors stationnement sous-sol ou semi-enterré (sans référence au TN)
- 1 place de stationnement minimum par logement en sous-sol ou semi-enterrés. Des places supplémentaires en surface autorisées.

Par ailleurs, l'OAP prévoit la réalisation de 13 logements, en habitat collectif.

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le zonage de la zone UC à la zone UA (cf. Evolutions projetées sur le règlement graphique),
- Mettre en place une OAP valant règlement.

L'OAP créé est la suivante :

CREATION D'UNE OAP VALANT REGLEMENT

PUGNY-CHATENOD / Foran
L9

Superficie du site d'OAP : 0,14 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP «Couture»



OAP VALANT RÈGLEMENT : Le règlement de la zone ne s'applique pas sur ce secteur.



Ce secteur de projet s'inscrit au sud du coeur du centre-bourg de Pugny-Châtenod, longeant la RD49a. Ce secteur comprend des logements et des commerces et équipements non loin. Une opération récente d'habitat a été réalisée à l'est du site.

Le site est parcouru d'une pente Est-Ouest.



- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > S'inscrire dans le relief du site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : environ 13
Indication de la part de logement social : 100% en BRS
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif

ECHEANCE : court terme

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

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble



OAP VALANT RÈGLEMENT

Espace préférentiel
d'implantation pour de
l'habitat dense

Espaces de végétation à
développer

Liaison piétonne à créer entre
l'est de la zone et la route à
l'ouest

Un accès sur la route
départementale

Stationnement en frange du site
(bande de 3m minimum).
Intégration paysagère à prévoir

CSE existants

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE IMPLANTATION

> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à la RD49a.

L'implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Dispositions particulières :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité et salubrité publique
- les annexes d'une emprise maximale inférieure à 20m² et les piscines
- Les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol et l'occupation du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.
- pour l'édification de clôtures ;

3. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1.5m.

> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent observer un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives. Une implantation différente est autorisée en limite nord : la construction pourra être implantée librement dans la bande des 4 m, jusqu'à la limite séparative.

Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives en cas de construction venant jouxter un bâtiment

existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante.

Dispositions particulières :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique.
- les annexes d'une emprise maximale inférieure à 20m² et les piscines

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite
- pour l'édification de clôtures ;

4. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m.

5. Les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m

> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

VOLUMÉTRIE

> L'emprise au sol est limitée à 500m².

> La hauteur maximale est de R+2+combles hors stationnement sous-sol ou semi-enterré.

MOUVEMENTS DE SOL

> Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

> Les mouvements de terre sont autorisés mais devront arriver au terrain naturel (TN) en limite séparative. Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.

> L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

TOITURES

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

> Les toitures à pentes:

Il est demandé une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.

Seules sont autorisées les ouvertures telles que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes ou les fenêtres de toits.

Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes.

L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit.

La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc).

> Les toitures-terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Lorsqu'elles sont situées au dernier niveau de la construction, elles doivent être végétalisées ou servir de support à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune.

L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toitures accessibles et d'annexes.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments architecturaux de toiture de faible importance
- Les vérandas
- Les abris piscine, serres

- Les annexes d'une emprise inférieure à 20m² (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit)

Il est néanmoins recommandé de veiller à ce que les annexes respectent une harmonie en matière de matériaux employés et d'aspect extérieurs.

ENDUITS ET COULEURS DES FAÇADES

- > Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.
- > La couleur blanc pur est interdite à l'exception des huisseries et des volets.
- > Les couleurs vives sont interdites
- > Les façades végétales sont admises.

CLÔTURES

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine, et prolongés sur 5m cumulés maximum avec l'existant.

- > Les clôtures sont limitées à 1,70m.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages, ou barreaudages, ou lames, ou des clôtures ajourées d'aspects bois comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.

- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

Dispositions particulières :

1. Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique
- des secteurs soumis à des risques

ESPACES LIBRES

> Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

> L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

> Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

> Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

> Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation : logement

> Le site de projet est soumis à une obligation de mixité sociale : 100% des logements devront être réalisés sous la forme de Baux Réels Solidaires (BRS).

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

> Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude.

> Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse.

> Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

> Les dispositions relatives aux matériaux de toiture peuvent être dérogées dans le cas de dispositifs visant des économies d'énergie (consommation et déperdition) et à condition de préserver les caractères patrimoniaux du site environnant et de la construction.

4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Il est exigé une place de stationnement minimum par logement en sous-sol ou semi-enterrées. Des places supplémentaires pourront être créées en surface avec accès direct sur la voie publique.

Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement.

STATIONNEMENT DES CYCLES

> Les normes de stationnement respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

> En plus, Pour les constructions à usage d'habitation :

A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement. Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers.

5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non concerné.

6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

ACCÈS ET VOIRIE

L'accès aux espaces de stationnements et aux logements se fera depuis la route départementale (RD49a).

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

> Eaux pluviales :

Sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues s'appliquent en priorité sur le présent règlement.

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration de la totalité des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Des récupérateurs d'eau pluviale sont recommandés pour toute nouvelle construction.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude pertinente hydraulique et géotechnique de gestion des eaux pluviales, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer une partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, tout projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier au débordement des ouvrages.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

> Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.

- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

GESTION DES DÉCHETS

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée. La mutualisation avec tout équipement préexistant devra être prise en compte.

ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAUX NUMÉRIQUES

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

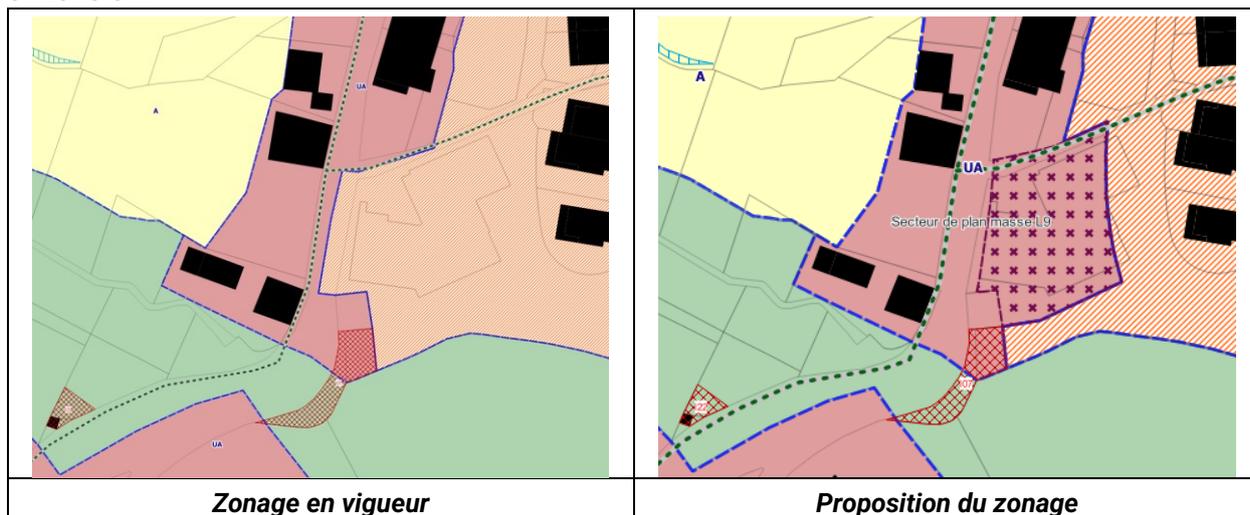
Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

2.3.12.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Création d'une OAP valant règlement – Evolution du zonage de UD vers UA

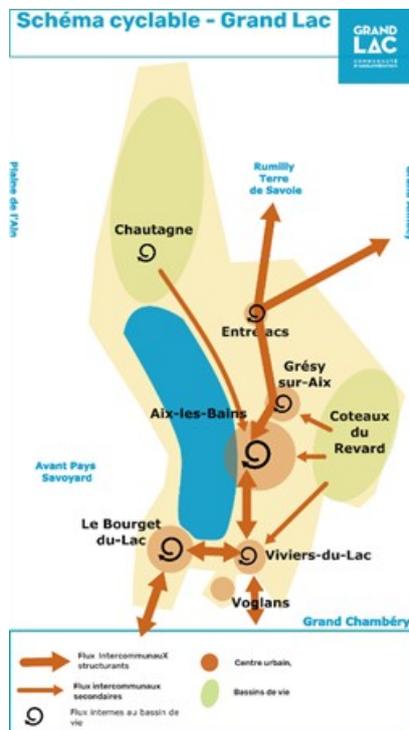
Ce point porte sur la création d'une OAP valant règlement située à l'est de la route du chef-lieu (RD49a) au nord du ruisseau du Foran. Cette OAP à destination d'habitat et d'une surface de 0,11 ha, occupe une partie des parcelles B1500 et B1501.

La création de cette OAP va de paire avec une reclassement du secteur en UA (noyau historique), au détriment de la zone UD (secteur à dominante d'habitat pavillonnaire). 0,12 ha de zone UD se voit classé en zone UA.



Création d'Emplacement réservé

Cet emplacement réservé est intégré dans un projet global intitulé « itinéraire cyclable coteaux du Revard », qui est lui-même inscrit au schéma directeur cyclable approuvé en 2021. Il concerne un vaste bassin de vie situé à l'Est de la Communauté d'Agglomération. 47 485 habitants résident dans ces communes (y compris celle d'Aix-les-Bains), ce qui représente 62 % de la population concernée potentiellement par l'ensemble de l'itinéraire coteaux du Revard.



La volonté de réaliser ces aménagements cyclables répond à 4 objectifs :

La mise en œuvre d'un des axes structurants du schéma cyclable

Une démarche globale qui consiste à pallier les discontinuités cyclables sur cette partie du territoire

La nécessité de relier les communes de Saint Offenge, Trévignin et Pugny Chatenod à la commune de Méry au parc d'activités « Savoie Hexapôle » (160 entreprises, 1 700 salariés), entre Chambéry et Aix-les-Bains, par un itinéraire dénommé « Balcons du Revard »,

Le projet de relier cet axe structurant aux communes de Grésy-sur-Aix et Aix-les-Bains, par des liaisons perpendiculaires.

La continuité de cet itinéraire cyclable structurera ainsi une armature à l'Est du territoire et complétera les alternatives de rabattement vers les autres axes structurants.

Cet itinéraire illustre également la coopération entre les deux Communautés d'Agglomération que sont Grand Lac et Grand Chambéry, en termes d'infrastructures cyclables, puisque cet itinéraire est identifié par les deux collectivités territoriales comme une des entrées de territoire.

Plusieurs segments ont été identifiés dans l'étude de faisabilité, réalisée par l'Agence Eco mobilité appuyée du Bureau d'Etudes « SCE Aménagement & Environnement » pour le volet topographie-études géotechniques (A vérifier) sur l'ensemble de l'itinéraire « Coteaux du Revard ».

Les 2 aménagements présentés dans cet appel à projet sont issus d'une priorisation, décidée par les élus de la commission mobilité, en fonction des critères suivants : bassin de population, présence d'établissements scolaires, dangerosité des circulations cyclables existantes etc...

Il a été décidé d'une priorisation sur les besoins de la mobilité du quotidien des scolaires de 3 communes : une voie verte qui permet de relier les hameaux de St Offenge dessus et de St Offenge dessous et une voie verte qui permet de relier les communes de Trévignin et de Pugny Chatenod en regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI). C'est de dernier tronçon qui est l'objet de cet ER I06.

A moyen terme, ces deux voies vertes s'inscrivent dans un itinéraire cyclable structurant pour les mobilités du quotidien : déplacements des scolaires et déplacements domicile-travail.

	N° d'ER	ER I06
	Parcelles concernées	B0209, B0208, C0594,
	Destination	Voie verte
	Bénéficiaire	Commune de Pugny Chatenod

2.3.13 MODIFICATIONS PROJETÉES SUR LA COMMUNE DE SAINT-OFFENGE

2.3.13.1 Évolutions projetées sur le règlement graphique

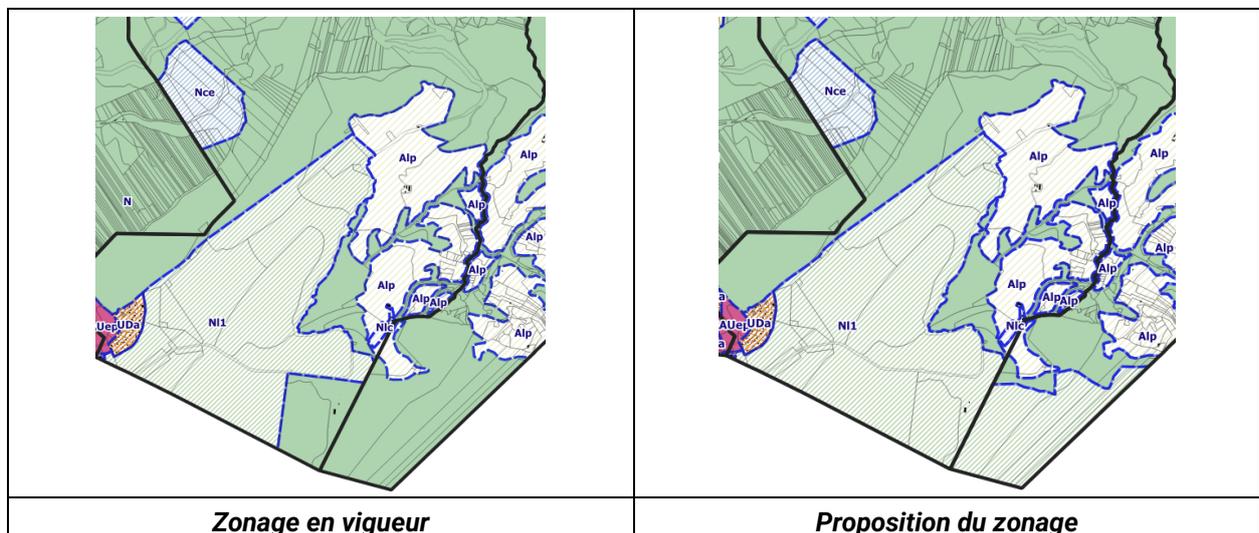
Évolutions de zonage

Classement des pistes de ski et remontées mécaniques en NI1

Ce point concerne le classement des pistes de ski et remontées mécaniques au zonage dédié et existant : secteur de loisirs naturel dédié à la pratique du ski (NI1). Ce secteur occupe 156,06 ha au zonage actuel, entièrement au sud de la commune du Montcel.

La modification a pour objectif de compléter ce secteur dédié à la pratique du ski, en y incluant les pistes de ski de fond des communes du Montcel et de Saint Offenge.

Après modification, la zone NI1 occupe une surface de 220.84 ha. Ce sont donc 64,8 ha qui sont concernés par un changement de zonage de N vers NI1 sur les deux communes. Pour St Offenge, il s'agit des parcelles C0154, C0181, C0180, C0179 et C0188.



Evolutions des emplacements réservés

Création d'emplacement réservé

- Création de l'Emplacement Réservé **m15** destiné à l'aménagement d'une liaison douce le long de la route du Montcel.

Cet ER fait partie du projet d'« itinéraire cyclable coteaux du Revard », décrit précédemment pour la commune de Pugny-Chatenod.

	N° d'ER	ER 15
	Parcelles concernées	A0537, A0789, A0790, A0536, A0535 et A0969
	Destination	Voie verte
	Bénéficiaire	commune

- Création de l'Emplacement Réservé **m16** destiné à l'aménagement d'une liaison douce le long de la route du Montcel.

Cet ER fait partie du projet d'« itinéraire cyclable coteaux du Revard », décrit précédemment pour la commune de Pugny-Chatenod.

	N° d'ER	ER 16
	Parcelles concernées	A0261, A0975, A0974 et A0794
	Destination	Voie verte
	Bénéficiaire	commune

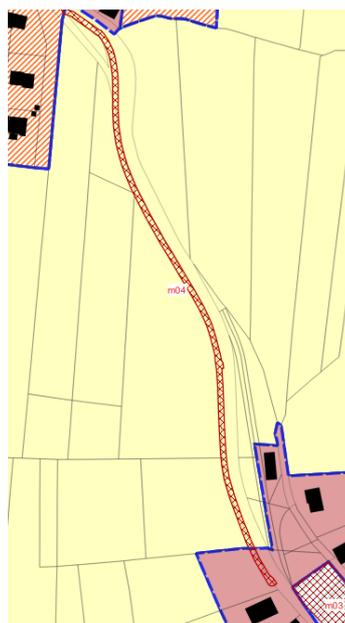
Modification d'emplacement réservé

- Modification de l'Emplacement Réservé **m4** destiné à l'aménagement d'une liaison douce sur la Route de Montcel, reliant Saint-Offenge Dessus à Saint-Offenge Dessous. L'ER concerne dorénavant les parcelles A0528, A0259, A0532, A0496 et A0495. Le bénéficiaire est modifié. Il s'agit de la commune.

Cet ER fait partie du projet d'« itinéraire cyclable coteaux du Revard », décrit précédemment pour la commune de Pugny-Chatenod.

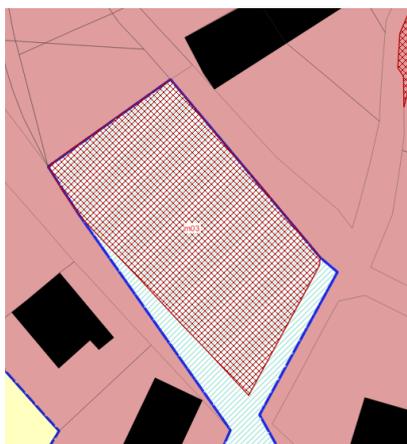


PLUi en vigueur

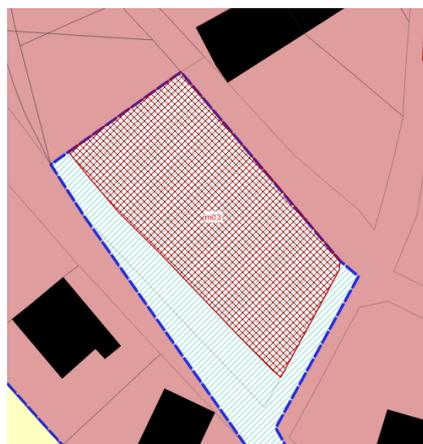


PLUi modifié

- Modification de l'Emplacement Réservé **m3** destiné à un aménagement paysager. Une piste cyclable sera aménagée le long de l'axe et un nouvel emplacement réservé y sera dédié. Cela implique donc un recul de la limite de l'ER existant depuis la route du Montcel. L'ER est donc réduit. Sa surface passe de 0,1 ha à 0,09 ha.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

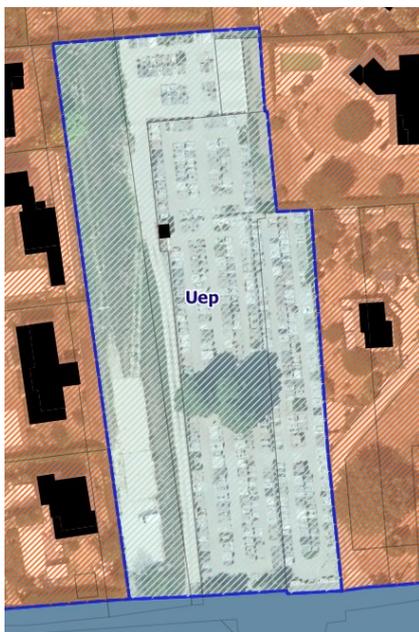
2.3.14 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE TRESSERVE

2.3.14.1 Evolutions projetées sur le règlement graphique

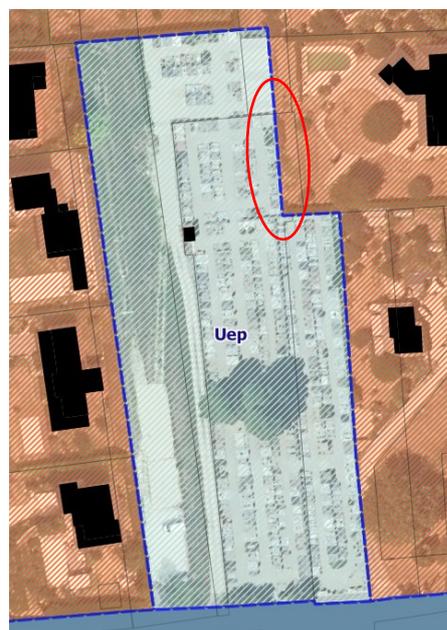
Evolution de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage Uep : Cimetière

Ce point concerne les parcelles A0555, A2675 et A2676, attenantes au cimetière de Tresserve, classées en secteur d'équipements publics (Uep). La modification proposée vise une légère réduction du périmètre du cimetière (225 m²). En effet, le zonage Uep actuel empiète sur la propriété privée attenante.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Evolution d'emplacement réservé

Suppression d'Emplacement Réserve

- Suppression de l'ER n7 sur les parcelles A2026, A2028 et A2031n destiné à l'aménagement d'une placette publique et dont le bénéficiaire est la commune de Tresserve.



2.3.15 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE TREVIGNIN

2.3.15.1 Evolutions projetées sur les OAP

O8-b – Trévignin / Les Combes

Objet principal : passage d'une OAP classique vers une OAP valant règlement

L'OAP des Combes est située à l'est du centre-bourg. Elle est entourée d'une trame arborée et d'une opération d'habitat récente à l'ouest (non présente sur l'image ci-contre). En limite sud-est, le site est accolé à plusieurs bâtiments donnant sur le chemin des Molières.

L'OAP de 1,03 ha prévoit la réalisation de 19 à 21 logements ainsi que de locaux tertiaires, artisanaux et commerciaux en rez-de-chaussée.

Cette OAP avait déjà été modifiée au cours de la modification n°1 du PLUi afin de faire évoluer les principes d'aménagements du site. Il s'agissait à l'origine d'un site destiné à des activités économiques.

Il est proposé de créer une OAP valant règlement afin de répondre aux enjeux spécifiques de ce site et d'adapter certaines règles pour favoriser l'insertion architecturale et paysagère du projet.

Les évolutions suivantes sont faites par rapport au règlement de la zone 1AUh :

La hauteur maximale passe de 9m au faitage à 9m à l'égout de toiture

Les bacs aciers sont interdits pour les toitures

La pente autorisée des toitures passe de « 60% à 80% » à « 60% à 100% »

Stationnement : le nombre de places minimum pour les activités tertiaires, artisanales et commerciales n'est pas réglementé

Coefficient de Biotope : il passe à 0,5 sur l'ensemble du site

Le schéma de l'OAP est inchangé :



Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

TOITURES ET OUVERTURES

> Toitures

Les toitures à 2 pans avec croupes sont autorisées. Les toitures à 2 pans ont une pente comprise entre 60% et 100%.

Le bac acier est interdit.

> Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toiture accessibles et des annexes. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

> Débord de toiture : 0.80m minimum

> Ouvertures : jacobines et fenêtres de toit sont autorisées

PLEINS ET VIDES

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du règlement, est interdite. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du règlement.

2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation : logement, hébergement ;

- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

- Équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, autres équipements recevant du public ;

- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : bureau.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

ASPECTS ARCHITECTURAUX

> Aspect des façades

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère. La couleur blanc pur est interdit à l'exception des huisseries et des volets. Les couleurs vives sont interdites. Les façades végétales sont admises.

> Clôtures

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les clôtures :

- Sont limitées à 1,70m comprenant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur et d'aspect fini. Cette hauteur est portée à 0.60m maximum.

Elles peuvent être composées :

- Soit par des grillages, barreaudages, d'éléments structurants ajourés.

- soit par des grillages ou barreaudages comportant ou non un mur bahut de 0.60m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.

ASPECTS PAYSAGERS

> En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains

> L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération

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

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

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

> Coefficient de biotope par surface

Il est imposé un CBS de 0,5. Le coefficient de biotope par surface est une proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière.

4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Pour les logements : 2 places de stationnement par logement d'habitation.

Des places de stationnement publiques seront prévues pour les activités commerciales et tertiaires. La mutualisation des espaces de stationnement est à privilégier.

5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non desservi.

6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

> Accès et voirie

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

> Voies piétonnes

Les cheminements piétons doivent s'inspirer du schéma ci-avant. D'autres cheminements complémentaires sont possibles.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

> Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

> Eaux pluviales

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement afin de prévenir tout risque d'inondation.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La gestion des eaux pluviales de l'ensemble du projet devra permettre de garantir la limitation des volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

> Electricité-téléphone-câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.

2.3.15.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Changement de zonage de UE vers UH : Les Combes

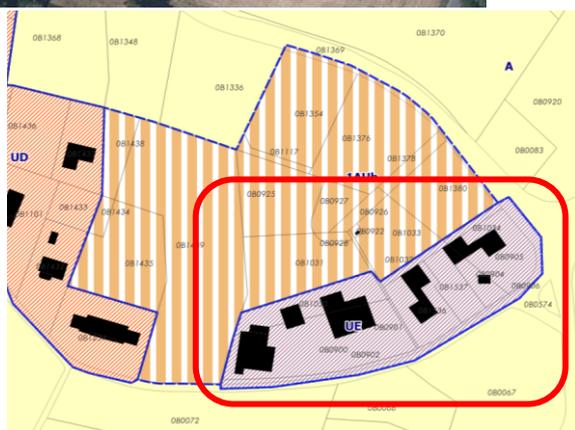
Ce point concerne les parcelles B0900, B0901, B0904, B0902, B0923, B0905, B0906, B1030, B1031, B1032, B1034, B1536 et B1537, situées le long du Chemin des Moliers. Les parcelles sont actuellement classées en zone économique (UE). Or, ces parcelles accueillent plusieurs maisons d'habitations. La modification proposée vise à classer ce secteur en zone UH à vocation d'habitat.

Ainsi, 0,65 ha de zone UE sont classés en UH. La zone agricole voisine n'est pas impactée.

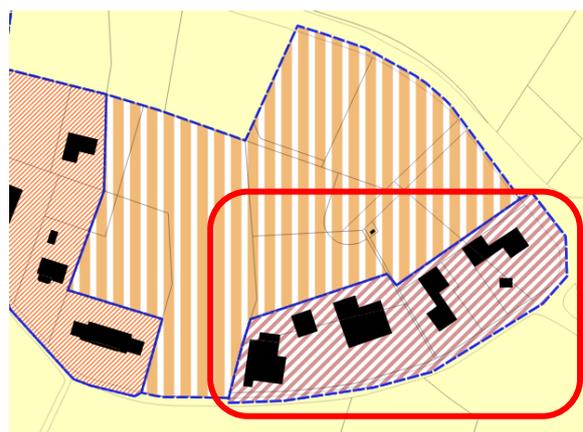


La Photographie aérienne donne à voir la présence de maisons d'habitations existantes dans la partie est de la zone UE au lieu-dit Les Combes.

Photographie aérienne du secteur actuellement classé UE.
Source : Géoportail



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Évolutions des emplacements réservés

Création d'emplacements réservés

Cet ER fait partie du projet d'« itinéraire cyclable coteaux du Revard », décrit précédemment pour la commune de Pugny-Chatenod.

	N° d'ER	ER 012
	Parcelles concernées	B0575, B0566, B0067, B0574, B0920, B0782, B0084, B1159, B1340, B1339, B1337, B1357, B1358 et B1338
	Destination	Voie verte
	Bénéficiaire	commune

2.3.16 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE VIVIERS-DU-LAC

2.3.16.1 Evolutions projetées sur les OAP

P4 – Viviers du Lac / La Maladière

Objet principal : sortir une parcelle déjà bâtie du périmètre de l'OAP

Situé au sud de la commune, le site de la Maladière est un grand espace ouvert de plus de 4 hectares entouré par un tissu résidentiel.

Ce site n'est pas bâti, sauf pour la parcelle A2843 où une habitation est présente. Cette parcelle a été intégrée par erreur dans l'OAP, il n'y a pas de projet de renouvellement et il s'agit d'un bâti récent.

Bien que comprise dans le périmètre de l'OAP, cette parcelle se situe en zone UD, contrairement au reste du site d'OAP qui se situe en zone 1AUh et N.

Il est proposé de retirer cette parcelle de l'OAP, ce qui n'aura pas d'effet sur l'aménagement du site car aucune nouvelle habitation ou espace vert n'était prévu sur l'OAP sur cette parcelle.

Cette parcelle se situe au nord-ouest du site, et a une superficie de 927 m².



La modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre de l'OAP

Schéma de l'OAP actuel

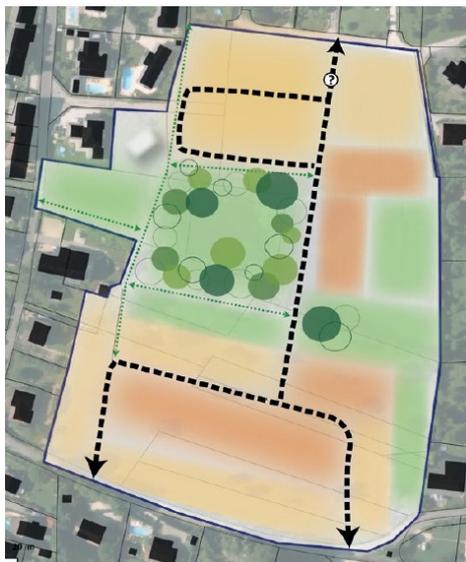


Schéma de l'OAP modifié



P7 – Viviers du Lac / Boissy

Objet principal : corriger le schéma de l'OAP pour s'adapter à un projet déjà réalisé sur le site

Situé sur les coteaux de Boissy, ce site de projet de 1,15 ha s'implante sur la face est de la colline. Il est entouré d'un tissu résidentiel majoritairement pavillonnaire.

Une partie de l'OAP a déjà été urbanisée à travers un programme de 28 logements sur la partie Ouest. Cette OAP a alors fait l'objet d'une première modification dans le cadre de la modification n°1 du PLUi en 2023 pour encadrer le nombre de logements.

Aujourd'hui, on remarque que l'OAP modifiée ne prend pas correctement en compte le projet de logements qui a été réalisé. Il est donc proposé, à travers cette modification n°2 du PLUi, de réadapter le schéma de l'OAP sur plusieurs points :

- Agrandissement de l'espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat, afin de mieux coller avec ce qui a déjà été réalisé,
- Modification de l'accès afin de mieux coller avec ce qui a déjà été réalisé,
- Réintroduction d'un cheminement doux dans l'OAP, qui avait été retiré dans la modification n°1 mais qui était présent dans l'OAP initiale.

La modification prévoit donc de :

- Modifier le schéma de l'OAP



Schéma de l'OAP actuel (M1)



Schéma de l'OAP modifié (M2)



P8 – Viviers du Lac / D991

L'OAP P8 est constituée de trois sites distincts, le long de la RD991. D'une superficie totale de 3,51 ha, ces sites sont classés en zone UE2 et sont destinés à accueillir des bâtiments d'activité économique. Il s'agit de sites déjà bâtis ou partiellement bâtis.



Dans les schémas d'aménagement des OAP, certaines zones sont identifiées comme des « espaces préférés d'implantation pour des bâtiments d'activité économique ». Les autres destinations possibles ne sont pas mentionnées dans l'OAP. Cependant, le règlement écrit de la zone UE2 stipule : « Au sein du secteur UE2, sur la commune de Viviers-du-Lac, les logements sont autorisés à condition d'être situés à l'étage et de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur ».

Cette règle semble peu claire, car l'OAP ne mentionne pas les logements, rendant difficile de savoir si leur construction respecte les dispositions de l'OAP.

Pour remédier à cette ambiguïté, il est proposé de fixer un nombre maximum de logements par site dans l'OAP. Ainsi, la destination principale des sites resterait l'activité économique, tout en autorisant un nombre limité de logements. Il est suggéré de fixer cette limite à 40 logements par hectare maximum, soit :

- 31 logements maximum sur le site P8-A,
- 76 logements maximum sur le site P8-B,
- 32 logements maximum sur le site P8-C.

La modification prévoit donc de :

- Modifier le texte de l'OAP

L'encadré suivant est ajouté dans l'OAP :

HYPOTHESE DE PROGRAMMATION

Destination principale du site : Activité économique

Nombre de logements autorisés : Maximum 40 logements/ha sur chacun des sites, soit :

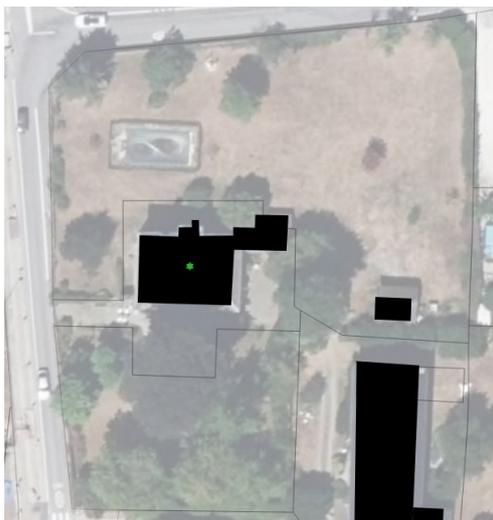
- P8-A : 31 logements maximum
- P8-B : 76 logements maximum
- P8-C : 32 logements maximum

2.3.16.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolution du règlement graphique

Identification de la maison Boesse comme élément patrimonial

Ce point concerne l'identification de la maison Boesse comme patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir mais seule la démolition partielle est envisageable) au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette construction se trouve sur la parcelle A0280.



Identification de la prescription ponctuelle au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



Photographie de la Maison Boesse

Evolution des emplacements réservés

Suppression d'emplacements réservés

- Suppression de l'emplacement réservé n°p12 au droit de la parcelle A3428. L'ER p12 dédié à l'aménagement d'un espace « ordures ménagères » a été réalisé.



- Suppression de l'emplacement réservé n°p14 au droit de la parcelle A3293. L'ER p14 dédié à l'aménagement d'un espace « ordures ménagères » a été réalisé.



2.3.17 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE VOGLANS

2.3.17.1 Evolutions projetées sur les OAP

R1 – Voglans / Les Bouvards

Objet principal : augmentation de la densité

En plein cœur du hameau de Bouvard, ce site de 1 ha s'inscrit dans un tissu urbain résidentiel pavillonnaire.

L'OAP actuelle prévoit la réalisation de 10 logements en habitat individuel et/ou mitoyen, soit une densité de 10 log/ha.

Ce site étant très peu dense, il est proposé d'augmenter sa densité à 15 log/ha, soit 15 logements.

Aucune autre modification n'est apportée à l'OAP.



Avant modification
HYPOTHESE DE PROGRAMMATION Nombre de logements envisagé : 10 Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s) Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen ECHEANCE : court terme
Après modification
HYPOTHESE DE PROGRAMMATION Nombre de logements envisagé : 10 15 Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s) Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen ECHEANCE : court terme

R2 – Voglans / La Gare

Objet principal : ajout de la condition d'aménagement d'ensemble

Ce site de projet de 1,84 ha est situé au cœur de la commune de Voglans, en bordure Est de la route départementale 1201 et au nord de la rue centrale. Séparé par un espace boisé d'intérêt, au nord, reliant le site à l'école, ce secteur inclut l'ancienne halte ferroviaire de Voglans et cherche à impulser une dynamique nouvelle entre solutions de mobilité et future zone d'activités.

La réalisation d'un hébergement hôtelier et de commerces est prévue sur ce site.



Actuellement, le site n'est pas conditionné à un aménagement d'ensemble. La zone pourrait être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Afin d'assurer une cohérence d'ensemble, il est proposé de conditionner cette zone à un aménagement d'ensemble.

Avant modification
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : NON
Après modification
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : NON OUI

R3 – Voglans / Patte d'Oie

Objet principal : évolution des principes d'aménagement

Cette OAP se situe au sud de la commune de Voglans, à l'embranchement entre la D1201 et la D1504. Il s'agit d'un ensemble de parcelles agricoles de 2,74 hectares situées au sud du centre bourg du hameau de Villarcher. L'OAP prévoit la réalisation de 35 logements individuels ou groupés.



S'agissant d'un site de grande taille, des réflexions supplémentaires ont été réalisées depuis la création de l'OAP. Il est alors proposé de faire évoluer certains éléments afin de faciliter l'urbanisation et la cohérence du site :

- **Phasage du site :** Actuellement la zone n'est pas conditionnée à un aménagement d'ensemble. Il est proposé de diviser l'OAP en trois parties et de conditionner chacune des parties à un aménagement d'ensemble. Cela permet d'assurer un aménagement cohérent, sans bloquer pour autant l'urbanisation du site.
- **Desserte et accès :** Actuellement, la desserte du site doit se faire selon un axe central duquel pourront partir des dessertes mutualisées aux habitations. Dans le schéma de l'OAP, cet axe est situé sur le chemin existant de la Patte d'Oie, qui longe le site d'OAP à l'Est.

Cependant, le positionnement de cette voirie à l'Est du site ne permet pas la desserte directe de tous les logements. La création de nombreux accès secondaires serait nécessaire pour desservir les logements situés les plus à l'Ouest du site. Il est proposé de revoir la circulation sur le site. Au lieu de s'appuyer sur le chemin à l'Est de l'OAP, une nouvelle voirie traversant le site et permettant la desserte de toutes les habitations serait réalisée.

Comme initialement prévu dans l'OAP, des espaces de stationnement seraient réalisés le long de la voie de desserte.

- Risque inondation : un merlon continu était initialement prévu sur toute la limite Ouest de l'OAP. Aujourd'hui, des travaux sont en cours sur le renforcement de la digue de l'autre côté de la RD et le merlon ne se justifie plus à l'échelle de l'opération. Il est donc proposé de le retirer de l'OAP
- Typologie d'habitat : Actuellement, seul l'habitat individuel est autorisé sur le site. Il est proposé d'autoriser également l'habitat individuel mitoyen pour permettre plus de diversité des formes bâties.

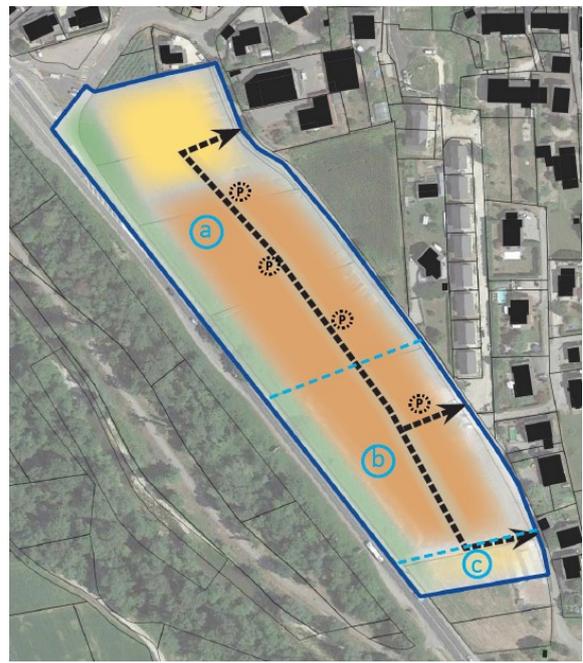
La présente modification prévoit donc de :

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

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



Avant modification

«

1/ [...] L'opération intégrera la réalisation d'un merlon de protection à l'ouest du site pour la gestion des risques. [...]

2/ La circulation se fera selon un axe central duquel pourront partir des dessertes mutualisées aux habitations.

Un accès sécurisé devra être assuré pour rejoindre la départementale. Tout aménagement routier induit par l'urbanisation nouvelle devra faire l'objet, au préalable, d'une convention entre le Département et les différentes collectivités.

[...] »

Après modification

« 1/ [...] ~~L'opération intégrera la réalisation d'un merlon de protection à l'ouest du site pour la gestion des risques.~~ [...]

2/ La circulation se fera selon un axe central ~~duquel pourront partir des dessertes mutualisées aux habitations~~ qui assurera la desserte de l'ensemble des nouvelles habitations.

Un accès sécurisé devra être assuré pour rejoindre la départementale. Tout aménagement routier induit par l'urbanisation nouvelle devra faire l'objet, au préalable, d'une convention entre le Département et les différentes collectivités.

[...]

4/ Les bâtiments seront implantés selon 3 phases différenciées numérotées sur le plan :

- Phase a : 20 logements (parcelles 14, 15, 186 à 189)
- Phase b : 12 logements (parcelle 13)
- Phase c : 3 logements (parcelle 12)
-

Chaque phase fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les phases peuvent être urbanisées dans un ordre quelconque.

[...]»

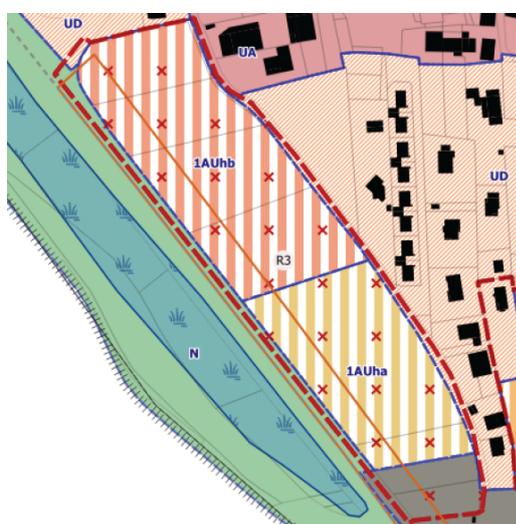
2.3.17.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolution du zonage

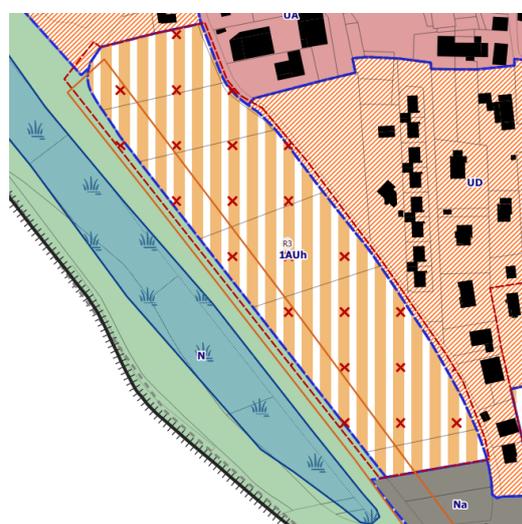
Evolution de zonage – OAP R3 Patte d'Oie

Ce point porte sur la suppression des secteurs 1AUha et 1AUhb de l'OAP R3 Patte d'Oie, au profit d'un classement total en zone 1AUh. Le phasage de l'OAP est dorénavant décrit au sein du schéma de l'OAP : 3 phases sans ordre chronologique.

Zone	Zonage actuel	Proposition de zonage
1AUha	0.92 ha	0 ha
1AUhb	1.37 ha	0 ha
1AUh	0 ha	2.29 ha



Zonage actuel



Projet de zonage

Réduction du périmètre de l'OAP Patte d'Oie – OAP R3

Le périmètre de l'OAP R3 est réduit au sud du site. En effet, le secteur classé en Na, correspondant aux emprises de l'autoroute et des pistes aéroportuaires et à leurs abords structurants, est retiré de l'OAP. Le merlon prévu dans l'OAP est supprimé. Il était initialement prévu contre le risque d'inondation mais des travaux sont en cours sur la digue de l'autre côté de la RD et le merlon ne se justifie plus à l'échelle de l'opération.

La surface de l'OAP qui atteignait 2,47 ha est réduite et occupe désormais 2,29 ha.

Evolutions des emplacements réservés

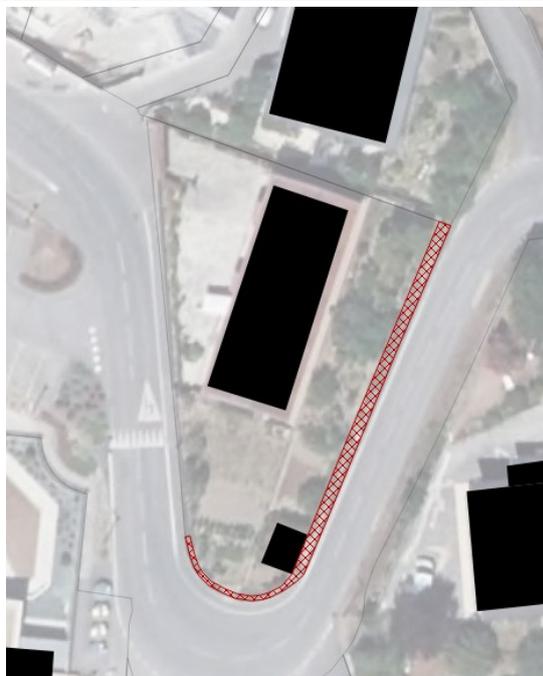
Création d'emplacements réservés

- Création de l'Emplacement Réservé r17 destiné à l'aménagement de voirie situé sur le chemin des Bigornes.

	N° d'ER	ER 17
	Parcelles concernées	AH0071, AH0080, AL0050 et AL0066
	Destination	Aménagement voirie
	Bénéficiaire	Voglans

Création d'Emplacements Réservés

- Création de l'ER r18 dédié à l'élargissement de la voirie

	Numéro	r18
	Parcelle	AO0091
	Superficie	0,0054 ha
	Destination	Aménagement de voirie
	Bénéficiaire	Commune de Voglans

Evolution d'Emplacements Réservés

Ce point porte sur la modification de l'ER r11.

	Numéro	R11
	Parcelles	AP0167, AP0169, AP0164, AP0174, AP0162, AP0246
	Superficie	0,0050 ha 0,0186 ha
	Destination	Aménagement de voirie
	Bénéficiaire	Commune de Voglans

3 MODIFICATIONS DES REGLEMENTS ECRITS

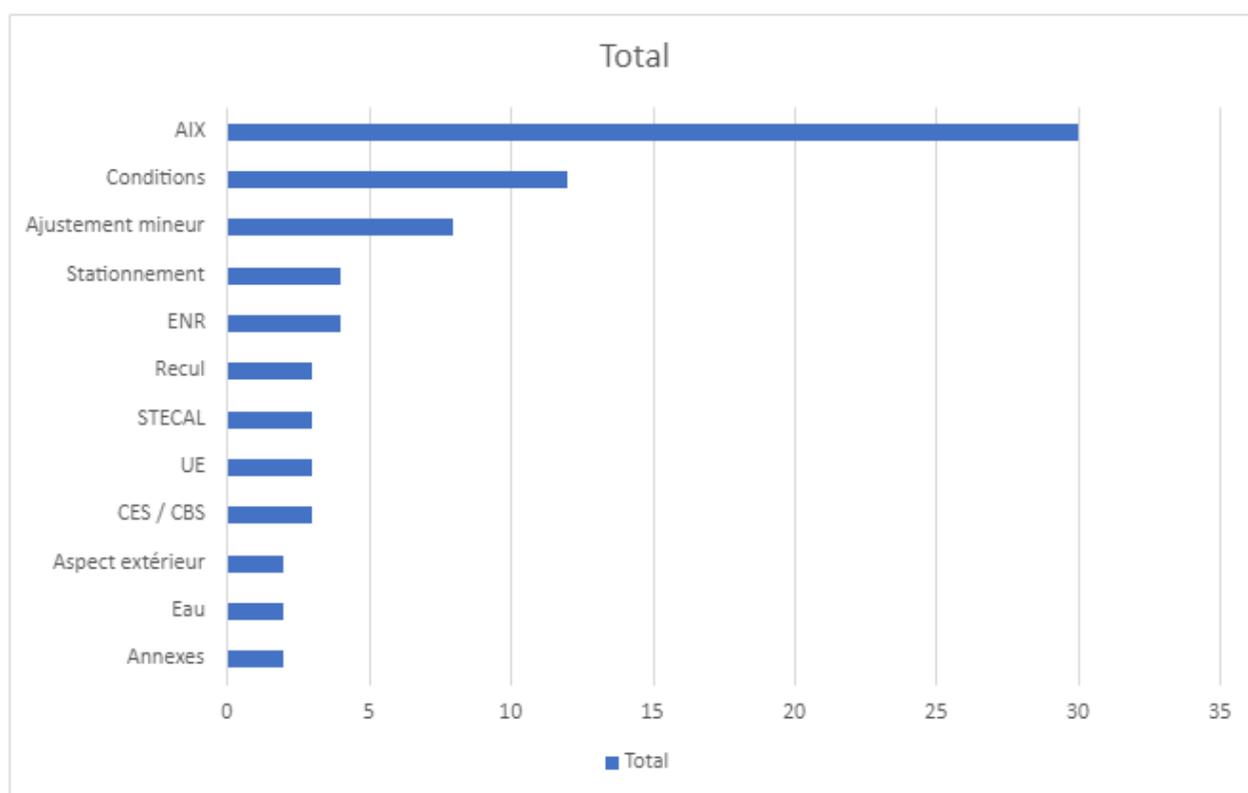
Préambule

En complément des évolutions de zonage et d'OAP, la modification n°2 portera sur des points réglementaires.

Ces derniers concernent à la fois des ajustements mineurs (erreur matérielles, précisions) ou des évolutions règlementaires (stationnement, destinations et sous-destinations, qualité architecturale, emprise au sol...).

Suivant la méthodologie mise en place par Grand Lac, chacun des points d'évolution susceptible d'impacter l'ensemble des communes doit faire l'objet d'un débat et d'une validation au sein du Comité de Pilotage mis en place.

Les thèmes suivants sont abordés :



Le thème Aix regroupe plusieurs thèmes mais ne concerne le seul règlement d'Aix les Bains (le 4.1.1).

Les évolutions sont présentées selon la trame suivante :

- Evolutions communes aux deux règlements
- Evolutions spécifiques au règlement d'Aix les Bains (pièce 4.1.1)
- Evolutions spécifiques au règlement des autres communes (pièce 4.1.2).

3.1 DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX REGLEMENTS

3.1.1 PREAMBULE, DISPOSITIONS GENERALES ET EN-TETE DE ZONES

Chapitre IV – autres réglementation	Justifications
(titre) « Reconstruction d'un bâtiment sinistré »	Suppression de la mention « Sinistré » dans le titre du paragraphe des dispositions générales afin de ne pas limiter la reconstruction des bâtiments seulement dans le cas d'un sinistre. Cette disposition s'applique dans le cadre de l'article L 111-15 du code de l'urbanisme.

Zones du règlement 4.1.1 concerné par un PAPAG	Justifications
<p>La zone est concernée par un ou plusieurs Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² de surface de plancher. Cette servitude n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'instauration dans le PLUi peut être levée une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.</p> <p>Date d'instauration des PAPAG :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Franklin-Roosevelt : 23/05/2023 - Centre Hospitalier : XX/XX/2024 (date de la modification du PLUi) <p>Secteur UC :</p> <p>La zone est concernée par un ou plusieurs Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² de surface de plancher. Cette servitude n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des</p>	<p>Plusieurs zones sont concernées par un PAPAG. La modification vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'harmonisation de l'intitulé exact présent dans chaque entête de zone concernée, - La précision concernant les dates exactes d'entrée en vigueur des périmètres. <p>La zone UC est complétée avec l'instauration du PAPAG sur la zone des Bateliers.</p>

constructions existantes. Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'instauration dans le PLUi peut être levée une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.

Date d'instauration des PAPAG :

- Centre commercial des Bateliers : xx/xx/2025

Zones du règlement 4.1.2 concerné par un PAPAG	Justifications
<p>La zone est concernée par un ou plusieurs Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme interdisant les constructions nouvelles sauf les annexes des constructions existantes qui sont limitées à 40m² d'emprise et les extensions à 30% de surface de plancher maximum.</p> <p>Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'instauration dans le PLUi peut être levée une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.</p> <p>Date d'instauration des PAPAG :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commune de Grésy sur Aix - Montée de la Guicharde : 23/05/2023 - commune de Grésy sur Aix - Centre-bourg/La Sarraz : 23/05/2023 	<p>Plusieurs zones sont concernées par un PAPAG. La modification vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'harmonisation de l'intitulé exact présent dans chaque entête de zone concernée, - La précision concernant les dates exactes d'entrée en vigueur des périmètres.

Toutes zones concernées par une OAP	Justifications
<p>Par défaut, tout projet visée par une OAP doit constituer une opération d'aménagement d'ensemble sauf exception mentionnée dans l'OAP.</p>	<p>Les OAP s'appliquant dans un rapport de compatibilité, la notion d'aménagement d'ensemble qui y est prescrite est également soumise à compatibilité. Afin de donner une notion de conformité à ce principe garant des équilibres de l'ensemble des OAP, il est proposé d'ajouter dans toutes les zones que cet aménagement d'ensemble constitue le principe par défaut, sauf mention contraire à l'OAP.</p>

3.1.2 EVOLUTION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Le Code de l'urbanisme a ajouté de nouvelles sous-destinations qu'il convient d'intégrer dans les deux règlements et dans l'ensembles des zones.

En complément des points ci-dessous a été corrigée dans les règlements la destination « **Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires** ».

3.1.2.1 Lieux de cultes et cuisines dédiées à vente en ligne

Pour les deux règlements, l'ajout de la sous-destination lieux de culte et cuisinées dédiées à la vente en ligne s'accompagne d'une mise à jour des définitions en annexe des règlements.

Annexe du règlement écrit – Destinations et sous-destinations	
Cuisines destinées à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place
Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Justifications : En complément des éléments modifiés dans les tableaux des destinations et sous destinations pour y intégrer et encadrer les cuisines destinées à la vente en ligne, ces dernières sont également ajoutées dans le tableau de l'annexe.

Aix les Bains

Zones UA / UB / UEP				
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V ¹ 1 ^a	1 ^a ; 2 ^a ; 3 ^a	1 ^a
	Salles d'art et de spectacles	V* 1 ^a	1 ^a ; 2 ^a ; 3 ^a	1 ^a
		V* 1 ^a	1 ^a ; 2 ^a ; 3 ^a	1 ^a
	Équipements sportifs	V* 1 ^a	1 ^a ; 2 ^a ; 3 ^a	1 ^a
		V* 1 ^a	1 ^a ; 2 ^a ; 3 ^a	1 ^a
	Autres équipements recevant du public	V* 1 ^a	1 ^a ; 2 ^a ; 3 ^a	1 ^a
	Lieux de culte	V 1 ^a		1 ^a

Justifications
Evolution du règlement souhaité par la collectivité et les élus pour autoriser l'implantation de lieux de culte dans différentes zones et ainsi mettre à jour le règlement, les destinations et sous destinations. Il s'agit de pouvoir permettre et ainsi encadrer le développement de nouveaux lieux de culte sur le territoire. Les zones visées sont les zones de centre accueillant de fait ce type d'équipement ainsi que les zones d'équipements publics.

Zones UH UC UE UF et N		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	V
	Lieux de culte	V* 5

Justifications
 Dans ces zones, seule l'extension des lieux de culte existants est autorisée.
 Condition 5 : **Seules les extensions liées aux lieux de culte existants sont autorisées.**

Zones UBL						
Équipements d'intérêt collectif et services publics	publics et assimilés	V	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V
	Lieux de culte	V 18	V 18	V 18	V 18	V 18

Justifications
 Dans cette zone, seule l'extension des lieux de culte existants est autorisée.
 Condition 18 : **Seules les extensions liées aux lieux de culte existants sont autorisées.**

Zones UTH / UM / UG / 1AUh / 1AUe / A		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
	Lieux de culte	X

Justifications
 Dans ces zones, les lieux de culte sont proscrits au regard de leurs caractéristiques (économie, agricole) et de l'absence de tels lieux pré-existants.

Zones UA / UH / UB / UBI / UC / UE / 1AUe
 Insertion de l'autorisation des cuisines dédiées à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur) dans le tableau.

		UR	UR	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	XR	XR	U
	Entrepôts	XR	XR	U
	Bureaux	VR	VR	U
	Centre de congrès et d'expositions	XR	XR	U
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	VR	VR	U

Justifications

En lien avec les nécessités et demandes reçues par la collectivité, une évolution du règlement pour autoriser l'implantation de cuisine dédiée à la vente en ligne dans différentes zones est intégrée au règlement. Les destinations et sous destinations sont mises à jour pour régler leur implantation en fonction des zones.

Il s'agit ici d'une adaptation aux nouvelles tendances économiques, aux nouvelles façons de consommer. Il s'agit de permettre l'optimisation de ressources foncières existantes pour y intégrer ce type d'activité. Enfin, ce changement peut permettre de répondre à de nouvelles initiatives commerciales et à la diversification de l'offre alimentaire. Le choix des zones s'est fait au regard de l'existence déjà avérée de cette sous-destination ou de la capacité de ces zones à répondre à ce nouveau type d'entreprises (zones économiques par exemple).

Zones UD / UEP / UTH / UM / UF / UG / 1AUh / 1AUe / A et N

		VR	V*VR	
Commerce et activités de services	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	VR	V*VR	U
		U	8/9R	U
	Hôtels	V*VR	V*VR	U
		2R	8/9R	U
	Autres hébergements touristiques	V*VR	V*VR	U
		2R	8/9R	U
Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	XR	XR	U	

Justifications

Dans ces zones, les cuisines en ligne ne sont pas autorisées au regard de leurs caractéristiques et destinations : caractère pavillonnaire, d'équipements, agricoles ou naturelles.

Autres communes

Zones UA / UH / UB / UC / UD / 1AUH / 1AUe / 1AUt / 1AUep

Destination	Sous-Destination	UA ₁ [←] UA _{Ag}	UA _S	UA _A	UA1- à-5
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V*	V	V
		⌘	N°6	⌘	⌘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V*	V	V
		⌘	N°6	⌘	⌘
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V*	V	V
		⌘	N°6	⌘	⌘
	Salles d'art et de spectacles	V	V*	V	V
		⌘	N°6	⌘	⌘
Équipements sportifs	V	V*	V	V	
	⌘	N°6	⌘	⌘	
Autres équipements recevant du public	V	V*	V	V	
	⌘	N°6	⌘	⌘	
	Lieux de Culte	V	V	V	V

Justifications :

Evolution du règlement souhaité par la collectivité et les élus pour autoriser l'implantation de lieux de culte dans différentes zones et ainsi mettre à jour le règlement, les destinations et sous destinations. Il s'agit de pouvoir permettre et ainsi encadrer le développement de nouveaux lieux de culte sur le territoire.

Zones UE / 1AUe / A / N

Destination	Sous-Destination	AH	ADH	AGH	AR*H	Alpi	AggH	ARH
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*H	V*H	V*H	V*H	XH	V*H	XH
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N*7H	N*7H	N*7H	N*7H	XH	N*7H	XH
	Salles d'art et de spectacles	V*H	V*H	V*H	V*H	XH	V*H	XH
	Équipements sportifs	N*7H	N*7H	N*7H	N*7H	XH	N*7H	XH
	Autres équipements recevant du public	XH	XH	XH	XH	XH	XH	XH
	Lieux de culte	XH	XH	XH	XH	XH	XH	XH

Justifications

Evolution du règlement souhaité par la collectivité et les élus pour interdire l'implantation de lieux de culte dans différentes zones et ainsi mettre à jour le règlement, les destinations et sous destinations. En complément de la mesure précédente pour permettre l'implantation des lieux de culte dans certaines zones il est ici question de mentionner et d'adapter le règlement pour préciser les zones où l'implantation n'est pas possible, en l'occurrence, les zones économiques, agricoles et naturelles.

Zone UE / 1AUe

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	XH	XH
	Entrepôts	XH	XH
	Bureaux	VH	VH
	Centre de congrès et d'expositions	XH	XH
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	VH	VH

Justifications

Dans les autres communes qu'Aix les Bains, les cuisines dédiées à la vente en ligne sont autorisées sein des zones économiques.

Zones UA / UH / UB / UC / UD / UEp / 1AUH / 1AUt / 1AUep / A / N

Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	VH	V*H
		X	8/9X
	Hôtels	V*H	V*H
		2H	8/9H
	Autres hébergements touristiques	V*H	V*H
		2H	8/9H
Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	XH	XH	
Cinéma	VH	XH	

Justifications

L'interdiction des cuisines dédiées à la vente en ligne est portée dans toutes les zones autres que celles à vocation économique au regard de leur caractère résidentiel et des nuisances qu'elles peuvent générer notamment le flux de véhicules et de personnes.

3.1.2.2 Logements de fonction agricole

Les deux règlements sont complétés pour la sous-destination agricole et logement.

Règlement d'Aix-les-Bains			Justifications						
Destinations et sous destinations de la zone A et Aeq									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination</th> <th>Sous-Destination</th> <th>Aix</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitation</td> <td>Logement</td> <td>V* 1/2/7/12/14</td> </tr> </tbody> </table>	Destination	Sous-Destination	Aix	Habitation	Logement	V* 1 /2/7/12/14			<p>Cette modification a pour but de pouvoir rattacher les logements de fonction à la destination agricole : les tableaux de destination et sous destination des zones A, Alp et Aeq sont corrigés et la condition 1 est affectée aux exploitations agricoles en lieu et place des logements.</p> <p>En effet, un logement de fonction est considéré comme local accessoire à la destination principale à laquelle il se rattache : dans le cas présent, l'exploitation agricole.</p>
Destination	Sous-Destination	Aix							
Habitation	Logement	V* 1 /2/7/12/14							
<table border="1"> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td> <td rowspan="2">Exploitation agricole</td> <td>V*</td> </tr> <tr> <td>N°9/10 1</td> </tr> </tbody> </table>	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*	N°9/10 1					
Exploitation agricole et forestière			Exploitation agricole	V*					
	N°9/10 1								
Autre règlement									
Destinations et sous destinations de la zone A, Alp et Aeq									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination</th> <th>Sous-Destination</th> <th>Aix</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitation</td> <td>Logement</td> <td>V* 1/2/7/12/14</td> </tr> </tbody> </table>	Destination	Sous-Destination	Aix	Habitation	Logement	V* 1 /2/7/12/14			
Destination	Sous-Destination	Aix							
Habitation	Logement	V* 1 /2/7/12/14							
<table border="1"> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td> <td rowspan="2">Exploitation agricole</td> <td>V*</td> </tr> <tr> <td>N°9/10 1</td> </tr> </tbody> </table>	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*	N°9/10 1					
Exploitation agricole et forestière			Exploitation agricole	V*					
	N°9/10 1								

3.1.2.3 Camping et aires naturelles

Règlement d'Aix-les-Bains Destinations et sous destinations de la zone A			Justifications
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	<p>Il s'agit de corriger une incohérence sur les règles des campings en zone A.</p> <p>En effet, les campings sont dans le PLUi actuel réglementés dans « autres hébergements touristiques » mais également dans les autres usages.</p> <p>Il s'agit ici de corriger cette erreur et de faire référence aux règles à un seul endroit. C'est-à-dire dans « autres hébergements touristiques » en y reportant la condition jusqu'alors associée à « camping et aire naturelle ».</p> <p>Dans un second temps, les conditions associées à cette occupation (conditions 11 et 12 selon les règlements) sont également revues afin de mieux encadrer le camping à la ferme et notamment de rappeler les enjeux de préservation agricole ou encore de protection du littoral.</p> <p>Pour les autres communes qu'Aix les Bains, la condition 5 n'est pas réinscrite car elle est intégrée à la nouvelle rédaction de la condition 12.</p>
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtel	X	
	Autres hébergements touristiques	V* 11	
	Cinéma	X	
Autres occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole ou aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi			
		V*	
	Camping et aire naturelle de camping	11	
<p>Condition 11 :</p> <p>11. Les camping et aires naturelles de camping sont autorisés à condition d'être lié à une diversification agricole et dans la limite de 5 structures d'hébergements maximum et d'un bloc sanitaire.</p> <p>Les campings et aires naturelles de camping à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être en lien avec la présence et l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées. - d'être lié à une diversification agricole dans la limite de 5 structures d'hébergements maximum et d'un bloc sanitaire. <p>Ils sont proscrits dans les EPR sauf constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.</p>			

3.1.3 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

3.1.3.1 Distances aux limites séparatives : cas des pergolas

<p align="center">Tout règlement, toutes zones 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p align="center">Justifications</p>
<p>Dispositions particulières :</p> <p>Ajout de la mention ci-dessous :</p> <p>« Ces règles ne concernent pas les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m »</p>	<p>Après échanges avec les communes, il a été proposé d'inclure dans le règlement des dérogations relatives aux pergolas.</p> <p>Afin de faciliter l'instruction quotidienne et au regard de la grande hétérogénéité des pergolas, il est proposé d'adapter la règle de recul pour l'ensemble des zones du PLUi.</p>

<p align="center">Tout règlement, toutes zones 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p align="center">Justifications</p>
<p>Dispositions particulières :</p> <p>Ajout de la mention ci-dessous</p> <p>« Ces règles ne concernent pas les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m »</p>	<p>Après échanges avec les communes, il a été proposé d'inclure dans le règlement des dérogations relatives aux pergolas.</p> <p>Il s'agit de faciliter leur implantation dans les secteurs du PLUi pour pouvoir exonérer ce type de construction de l'emprise au sol au regard des limites séparatives.</p>

<p align="center">Zones N 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p align="center">Justifications</p>
<p>Sauf en cas de reculs portés au document graphique.</p> <p>1. Pour les constructions nouvelles la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout du toit, ou acrotère) sans pouvoir être inférieure à 4m.</p>	<p>Des dispositions particulières peuvent être définies dans les règlements graphiques, ce qui n'était pas mentionné, il convient donc de le préciser dans le règlement écrit.</p>

3.1.3.2 Annexes et piscines

<p>Toutes zones</p> <p>2.1.2 / 2.1.3 Règles d'implantations</p> <p>3.1.2 CBS</p> <p>Annexes et piscines</p>	<p>Justifications</p>
<p>« Les annexes d'une superficie emprise maximale inférieure de 20m² / 15m² »</p> <p>« sur la commune de Tresserve les annexes jusqu'à 20m² d'emprise doivent respecter le recul minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public fixé pour les constructions »</p>	<p>Pour une meilleure lecture réglementaire, pour une bonne cohérence et pour répondre à la demande du service des autorisations d'urbanisme de la collectivité il est ajouté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Maximale de » concernant la mention de l'emprise des annexes. Il s'agit de permettre des annexes jusqu'à 20m² et éviter les refus qui engendrent un nouveau dépôt de dossier à 19,9 m². Cela permettra de fluidifier l'instruction sans avoir de conséquences réelles. - Emprise à la place de superficie : il s'agit ici d'une meilleure compréhension et d'une harmonisation à l'échelle de la zone. <p>Ces évolutions sont reportées massivement dans l'ensemble des règlements où étaient évoqués les notions de « superficie inférieure ».</p> <p>Ainsi, les règles spécifiques aux annexes et piscines s'appliquent pour toutes les annexes jusqu'à 20m² (inclus).</p>

3.1.3.3 Vocabulaire

Des évolutions de forme sont également apportées dans une logique de cohérence. Ainsi les reculs des annexes et piscines étaient tantôt exprimés par rapport à la voirie tantôt à l'emprise du domaine public.

Dans un souci d'harmonisation, c'est cette dernière définition qui est reprise dans le règlement soumis à modification.

3.1.4 STATIONNEMENT

Thème visée : dérogation autour des gares (L151-35 2° et L151-36 CU)

Le Code de l'Urbanisme (L151-35 2° et L151-36) précise qu'il ne peut être exigé plus de 0,5 ou 1 place de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation situées à moins de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de la desserte le permet. Dans le cas du PLUi, l'application n'est à regarder que par rapport aux gares du territoire (Aix les Bains, Grésy sur Aix et Le Viviers du Lac). Nous ne sommes pas concernés par les deux autres modes de transport qui n'existent pas.

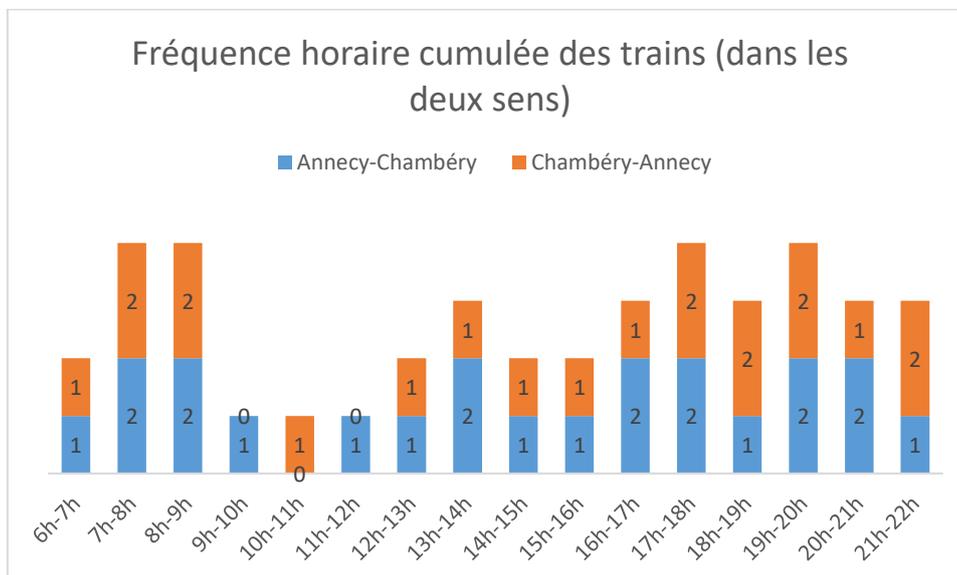
Compte tenu des caractéristiques présentées ci-après sur l'insuffisance de la qualité de la desserte, ces articles ne s'appliquent pas sur le territoire du PLUi.

Communes de Grésy sur Aix et de Viviers du Lac

Pour les communes de Grésy-sur-Aix et de Viviers-du-Lac la desserte journalière des trains en gare est faible et peut être qualifiée d'insuffisante. Ainsi,

- La ligne Genève – Chambéry propose 6 arrêts + 1 arrêt bus en semaine dans chaque sens.
- La ligne Chambéry Annecy propose également 6 arrêts + 1 arrêt bus en semaine dans chaque sens.

Pour la gare de Grésy-sur-Aix, la fréquence bien que plus importante reste très disparate sur la journée. On compte 21 arrêts dans chaque sens sur la ligne Chambéry-Annecy. La ligne Lyon – Annecy ne marque pas l'arrêt.



Ainsi, entre 9h et 12h seul deux trains desservent la gare dans le sens Annecy-Chambéry et un dans le sens Chambéry Annecy.

La période 18h-19h pourtant sensible du point de vue des déplacements domicile travail n'offre qu'un arrêt dans un sens et deux dans l'autre.

Si la gare dispose de 20 arrêts quotidiens elle constitue un pôle de rabattement pour les communes plus rurales du territoire (Trévignin, Saint-Offenge, le Montcel, Pugny-Chatenod...). Dès lors, le rabattement qu'elle propose n'est possible qu'en cas d'usage de la voiture depuis ces communes. La gare constitue

sans aucun doute un atout fort dans le report modal et l'attractivité du territoire, mais son influence sur les autres communes dépend de la capacité de stationnement à ses alentours. A ce stade, la réduction des places de stationnement exigées pour les logements aurait un effet contreproductif sur les reports exercés vers les autres communes.

Pour la gare de Viviers du Lac, le cadencement est encore moins important. Il y a seulement 7 trains par jour en semaine dans les deux sens entre Chambéry et Culoz par Aix les Bains. Il n'y a pas de desserte directe vers Annecy. Il y a le matin un train à 7h41 puis aucun jusqu'à 12h42.

Commune d'Aix les Bains

La gare d'Aix-les-Bains, bien que desservie par plusieurs lignes de TER et de TGV, dispose d'une offre de stationnement publique trop faible pour qualifier la desserte de suffisante. Le manque de stationnement à proximité de la gare est confirmé dans le diagnostic du PLUi, en mentionnant en outre que l'aire de stationnement existante est occupée en partie par le personnel ferroviaire, et qu'un projet de parking silo autour de la gare doit être étudié techniquement et financièrement.

Les dispositions des articles L151-35 et L151-36 iraient à l'encontre d'une amélioration de la desserte de la gare. En effet, si les logements à proximité de la gare réduisent l'offre de stationnement sur leur parcelle, les véhicules liés à ces logements seront garés sur les places publiques, diminuant davantage l'offre de stationnement et réduisant donc la possibilité de report modal.

De plus, le trafic routier dense crée un obstacle supplémentaire à la bonne desserte de la gare. Le rapport de présentation du PLUi fait mention de la problématique du stationnement sur la Commune d'Aix-les-Bains, en identifiant comme un des enjeux prioritaires du territoire : « le désengorgement routier » et « la desserte en mode doux sur l'ensemble du territoire ».

Au regard de ces éléments, il apparaît que la desserte en transport du secteur de la gare apparaît insuffisante.

Autres points transversaux

Zones UE 2.3 Stationnement	Justifications
« L'ensemble des parkings doit être équipé de bornes de recharge double connexion pour véhicules électriques à hauteur de 10% du nombre de places exigées à partir de 10 places de stationnements exigées. »	Sur demande du service instructeur deux points sont précisés sur les stationnements en zone UE. Suppression de la mention de double connexion des bornes de recharges qui est trop prescriptive. Application d'un seuil minimum de déclenchement (ajusté à 10 places) pour parfaire la règle.

<p align="center">Toutes zones hors UE où le stationnement cycle est règlementé</p> <p align="center">3.1.2 Stationnement des cycles</p>	<p align="center">Justifications</p>
<p>Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.</p> <p>En plus, Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <p>A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1.5m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.</p> <p>Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers.</p> <p>En plus, Pour les constructions à usage de bureaux :</p> <p>Au moins 1.5m² de surface minimum de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.</p> <p>Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services :</p> <p>Au moins 1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente</p>	<p>A la demande de la collectivité et suite à la veille juridique effectuée par les services, la règle du stationnement des cycles est simplifiée pour application de l'article en vigueur du Code de l'Habitat et de la Construction. Ce dernier s'applique de fait. La rédaction et l'évolution future de cet article étant confiées à des personnes qualifiées dans le domaine, les règles applicables seront plus pertinentes.</p> <p>En revanche, et en complément de la réglementation du stationnement (possiblement aérien et non sécurisé), il est maintenu des dispositions spécifiques relatives au <u>local</u> à vélo. Dans nos territoires, l'usage de vélos électriques couteux impose d'avoir un lieu sécurisé.</p>
<p align="center">Zone UE et 1AUE</p> <p align="center">3.1.2 Stationnement des cycles</p>	
<p>Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Pour les constructions à usage de bureaux et services :</p> <p>Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher.</p> <p>Pour les constructions à usage de commerces :</p> <p>Au moins 1.5m² par tranche entière de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente</p> <p>Pour les autres constructions à usage économique hors commerce et entrepôt : au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.</p>	<p>La logique est la même pour les zones économiques à la différence près des entrepôts. La règle ne peut être calibrée sur la surface de plancher car elle n'est pas représentative du nombre de salariés présents. Les entrepôts ont un ratio surface/salarié très élevé. La règle est donc basée sur un pourcentage du nombre de place véhicule.</p>

~~Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface de plancher.~~

Pour les entrepôts est exigé un local pour le stationnement des cycles à hauteur de 30% minimum du nombre de places destinées aux véhicules.

3.1.5 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Toutes zones 2.2.4 Performance énergétique et autres éléments techniques	Justifications
<p>« 4. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 50% de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.</p> <p>5. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.</p> <p>6. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30% 50% de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour : »</p>	<p>L'approbation de la modification étant prévu pour fin 2024, la mention du passage de 30/32% à 50% n'a plus lieu d'être. Au moment de l'approbation le seuil de 50% sera à appliquer conformément à la Loi.</p> <p>La seconde, l'ajout de la mention « en vigueur » faisant référence non plus au code de l'urbanisme mais bien aux dérogations en vigueur à la date du document. Le PLUi sera ainsi plus à même de suivre les évolutions de dérogations.</p>

Toutes zones 2.2.4 Performance énergétique et autres éléments techniques	Justifications
<p>Les transformateurs devront faire l'objet d'une intégration dans le volume du bâtiment. En cas d'impossibilité technique démontrée, une intégration paysagère sera exigée.</p> <p>Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère (ex : cache à ventelle,...).</p>	<p>Deux mentions complémentaires sont ajoutées dans le règlement.</p> <p>Il s'agit de mieux appréhender l'essor des climatiseurs et pompes à chaleur en termes d'intégration paysagère et de proposer des exemples d'intégration attendue.</p> <p>La disposition est également formulée pour les transformateurs, en particulier pour le règlement 4.2.2, le règlement d'Aix les Bains disposant déjà de mesures de ce type.</p>

3.1.6 ANNEXE AU REGLEMENT : DEFINITION

<u>Emplacement de l'évolution :</u> Dans l'annexe du règlement « Définitions »	Justifications
<p>TERRAINS DE CAMPING</p> <p>Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.</p>	<p>La mention « terrain de camping n'étant mentionnée nulle part il convient de la supprimer pour mettre à jour l'annexe. En effet les dispositions relatives aux campings sont intégrées dans les définitions des destinations et sous destinations dans les chapeaux des règlements.</p>

3.2 EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT DE LA COMMUNE D'AIX LES BAINS

3.2.1 PREAMBULE, DEFINITION ET EN-TETE DE ZONES

Chapitre II – divisions du territoire en zones	Justifications
<p>« Les secteurs constituant les zones à urbaniser immédiatement constructibles (1AU) sont les suivants :</p> <p>> 1AUh : à vocation principale d'habitat, urbanisable immédiatement.</p> <p>- qui comprend le sous-secteur 1AUha et 1AUhb à vocation d'habitat, où le sous-secteur 1AUhb est urbanisable une fois que le secteur 1AUha contigüe est urbanisé à 80%»</p>	<p>Le PLUi prévoit que le sous-secteur 1AUhb soit urbanisé une fois que le sous-secteur 1AUha contigu sera urbanisé à 80%. Alors que l'OAP A5 prévoit pour ces zones un aménagement d'ensemble. Le rapport de présentation du PLUi confirme cette prescription (p.291) –</p> <p>Il s'agit ici de modifier la définition pour mettre en cohérence le règlement avec le rapport de présentation et l'OAP.</p>

Définitions des zones UA-UH-UB-UBL-UC-UD-UF-UG et 1AUh	Justifications
<p>La zone UA est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement, sauf pour l'OAP Hôtel Métropole qui vaut règlement les OAP valant règlement (au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme).</p>	<p>En accord avec les services instructeur et urbanisme la mention « en sus du présent règlement » est supprimée car toutes les dispositions ne s'appliquent pas. Il convient donc de corriger et supprimer la mention pour une parfaite compréhension.</p> <p>Plusieurs OAP valant règlement étant réalisées, la phrase est simplifiée.</p>

Zones UD, UE et A	Justifications
<p>PRISE EN COMPTE DE LA SOURCE RAPHY SAINT SIMON</p> <p>Les prescriptions du rapport de l'hydrogéologue s'appliquent en cohérence avec la prescription graphique figurée au zonage. En particulier dans le périmètre rapproché, toute nouvelle construction individuelle ou collective, de toute nature, à</p>	<p>La source Raphy saint Simon a fait l'objet d'un rapport d'hydrogéologue. Les périmètres ont été reportés au document graphique mais sans prescription au règlement écrit.</p> <p>Les zones concernées sont donc complétées sur ce point, et le rapport sera annexé au PLUi.</p>

l'exception des réhabilitations et des grandissements est interdite.	
--	--

Zone N	Justifications
1. Les voiries et les cheminements piétonniers et cyclables s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et s'ils ne sont ni cimentés, ni bitumés. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est dûment démontré qu'aucune alternative technique n'est possible.	A la demande des services de la ville d'Aix les Bains, l'ajout de la mention suivante permet une meilleure lecture et une adaptation plus juste du règlement.

Zone UD	Justifications
Création de deux sous secteurs : UDb et UDc Le secteur UD correspond aux extensions urbaines peu denses qui se sont réalisées principalement sous forme pavillonnaire, de lotissement. Il contient des sous secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - Et au sous-secteur UDL qui définit les ensembles urbanisés compris dans la bande des 100m. - UDb correspondant à un secteur de maisons pavillonnaires ayant les mêmes traits architecturaux. - UDc situé à proximité du centre-ville et qui permet une densification plus importante. 	Pour une question de préservation du caractère architectural de quartiers spécifiques identifiés au zonage deux sous-secteurs sont créés. Ils disposeront de règles spécifiques relatives à la hauteur, la toiture (dont les pans) et au coefficient d'emprise au sol.

Zone UA	Justifications
Occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions : 7. Sauf pour les rez de chaussée ayant une façade concernée par le linéaire commercial, dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et sous-destinations.	A la demande des services de la ville d'Aix les Bains la condition 7 des zones UA est complétée avec des précisions concernant les nouvelles constructions et les sous-destinations.

Zones N	Justifications
Condition 25 L'extension sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - d'être limitée à 30% de la surface de plancher 25% d'emprise au sol du bâti visé - Que celui-ci soit existant à la date d'approbation du PLUi - Qu'il soit lié et nécessaire à une activité qui exige la proximité immédiate de l'eau 	La condition 25 s'applique aux équipements sportifs en zone NL. Il s'agit de répondre à un besoin d'extension du centre du club d'Aviron. La zone NL étant une zone d'application spécifique de la Loi Littoral, il convient de modifier la condition 25 pour correspondre à son esprit qui encadre l'extension de l'urbanisation, qui correspond davantage à l'emprise qu'à la surface de plancher.

3.2.2 EVOLUTION DES REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

<p>Toutes zones concernées par les règles de mixité</p> <p>1.3 Mixité sociale et fonctionnelle</p>	<p>Justifications</p>
<p>Lorsque le terrain d’assiette de l’opération est couvert par une orientation d’aménagement et de programmation (OAP), les règles N°1 et 2 énoncées ci-dessous ne s’appliquent pas.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d’aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux. Dans l’îlot de type B1, minimum 25% du nombre de logements à construire devront être destinés à du locatif social. 2. Toute nouvelle opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10–25% de logements sociaux à partir de 8 12 logements. 3. Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Cette disposition ne s’applique pas à l’îlot de type B1. 4. Cette disposition s’applique également en cas de changement de destination ou de transformation d’un bâtiment existant. 5. Le calcul doit se faire sur la base du nombre de logements. Les résultats retenus seront arrondis à l’entier supérieur. 6. Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions. 7. Les résidences sénior autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone. 	<p>La collectivité souhaite augmenter le taux de Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans le règlement et apporter des corrections nécessaires à l’application de ces adaptations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour plus de clarté, la numérotation des points est mise à jour. - Les règles 1 et 2 ne s’appliquent pas lorsque le terrain est concerné par une OAP car ce sont elles qui fixent, secteur par secteur, les règles quantitatives, plus adaptées au contexte. - Pour ne plus concerner uniquement les <u>nouvelles</u> constructions, la mention «nouvelle» est supprimée dans les points 1 à 3. Cela permet d’augmenter la production de logements sociaux. - Toujours dans le but d’augmenter le taux de LLS, il est prévu dans le point 2, d’augmenter le seuil minimum de déclenchement de production de logement sociaux de 8 à 12 mais à contrario d’augmenter le % de 10 à 25. Cette évolution tient compte de la difficulté d’inclure des logements sociaux dans les petites opérations. Il est peu attractif pour un bailleur d’avoir un seul logement social. Par ailleurs, le taux relevé à 25% se rapproche des seuils du L 302-1-9-2 du Code de la Construction et de l’Habitat. De manière opérationnelle, seuls 6 PC prévoyant entre 8 et 12 logements ont été délivrés entre le 01/07/2019 et 01/07/2024. - Ajout du point N°4 pour imposer la production de logements sociaux dans le cas des changements de destination et de transformation du bâti existant. - Précision du point N°5 pour le calcul et le résultat du nombre de logement à intégrer aux projets. <p>Ces points de modification viennent compléter les dispositions existantes pour une meilleure compréhension et application des règles mais également pour renforcer la politique et les ambitions de la collectivité sur le volet logement sociaux et mixité sociale.</p>

3.2.3 EVOLUTION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Zones UF 2.1.1 Implantations de constructions Annexes et piscines	Justifications
<p>Non-règlementé</p> <p>Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>1. Les annexes peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faitage.</p> <p>2. L'emprise au sol maximale des annexes ne doit pas dépasser 15m²</p> <p>3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles, terrasses et plages comprises.</p> <p>4. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.</p>	<p>Il s'agit de faire évoluer les règles d'implantation des annexes de la zone UF dans le but de les harmoniser entre zone et ce notamment avec la zone UD du règlement de la commune d'Aix les Bains.</p> <p>Non réglementée auparavant, les préconisations de la zone UD sont appliquées à la zone UF.</p>

Zones UD 2.1.1 Implantation des constructions « par rapport aux voies et emprises publiques	Justifications
<p>2. Ces règles ne concernent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Equipements d'intérêts collectifs et services publics ; 	<p>Ajout de la mention publics pour plus de précision dans le contenu de la réglementation de cette disposition.</p> <p>L'évolution est de l'ordre de la reformulation et vient simplement clarifier le caractère public des équipements non concernés par certaines règles d'implantation de la zone UD. Elle est fondée par les retours de l'instruction.</p>

Zones UD 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Justifications
<p>1. Ces règles ne concernent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les débords de toiture, balcon, oriels, pergolas, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur dans la limite de 1.20m maximum. 	<p>Apport de précisions dans les dispositions particulières sur l'implantation par rapport aux limites séparatives, ajustement dans le règlement de la zone UD pour une meilleure compréhension et application des règles.</p>

3.2.4 EVOLUTION DES REGLES DE LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Zones UD 2.1.2 – Volumétrie des constructions / emprise au sol	Justifications
« Pour les constructions existantes ayant d'ores et déjà dépassé le CES à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les annexes pourront être autorisées dans la limite de 30m ² d'emprise au sol sans dépasser 30m ² de surface de plancher non renouvelable. »	<p>Pour les constructions existantes ayant atteint le CES à date d'approbation du PLUi ne sont désormais autorisées que les extensions dans la limite de 30m² d'emprise au sol mais sans dépasser la limite de 30m² de surface de plancher non renouvelable.</p> <p>Ces évolutions viennent préciser des règles et s'avérer plus restrictive sur les annexes dans le cadre des constructions ayant consommé ou dépasser le CES à date d'approbation du PLUi.</p>

Zones UDc 2.1.2 – Volumétrie des constructions / emprise au sol – Emprise au sol	Justifications
En zone UDc les secteurs ne sont pas soumis à un coefficient d'emprise au sol.	<p>Le secteur UDc, situé à proximité du centre-ville est créé. Il n'est donc pas soumis à un coefficient d'emprise au sol.</p> <p>L'objectif des zones UDc est de permettre une densification de zones pavillonnaires tout en maintenant des implantations et des hauteurs typiques de ces zones. Quelques projets ont émergé dans les années 2014-2018 (suite à la suppression du COS et l'absence de CES), en zone UD, qui représentaient des projets denses qualitatifs. Les élus souhaitent permettre ce type de projets dans les secteurs les plus près d'un bâti existant dense (c'est-à-dire à proximité des zones UB et UA).</p>

Zones UD, UTh et UE 2.1.2 – Volumétrie des constructions / emprise au sol – Emprise au sol	Justifications
Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.	Il est proposé de ne pas contraindre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur dans le cas d'une construction existante et donc de ne pas la comptabiliser pour le calcul de l'emprise.

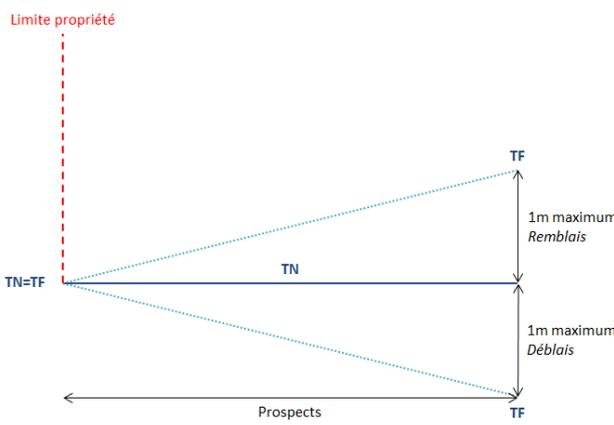
Zone UDb Hauteur des constructions	Justifications
En sous secteur UDb la hauteur maximale autorisée des constructions est de 8 mètres	Pour préserver une identité architecturale spécifique, deux secteurs indicés à la zone UD ont été créés. Le secteur UDb à vocation pavillonnaire est limité à une hauteur de construction maximale de 8 mètres pour préserver cet aspect.

Zones UB 2.1.2 – Volumétrie des constructions / emprise au sol	Justifications
« Non réglementée, sauf pour laes constructions projetées en partie arrière des parcelles d'une profondeur minimum de 40m pour laesquelles l'emprise au sol ne pourra excéder 100m ² au total . »	Il s'agit d'évolutions de formes venant préciser l'application de la règle. Le passage ici du pluriel au singulier vise à cibler précisément une construction projetée en arrière de parcelle. Désormais l'emprise au sol de ces dernières ne pourra excéder 100m ² au total.

<p style="text-align: center;">Zone UD</p> <p>2.1.2 Volumétrie des constructions / hauteur des constructions</p>	<p style="text-align: center;">Justifications</p>
<p>« La hauteur maximale autorisée est :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 7 m à l'acrotère ; ▪ 109 m au faîtage. » 	<p>La hauteur maximale autorisée au faîtage diminue de 1 mètre en zone UD de la commune d'Aix les Bains dans un souci de préservation du patrimoine bâti et des vues sur le lac du Bourget ainsi que de l'ouverture sur le grand paysage.</p>

<p style="text-align: center;">Zone UB</p> <p>2.1.2 Volumétrie des constructions</p> <p>Règles d'implantation des annexes et piscines</p>	<p style="text-align: center;">Justifications</p>
<p>« 3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 4 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. »</p>	<p>Diminution de la distance de recul minimum d'implantation par rapport à la limite de l'emprise du domaine public.</p>

3.2.5 EVOLUTION DES REGLES DE LA QUALITE URBAINE ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes zones sauf UBL et A 2.2.1 Mouvement de sols	Justifications
<p>« Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative sur la totalité des limites selon le schéma ci-dessous .. »</p> 	<p>Afin d'harmoniser les règles des mouvements de terre dans les marges d'isolement et de faciliter la lecture du PLUi, l'ajout d'un schéma de principe à l'intégralité des zones du règlement de la commune d'Aix les Bains (sauf zone UBL et A).</p> <p>En complément du schéma, la mention « en limite séparative » est supprimée pour ajouter « sur la totalité des limites selon le schéma ci-dessous » ce qui vient ajouter des prescriptions sur ce volet et permet de limiter les ruptures de terrain.</p>

Zones UB Mouvements de sols	Justifications
<p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <p>Pour les talus végétalisés avec pente unique régulière et respect du terrain naturel le long des limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones R et B des PPRi ou le relief du terrain doit être impérativement conservé - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Les PPRi étant déjà prescriptif sur ces conditions il n'est pas nécessaire d'appliquer une double règle.</p>

3.2.6 EVOLUTION DES REGLES DE CLOTURES

Toutes zones 2.2.5 Clôtures	Justifications
« Les brises-vues ayant un aspect de type "toile" sont interdits. »	Ajout de l'interdiction de brises vues de type « toile » dans toutes les zones de la commune d'Aix les Bains. Cet ajustement est proposé au titre de la préservation de la qualité architecturale d'ensemble.

3.2.7 EVOLUTION DES REGLES DE STATIONNEMENT

Toutes zones 2.3 Stationnement	Justifications
« 1. Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition en auto-partage de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. »	Précision des conditions de stationnement dans toutes les zones du règlement de la commune d'Aix les Bains. Il s'agit d'évolutions de formes favorisant les conditions de stationnement dans le cadre d'un projet où serait prévu de la mise à disposition de véhicules en auto-partage.

Toutes zones sauf UA 2.3 Stationnement des véhicules	Justifications
« Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié. » 	Précision des règles de stationnement dans le cadre des changements de destination pour toutes les zones sauf en UA. Jusqu'alors le nombre de places de stationnement (selon les affectations) était diminué de moitié afin de favoriser le changement de destination. Compte tenu des difficultés relatives au stationnement sur la commune d'Aix les Bains la mesure est supprimée.

<p align="center">Zone UA</p> <p align="center">2.3 Stationnement des véhicules</p>	<p align="center">Justifications</p>
<p>« Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement</p> <p>> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent sauf pour les thermes ne répondant plus aux normes actuelles (conservation minimum des façades). Dans le cas des thermes, le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations est diminué de moitié. »</p>	<p>Précision des règles de stationnement dans le cadre des changements de destinations. Il s'agit de la suppression d'une exception qui n'a plus lieu d'être au regard d'un projet communal. .</p>

<p align="center">Zone UD</p> <p align="center">2.3 Stationnement des véhicules</p>	<p align="center">Justifications</p>		
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #d9e1f2; text-align: center;"><i>Disposition particulière</i></td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat. <p>La disposition ci-contre ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants (sauf garage), y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation.</p> <p>Lorsqu'une place couverte est transformée en surface de plancher, elle doit être compensée par une autre place couverte.</p> </td> </tr> </table>	<i>Disposition particulière</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat. <p>La disposition ci-contre ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants (sauf garage), y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation.</p> <p>Lorsqu'une place couverte est transformée en surface de plancher, elle doit être compensée par une autre place couverte.</p>	<p>A la demande des élus, en zone UD il est demandé l'exclusion des garages de la dérogation en vigueur : en cas de transformation d'un garage en habitation, la règle générale s'applique afin de ne pas impacter doublement le nombre de stationnement (nécessité de stationnement supplémentaire pour le nouveau logement et perte du stationnement dédié au logement initial).</p> <p>Cette évolution vient d'un constat du service instructeur.</p>
<i>Disposition particulière</i>			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat. <p>La disposition ci-contre ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants (sauf garage), y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation.</p> <p>Lorsqu'une place couverte est transformée en surface de plancher, elle doit être compensée par une autre place couverte.</p>			

<p align="center">Zones UA / UH / UB / UC / UD / UE / UEP / UF / N</p> <p align="center">2.3 Stationnements</p>	<p align="center">Justifications</p>						
<p>Soit par une insertion dans le tableau comme ci-dessous :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #d9e1f2; text-align: center;">Spéctacles</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9e1f2; text-align: center;">Lieux de culte</td> <td style="text-align: center;">1 place pour 6 places assises</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9e1f2; text-align: center;">Équipement</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table> <p>Soit par l'ajout d'une mention comme ci-dessous :</p> <p>Les besoins en stationnement automobile liés au « lieux de culte » doivent respecter 1 place pour 6 places assises.</p>	Spéctacles		Lieux de culte	1 place pour 6 places assises	Équipement		<p>A la demande des élus et pour mettre en cohérence le règlement du stationnement avec l'autorisation des lieux de culte dans certaines zones il convient également de réglementer le stationnement au même titre que les salles de spectacles ou autres équipements de la sous destination.</p>
Spéctacles							
Lieux de culte	1 place pour 6 places assises						
Équipement							

3.2.8 EVOLUTION DES REGLES D'ESPACE LIBRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Zone UB 3.1 Espaces libres et coefficient de biotope par surface	Justifications
<p>« Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux tènements déjà bâtis et aux reconstructions à l'identique ▪ aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques. ▪ aux bassins de piscine, et aux annexes d'une emprise inférieure à 15m². » 	<p>Précisions orthographiques pour une bonne prise en compte de l'application de l'entièreté des règles en zone UB pour le règlement de la commune d'Aix les Bains.</p>

3.2.9 EVOLUTION DES REGLES DE TOITURES

Zone UD 2.2.2 Toitures secteur UD	Justifications
<p>« 3. Les pentes et le nombre de pans</p> <p>Les dispositions relatives aux pentes et au nombre de pans des toitures ne s'appliquent pas pour : »</p>	<p>Précisions sur les dispositions relatives aux toitures dans les dispositions particulières. La notion de pente était présente mais il manquait la notion du nombre de pans. La mention est ajoutée.</p>

Zone UDb Hauteur des constructions	Justifications
<p>5 En sous-secteur UDb dans le cas de reconfiguration de la toiture d'une construction existante, les pentes de toit devront être maintenues à l'identique. Dans le cas d'une extension, la pente de la toiture de l'extension devra être similaire au bâtiment principal.</p>	<p>Pour préserver une identité architecturale spécifique, deux secteurs indicés à la zone UD ont été créés. Le secteur UDb à vocation pavillonnaire réglemente les pentes de toit pour préserver les aspects architecturaux des zones répertoriées.</p>

3.2.10 CORRECTIONS MATERIELLES

D'ERREURS

Zone UB			Justifications										
1. Destinations et sous destinations													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination</th> <th>Sous-Destination</th> <th>UB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Habitation</td> <td></td> <td>V*</td> </tr> <tr> <td>Logement</td> <td>V4</td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>V</td> </tr> </tbody> </table>			Destination	Sous-Destination	UB	Habitation		V*	Logement	V4	Hébergement	V	À la suite de la modification simplifiée n°2 du PLUi la condition 4 n'existe plus il convient donc de la supprimer.
Destination	Sous-Destination	UB											
Habitation		V*											
	Logement	V4											
	Hébergement	V											

3.3 EVOLUTION DES REGLEMENTS ECRITS SUR LES AUTRES COMMUNES

3.3.1 EVOLUTION SPECIFIQUE A LA ZONE ECONOMIQUE

La modification n°1 avait engagé un important travail de refonte des articles de la zone économique dans l'optique de favoriser sa densification.

Aujourd'hui, les réflexions se poursuivent en particulier sur la zone de Technolac. Plusieurs dispositions évoluent donc en faveur d'une meilleure optimisation des fonciers. Une étude en cours sur la requalification de la ZAC 1 de Technolac permettra dans le futur d'affiner encore les règles.

3.3.1.1 Conditions d'occupations des sols

Article 2	Justifications
<p>18 L'aménagement et l'extension du commerce existant inférieur à 300m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la limite de 10% d'extension de la surface de plancher. - dans la limite de 4500m² si l'extension permet d'atteindre le seuil minimum autorisé (300m² de surface de vente ou 400m² de surface de plancher) 	<p>Il s'agit d'une mise en compatibilité avec les règles du SCoT et d'une mise en cohérence. En effet, la zone UEco est destinée à l'accueil des grands commerces. Dans l'écriture actuelle, l'agrandissement ne permettait pas d'autoriser les extensions pour atteindre justement la surface permise pour les créations. Ainsi, en cohérence avec l'objectif de la zone UEco, les commerces > 300 m² de surface de vente ou > 400m² de surface de plancher sont autorisés lorsqu'ils sont issus d'une extension d'un commerce existant, comme c'est déjà le cas pour les créations.</p>

3.3.1.2 Règles de prospect

Zone UEth et UE2 de la Plaisse 2.1.1 Implantations des constructions	Justifications
<p><u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> Dispositions générales</p>	<p>Dans une logique de densification, les règles de recul par rapport aux voiries sont diminuées.</p>

<p>1. Sauf en cas de reculs portés au document graphique, la façade sur rue des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté sauf sur la commune de Viviers-du-Lac où le bâti doit s'implanter avec un recul de 12 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public. <p>3. Dans le secteur Ueth et dans le secteur UE2 de la Plaisse uniquement, le recul est porté à 3 m.</p>	<p>Elles sont abaissées à 3 m dans le seul secteur de la Plaisse au Bourget du Lac et dans la zone UEth (Technolac).</p>
---	--

2.1.1 Implantations des constructions	Justifications
<p><u>Par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Dispositions générales</p> <p>1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 3m. Pour la commune de Tresserve, Brison-Saint-Innocent et celle de Drumettaz-Clarafond, ce retrait ne peut être inférieur à 4m.</p> <p>2. Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives :</p> <p>- en UEth</p> <p>- en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante.</p> <p>2. Sur le seul secteur UE2 du Bourget du Lac, le recul est fixé à 3 m.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'isolation par l'extérieur des bâtiments, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m - les annexes d'une emprise maximale de inférieure à 20m² et les piscines 	<p>Dans une logique de mutation du secteur U2 de la Plaisse et de densification, le recul est diminué à 3 m (sans tenir compte de la règle H/2).</p> <p>Il en est de même pour la zone UEth, pour laquelle il est possible de s'implanter sur une des limites. L'objectif est de permettre une densification.</p> <p>Il est proposé de supprimer « ainsi que les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m » qui est incohérent avec la disposition suivante qui mentionne les annexes < 20m².</p>

2.1.2 Volumétrie des constructions	Justifications
<p>La hauteur</p> <p>Dispositions générales</p> <p>1. En l'absence d'indications graphiques au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée est de 12 m à l'acrotère ou au faîtage.</p> <p>2. En secteur UE2 de Grésy sur Aix, la hauteur maximale autorisée est de 15 m à l'acrotère ou au faîtage</p> <p>3. En secteurs UEsh, la hauteur des volumes bâtis ne peut excéder 15 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux, dans la bande de 0 à 50 mètres par rapport à l'axe de la RD51. La hauteur des volumes bâtis ne peut excéder 20 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux, au-delà de la bande de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD51.</p> <p>4. En secteur UEth, UEh, la hauteur maximale autorisée est de 20m à l'acrotère ou au faîtage. Dans le seul secteur UEth, les nouveaux bâtiments ne pourront être inférieurs à R+3.</p>	<p>Seules des hauteurs maximales règlementent actuellement les zones. Sur Technolac, il est désormais fixée une hauteur minimale afin d'optimiser les fonciers résiduels.</p> <p>Cette évolution s'appuie notamment sur les études menées par CGLE et notamment le Livre Blanc de l'immobilier productif réalisé en 2023. Les modèles économiques montrent que les zones existantes notamment en UEth offrent des capacités résiduelles permettant de limiter la consommation de nouveaux fonciers. Elle met aussi en avant la recherche de mixité dans les formes urbaines économiques : l'exemple de bâti mêlant artisanat en RDC et tertiaire en étage semble adapté au développement souhaité sur le territoire à l'image du bâtiment Supernova déjà existant et dernier réalisé de la zone. Cependant, une telle structure suppose des hauteurs plus conséquentes notamment pour accueillir un artisanat productif en RDC.</p> <p>Enfin, Technolac va connaître dans les prochaines années des mutations liées à la reconversion de ces bâtis. Jusqu'à présent limités en hauteur ils n'optimisent pas le foncier et ce d'autant moins que la zone est caractérisée par une forte part d'espaces vert libre de toute artificialisation. Dans l'optique de maintenir cette caractéristique, la densité par la hauteur est requise.</p>

3.3.1.3 Stationnement

2.3.1 Stationnement des véhicules	Justifications
<p>65. Pour atteindre le nombre de place de stationnement exigé, il sera possible de prendre en compte les places existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des parcelles attenantes dépassant les exigences actuelles dans toutes les zones UE à l'exception de celles présentes sur la commune de Brison-Saint-Innocent - des parcelles situées dans un rayon de 400m pour dans la zone UEth, UEsh et UEh, <p>Les parkings seront préférentiellement en ouvrage ou intégrés au volume du bâtiment.</p>	<p>Les évolutions permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De prendre en compte les parcelles en dehors des zones UEth, UEsh et UEh pour la mutualisation. Cette évolution se justifie notamment au regard de projets résidentiels en cours sur la commune du Bourget du Lac - D'orienter les stationnements vers de l'ouvrage afin de réduire l'incidence foncière.

2.3.1 Stationnement des véhicules			Justifications
Habitat	1 place de stationnement minimum par logement	<p>En zone UE2 sur la commune de Viviers du Lac :</p> <p>1. 1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p>2. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes.</p> <p>3. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé. Les places visiteurs pourront être mutualisés avec les stationnements exigés pour les commerces.</p>	<p>La zone UE2 de Viviers du Lac autorise la création de logements sous conditions.</p> <p>A ce titre, il est nécessaire d'encadrer les normes de stationnement pour cette destination. Compte tenu de la vocation commerciale dominante, ils intègrent également une possibilité de mutualisation des places.</p>

3.3.1.4 Clôtures

2.2.5 Clôtures	Justifications
« 2. Sur les sites des Parc d'Activités Economiques (PAE) Savoie Technolac, Savoie Hexapole et des Sources, la hauteur des clôtures est à 0,15 1.5 m de hauteur sur les limites sur rue des parcelles et en réservant les clôtures de 2 m aux seuls espaces les zones de stockages éventuels situés à l'arrière des bâtiments. »	Il s'agit d'une erreur matérielle. La correction vient bien préciser la dénomination exacte du PAE et corriger la hauteur des clôtures de 1,5 M et non pas 15 cm.

3.3.2 EVOLUTION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Zone UAs			Justifications
Habitation	Logement	Uas V* N°6 6.1/6.2	<p>Suppression de la condition N°6 dans la zone UAs.</p> <p>En effet les conditions 6 / 6.1 et 6.2 sont contradictoires : la condition 6 n'autorise que la réhabilitation alors que la 6.1 autorise par exemple l'extension.</p> <p>Seules les conditions 6.1 et 6.2 déjà existantes et applicables sont donc maintenues.</p>
	Hébergement	V* N°6	

Zone A				Justifications
Autres occupations et utilisations du sol				<p>La modification n°1 a introduit dans les destinations autorisées :</p> <p>« Les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles » telle que cette destination est explicitement prévue par le CU L151-11. Cependant, l'usage suivant n'avait pas été supprimé. « les locaux et installations de diversification de l'activité agricole ». Par ailleurs, aucune référence légale à cette catégorie ne figure au Code de l'urbanisme. La présente modification vient corriger cette erreur.</p>
	Camping et aire naturelle de camping	√*	X	
	Les locaux et installations de diversification agricole	√*	X	
		N°12/5		
		N°4		

Zone A	Justifications
<p>18. Les annexes sous réserve des dispositions présentes dans les articles suivants. sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante et sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> — de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation. — De ne pas excéder 40m² d'emprise au sol totale — D'être limitée à 2 <p>19. Seules sont autorisées les annexes aux conditions 18.</p> <p>21. Dans le seul secteur Ae d'Ontex :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% des emprises bâties existantes. - les annexes dans la limite de 40m² 	<p>Dans le cadre de la clarification du règlement concernant les annexes, la condition 19 est supprimée. Elle concernait les centres équestres, déjà visés par la condition 18.</p> <p>Cette dernière est réorganisée en lien avec les articles suivants (suppression de doublons).</p> <p>La condition 21 encadrerait le STECAL Ae sur la commune d'Ontex créé lors de la modification n°1. Le STECAL venait notamment caractériser un état des lieux existant. Il convient d'y adjoindre la notion d'annexe compte tenue de la présence d'une terrasse.</p>

Zone Ne	Justifications
<p>Condition 35 :</p> <p>35. Uniquement sur les communes du Viviers-du-Lac et pour la commune de La Chapelle du Mont Du Chat, dans la limite de 120 m² d'emprise totale supplémentaire en extension ou annexes et 500 m² de surface de plancher totale.</p>	<p>Un secteur de taille et de capacité limité sur un emplacement spécifique au restaurant « le coin du bois » sur la commune de la Chapelle du Mont du Chat est créé. Il vient encadrer l'activité existante en permettant une extension encadrée des espaces de réception extérieurs.</p> <p>Le secteur Ne correspond au besoin de développement de ce site dans la mesure où il autorise les activités de restauration. Il est donc proposé d'ajouter à la condition 35 la commune de la Chapelle du Mont du Chat. Au regard de la Loi Littoral et des règles d'urbanisation limitées, la condition est également complétée par un</p>

	<p>encadrement des droits à construire limités à 120m² d'emprise supplémentaire totale pour les extensions et annexes. L'emprise actuelle (bâti et terrasse autorisés dans le permis de construire) avoisine les 450 m².</p> <p>Une borne en matière de surface de plancher totale est également fixée pour rester sous le seuil d'une Unité Touristique Nouvelle Locale (UTN) qui est à 500 m² de surface de plancher.</p> <p>L'extension est considérée comme limitée.</p>
--	---

Zones Nd	Justifications										
<p>Suppression de la condition 8 pour les zones Nd :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination</th> <th>Sous-Destination</th> <th>Nd</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Habitation</td> <td></td> <td>V*</td> </tr> <tr> <td>Logement</td> <td>N°33/7/8/36.1/36.2</td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	Destination	Sous-Destination	Nd	Habitation		V*	Logement	N°33/7/8/36.1/36.2	Hébergement	X	<p>Suite à la remarque d'usagers et après analyse du service urbanisme, suppression de la condition 8 de la zone Nd pour lever une incohérence.</p> <p>En effet sont est déjà autorisées les extensions et les annexes. Il n'est donc pas nécessaire d'ajouter une condition limitative sur les travaux confortatifs.</p>
Destination	Sous-Destination	Nd									
Habitation		V*									
	Logement	N°33/7/8/36.1/36.2									
	Hébergement	X									

3.3.3 EVOLUTION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Zones UB / UC / UD	Justifications										
<p>2.1.2 Volumétrie des constructions / emprise au sol</p> <p>Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf pour la commune de Brison Saint Innocent.</p> <p>Il est appliqué un coefficient d'emprise au sol différencié selon la taille de l'unité foncière :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Surface terrain</th> <th>CES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 m² à 500 m²</td> <td>0,187</td> </tr> <tr> <td>501 m² à 1000 m²</td> <td>0,176</td> </tr> <tr> <td>1001 m² à 1500 m²</td> <td>0,165</td> </tr> <tr> <td>1501 m² à plus</td> <td>0,154</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les valeurs seront toujours arrondies à l'unité supérieure</p>	Surface terrain	CES	1 m ² à 500 m ²	0,187	501 m ² à 1000 m ²	0,176	1001 m ² à 1500 m ²	0,165	1501 m ² à plus	0,154	<p>Les évolutions souhaitées par la commune de Brison-Saint-Innocent visent plusieurs points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'objectif est de simplifier l'application des dispositions relative au CES et de rester dans l'esprit de la règle qui a pour vocation de réglementer les constructions nouvelles tout en permettant des évolutions limitées du tènement (annexes, piscine) lorsque les seuils sont déjà atteints. Les piscines sont ajoutées à cette exception à la règle. - le CES qui réglemente l'emprise au sol autorise des extensions et annexes dans la limite de 30m² de surface de plancher. Or, toute construction ne crée pas de la surface de plancher, mais a contrario de l'emprise au sol
Surface terrain	CES										
1 m ² à 500 m ²	0,187										
501 m ² à 1000 m ²	0,176										
1001 m ² à 1500 m ²	0,165										
1501 m ² à plus	0,154										

<p>Pour les constructions existantes ayant d'ores et déjà dépassé le CES à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les annexes dont les piscines pourront être autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher d'emprise au sol non renouvelable.</p> <p>Le CES ne s'applique pas en cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante</p>	<p>(exemple piscine, carport...). Le texte est donc corrigé sur ce point.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger au CES dans un souci de performance énergétique et d'accompagnement des efforts de réhabilitation - Enfin, la commune souhaite poursuivre sa maîtrise de l'urbanisation en limitant les emprises au sol possibles dans ses zones pavillonnaires. Le CES est diminué de 0,01.
--	---

<p>Zones UDL</p> <p>2.1.3 Règles d'implantation des piscines et annexes</p>	<p>Justifications</p>
<p>En zone UDL, la surface totale des annexes ne doit pas dépasser 20 m² et 40 m² sur la seule commune de Viviers du Lac.</p>	<p>La zone UDL concerne des espaces urbanisés compris dans la bande des 100 m et donc sujette à de forts enjeux paysagers.</p> <p>A ce jour, seules les annexes inférieures à 20m² sont limitées en nombre et surface. Le règlement n'encadre pas suffisamment les autres annexes. Compte tenu des enjeux de maîtrise de l'urbanisation sur ce secteur et des règles déjà en vigueur en UD (notamment sur le positionnement des annexes) il est proposé de limiter la superficie totale des annexes.</p> <p>Une exception est maintenue pour la commune de Viviers du Lac compte tenu du site particulier de la Grande Mollière.</p>
<p>en Secteur UDL et sur Tresserve uniquement, les annexes seront implantées côté opposé au Lac suivant le schéma ci-contre (implantation autorisée uniquement sur les côtés et en arrière des constructions principales).</p>	<p>Cette règle avait été ajoutée lors de la modification n°1 mais elle ne correspond pas au souhait de la collectivité. Il n'y a pas lieu de faire une exception pour la commune de Tresserve.</p>

<p>Zones UA UH UB UC UD UE et 1AUH</p> <p>2.1.3 Règles d'implantation des annexes et piscines</p>	<p>Justifications</p>
<p>Les annexes hors piscine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi. <p>Les piscines :</p>	<p>La règle sur le nombre maximum d'annexes <20 m² (et dérogeant à certaines règles de distance) n'est pas claire. Il n'est pas précisé s'il s'agit du nombre supplémentaire d'annexes à partir de l'approbation ou du nombre total. La notion à compter de la date d'approbation du PLUi est supprimée. Il s'agit du nombre total possible.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi 	Il en est de même pour les piscines.
---	--------------------------------------

Zones UA UH UB UC UD UE et 1AUH 2.1.3 Règles d'Implantation des annexes et piscines	Justifications
Les annexes hors piscine : « ont une emprise au sol maximale de 20m ² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m hors débord de toit. »	Clarification nécessaire à l'instruction des autorisations d'urbanisme. La disposition est manquante dans ces zones mais bien présente dans les autres.

Zone UA 2.1.3 Règles d'Implantation des annexes et piscines	Justifications
Les annexes hors piscine : Pour les communes « Villages Greniers » Les annexes hors piscine d'une emprise superficie maximale inférieure à 20 m ² : <ul style="list-style-type: none"> - sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi. - s'implantent librement sauf sur la commune de Saint-Offenge où ils doivent respecter un recul minimum de 2 à 5 m par rapport à l'emprise du domaine public. - ont une hauteur limitée à 3.00m à l'acrotère et au faîtage. - ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m hors débord de toit. 	Spécifiquement pour les villages greniers il est aussi proposé de faire évoluer la règle de recul des annexes. Initialement comprise entre 2 et 5 m elle est désormais fixée à un minimum de 2 m pour faciliter leur installation en particulier sur des terrains de plus en plus contraints. En effet, c'est bien la distance minimum qui est importante et il n'est pas pertinent de contraindre l'implantation sur une bande comprise entre 2 et 5m. Par ailleurs, la distance de 2m permet une cohérence entre les différentes zones.

Zone UA et UH 2.1.3 Règles d'Implantation des annexes et piscines Commune de Drumettaz-Clarafond	Justifications
Les annexes hors piscine : Pour les communes « Sentinelles Jardins » Les annexes hors piscine d'une emprise superficie maximale de 20 m ² : <ul style="list-style-type: none"> - s'implantent librement sauf sur la commune de Drumettaz-Clarafond où ils doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives 	Pour la commune de Drumettaz-Clarafond existe une disposition spécifique imposant une implantation à 2m des limites séparatives. Il est proposé de la supprimer. Cette évolution permet une cohérence avec les autres zones (UC et UD).

Zones UE 2.1.3 Règles d'implantation d'annexes et piscines	Justifications
« 1. sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi pour la destination habitation. »	A la demande du service instructeur, clarification du point 1 avec l'ajout de la mention « pour la destination habitation » pour mieux préciser l'application de cette mesure et ainsi rendre plus lisible le règlement. Il s'agit en effet des annexes pour les habitations existants en zone UE et non pour les annexes des constructions économiques.

Zones A et N 2.1.3 Règles d'implantation des piscines et annexes	Justifications
<p>Les annexes et piscines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi. - ont une emprise au sol maximale cumulée de 40m² pour l'ensemble des annexes et la façade la plus longue ne doit pas excéder 8 m hors débord de toit. - doivent s'implanter à une distance maximum mesurée en tout point de 20m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation <p>Pour les communes « Portes d'entrées »</p> <p>Les annexes hors piscine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi. - s'implantent dans le respect de la condition 18 du chapitre 1, et - sur la commune de Grésy-sur-Aix les annexes jusqu'à 20m² d'emprise ils doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives - ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faitage. - ont une emprise au sol maximale cumulée de 40m² pour l'ensemble des annexes et la façade la plus longue ne doit pas excéder 8 m hors débord de toit. <p>Sur la commune de Voglans, les annexes ont une couleur de toiture identique celle du bâtiment</p>	<p>La réécriture de cet article s'inscrit dans un objectif de clarification.</p> <p>Les articles relatifs au retrait mentionnent que les annexes < 20m² peuvent déroger aux retraits communs.</p> <p>L'article 2.1.3 précise certains retraits pour toutes annexes, sans distinguer les annexes <20m². Ce faisant il soumet à nouveau ces annexes aux règles de retrait classique.</p> <p>Par ailleurs, la condition 18 proposait elle-même des règles redondantes avec le contenu de cet article.</p> <p>Il est donc réécrit en appliquant les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reprendre en en-tête les règles communes de chaque secteur (= règles de la condition 18 sur la distance, l'emprise et le nombre) - Pour chaque secteur préciser si des règles spécifiques aux annexes jusqu'à 20m² s'appliquent en termes de retrait (par exemple pour Grésy). <p>Des dispositions spécifiques sont également apportées à l'occasion de cette modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A la demande de la commune de Saint Offenge, imposition d'un recul minimum moins strict pour les annexes jusqu'à 20m² (2 m au lieu des 5 précédemment). La réduction de la taille des parcelles limite les capacités de respect des reculs trop importants.

principal et chaque annexe ne peut excéder 20m² d'emprise au sol.

Les piscines

- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.
- sont interdites en secteur Aeq

Pour les communes « Sentinelles Jardins »

Les annexes hors piscine :

- ~~— sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.~~
- s'implantent dans le respect de la condition 18 du chapitre 1, et
- sur la commune de Méry et de Drumettaz-Clarafond les annexes ~~≠~~ jusqu'à 20m² doivent respecter le recul minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public fixé pour les constructions
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ~~— ont une emprise au sol maximale cumulée de 40m² pour l'ensemble des annexes, et la façade la plus longue ne doit pas excéder 8 m hors débord de toit.~~
- sur les communes de Drumettaz-Clarafond et Mouxy, chaque annexe ne peut excéder 20m² d'emprise au sol.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

Pour les communes « Villages Greniers »

Les annexes hors piscine :

- ~~— sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.~~

- ~~s'implantent dans le respect de la condition 18 du chapitre 1, et à~~
- Les annexes < jusqu'à 20m² s'implantent à une distance de 4m minimum des limites séparatives.
- ont une hauteur limitée à 4.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ~~ont une emprise au sol maximale cumulée de 40m² pour l'ensemble des annexes, et la façade la plus longue ne doit pas excéder 8 m hors débord de toit.~~
- Sur la commune de Saint Offenge, les annexes jusqu'à 20m² s'implantent à une distance minimum de 2m par rapport à l'emprise du domaine public.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives, ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

Pour les communes « Villages Balcons »

Les annexes hors piscine :

- ~~sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.~~
- ~~s'implantent dans le respect de la condition 18 du chapitre 1, et~~
- sur la commune de Tresserve les annexes jusqu'à 20m² où ils doivent respecter le recul minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public fixé pour les constructions
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ~~ont une emprise au sol maximale de 40m² pour l'ensemble des annexes et la façade la plus longue ne doit pas excéder 8 m hors débord de toit~~

Sur la commune de Tresserve, chaque annexe ne peut excéder 20m² d'emprise au sol.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi

<ul style="list-style-type: none"> - doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives. - ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. - Sont interdites en secteur Aeq. 	
---	--

Le même principe est appliqué en zone N dans une logique de cohérence et de clarification.

Zones UD 2.1.2.2 hauteurs	Justifications
<p>Sur Bourdeau, les constructions sont limitées à R+2 1+Combles en tout point de la construction.</p>	<p>La hauteur sur Bourdeau était jusqu'alors limitée à R+2. Dans la pratique, les constructions étaient le plus souvent apparentées à du R+2+Combles. Cela génère des incidences plus fortes sur le paysage dans un secteur qui présente de grande sensibilité en termes de co-visibilité et de perspective.</p> <p>Il est proposé de recadrer cette règle en limitant la hauteur au R+1+Combles.</p>

3.3.4 EVOLUTION DES REGLES DE STATIONNEMENT

Zones UA 2.3 Stationnement.	Justifications
<p>Pour l'OAP C13 Ilot Perrier de la commune du Bourget du Lac :</p> <p>En complément des normes du tableau ci-dessus, les règles ci-dessous s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 places en moins pourront être déduites des exigences de stationnement pour 1 véhicule en autopartage conventionné, avec un maximum de 3 véhicules soit 30 places en moins. 	<p>Cette évolution s'inscrit dans la continuité des évolutions engagées par la collectivité en matière de réduction des exigences de stationnement à la fois pour optimiser les fonciers résidentiels ou économiques mais également pour tendre vers davantage de report modal.</p> <p>L'OAP C13 est par ailleurs située en cœur de ville et offre une programmation spécifique (logements pour personnes avec handicap) et mixte. Celle-ci favorise une moindre exigence de places classiques. En revanche, les besoins en véhicule de partage sont réels notamment pour des déplacements ponctuels liés aux commerces ou à la dépendance des personnes logés.</p> <p>Enfin, plusieurs aires de stationnement sont présentes aux alentours offrant d'ores et déjà des possibilités pour les véhicules individuels.</p>

Zones N 2.3 Stationnement.			Justifications
	Stationnement		A la demande de la commune de Saint-Offenge la disposition particulière qui consiste à ne pas exiger de place de stationnement couverte en cas de rénovation est supprimée.
Typologie	Disposition générale	Disposition particulière	
Habitat	<p>1. 1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p>50% minimum des places exigées doivent être couvertes</p> <p>2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.</p>	En cas de rénovation, sur les communes du Bourget du Lac, du Montcel, Saint-Offenge et Trévignin, il n'est pas exigé de place couverte.	

Zone UA-UH-UB-UC-UD-1AUH-1AUe-1AUt-1AUep 2.3.1 Stationnement	Justifications			
<p>Les normes de stationnement applicable au lieu de culte sont complété en cohérence avec l'ajout de la sous-destination dans les articles 1 et 2. Selon les zones, la règle est présente de deux manières :</p> <table border="1"> <tr> <td>Lieux de culte</td> <td>1 place pour 6 places assises</td> <td></td> </tr> </table> <p>Soit par l'ajout d'une mention comme ci-dessous : « Les besoins en stationnement automobile liés au « lieux de culte » doivent respecter 1 place pour 6 places assises. »</p>	Lieux de culte	1 place pour 6 places assises		Pour mettre en cohérence le règlement du stationnement avec l'autorisation des lieux de culte dans certaines zones il convient également de réglementer le stationnement au même titre que les salles de spectacles.
Lieux de culte	1 place pour 6 places assises			

3.3.5 EVOLUTION DES REGLES DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Zones UA-UB-UC-UD-1AUh 3.1.2 Coefficient de biotope par surface	Justifications
<p>Dispositions particulières</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux annexes et piscines d'une emprise superficielle maximale de 20m². Dans le cas d'une piscine supérieure à 20m², toute la surface intègre le calcul. - Aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques, 	<p>Il est proposé de permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur dans le cas d'une construction existante.</p> <p>Le CBS ne s'applique donc pas dans ce cas.</p>

- aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante,

3.3.6 EVOLUTION DES REGLES DE CLOTURES

Zones UA-UH-UC-UD 2.2.5 Clôtures	Justifications
<p>« Elles doivent être composées :</p> <p>soit par des grillages, ou barreaudages, ou lames, ou des clôtures ajourées d'aspects bois comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. »</p> <p>« Sur la commune de Bourdeau, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie. »</p> <p>En zone UD : Pour les communes « Villages Greniers et Villages-Balcons »</p> <p>Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine.</p> <p>Les clôtures sont limitées à 1.70m.</p> <p>Elles doivent être composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par des grillages ou barreaudages comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur sur les villages balcons et 0.6m maximum sur les villages greniers. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant. - soit par des clôtures ajourées d'aspects bois, - En zone Ua et UC uniquement : - soit par des clôtures ajourées d'aspects bois, à l'exception de la commune de 	<p>Sur demande du service instructeur, l'ajout de la mention « ou » dans les différents types de grillage possibles permet de clarifier la règle générale des types de clôtures pour les communes sentinelles Jardins.</p> <p>La commune de Bourdeau disposait d'une exception supprimée car pas cohérente. Le règlement précise les clôtures autorisées juste avant, donc par défaut, les canisses et toiles étaient interdites pour toutes les communes. Cette règle n'a donc pas lieu d'être écrite.</p> <p>En zone UD, l'ajout de la mention sur l'aspect bois vise à une mise en cohérence avec la règle en vigueur en UA.</p>

Tresserve où cette disposition n'est pas autorisée au droit des voies.

3.3.7 EVOLUTION DES REGLES DES TOITURES

Zones UA UH UB UC UD 1AUH 1AUE A et N 2.2 Toitures	Justifications
<p>Dispositions générales :</p> <p>Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Les toitures à pentes, Il pourra s'agir :- soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.- soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches.- sur les communes de Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix, Mouxy, St-Offenge, Bourdeau et Pugny-Chatenod, les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches sont interdites. <p>Dans les toitures à pentes, seules sont autorisées les ouvertures telles que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes ou les fenêtres de toits. Sur la commune de Saint Offenge les chiens assis sont autorisés.</p> <p>Sur la seule commune de Tresserve, dans le cas d'un parti pris architectural original ou d'une contrainte technique justifiée, le débord pourra être inférieur à 0,8 m</p> <p>Sur la commune de Tresserve, le zinc et le cuivre sont autorisés en cas de réfection d'une toiture dont la pente est inférieure ou égale à 35%.</p> <p>Le bac acier est interdit sur les communes de St-Offenge et Tresserve.</p>	<p>Les ajouts sont des évolutions ponctuelles à la demande des communes et qui viennent répondre à des retours issus de l'instruction quotidienne.</p> <p>Ces prescriptions répondent le plus souvent à des enjeux de préservation du caractère et des spécificités architecturales des communes concernées.</p>

3.3.8 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

<p>Toutes zones 4.2.2 Assainissement</p>	<p>Justifications</p>
<p>Eaux pluviales :</p> <p>Sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues s'appliquent en priorité sur le présent règlement.</p> <p>Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration de la totalité des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.</p> <p>Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.</p> <p>Des récupérateurs d'eau pluviale sont recommandés pour toute nouvelle construction. Ils sont exigés sur la commune de Brison-Saint-Innocent, La Chapelle du Mont du Chat et le Bourget du Lac.</p> <p>Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.</p> <p>Seule une étude pertinente hydraulique et géotechnique de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou une partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.</p> <p>Pour la gestion des pluies exceptionnelles, tout projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier au débordement des ouvrages.</p>	<p>Les élus souhaitent avancer sur les enjeux de récupération des eaux pluviales compte tenu des phénomènes de sécheresse de plus en plus récurrents.</p> <p>A ce stade, deux niveaux de règles sont proposés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une recommandation générale - Une prescription sur les seules communes de Brison Saint Innocent, la Chapelle du Mont du Chat et le Bourget du Lac. <p>Cette disposition est applicable aux zones U, 1AUh, A et N hors zone UE et 1AUe.</p> <p>En parallèle, le règlement a été complété à la suite d'un travail entre le service assainissement de Grand lac et les élus au regard des enjeux d'infiltration, ruissellement et gestion des pluies exceptionnelles. Les ajouts correspondent aux exigences déjà formulées par le service lors de l'instruction actuelle des actes.</p>

~~En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).~~

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

4 LES STECAL

Cette partie présente les règles spécifiques relatives aux STECAL sujets à évolution :

- Le STECAL **Ae** d'Ontex
- Le STECAL **Ngm** correspondant au projet de réhabilitation de la gare de téléphérique de Mouxy
- Le STECAL **Aps** du Bourget du Lac
- Le STECAL **Ne** de La Chapelle du Mont du Chat

4.1 Secteur Ae d'Ontex

Ae – Ontex

Le site concerné par cette **évolution de STECAL** se trouve à la limite est de la commune de Ontex.

Le secteur d'une surface de 0,16 ha et composé des parcelles A 1585, A 1588, A 1594, A 351 et A 352 est classé en zone agricole (**A**) dans le PLUi en vigueur. Il accueille aujourd'hui un belvédère ainsi qu'un bâti dédié à une offre de restauration rapide (snack). **Le STECAL a été créé lors de la modification n°1.**

L'objectif était d'apporter un zonage permettant de mieux répondre à la réalité de l'occupation des sols. La zone **Ae** autorise des évolutions pour les activités existantes. Spécifique sur le site d'Ontex, une extension des constructions à usage de restauration a été proposé dans la modification n°1 avec une évolution maximale de l'ordre de 20% de l'emprise existante. Ce point reste inchangé.



En revanche, comme présenté dans les pages précédentes, il est ajouté à la condition relative au STECAL la **possibilité de réaliser des annexes dans la limite de 40 m² d'emprise**. Il s'agit de prendre en compte la réalisation de la terrasse du restaurant.

Le périmètre est très légèrement modifié pour tenir compte d'une erreur matérielle, comme précisé dans la partie relative aux évolutions de la commune d'Ontex.

4.2 Secteur Ngm de Mouxy

Le site concerné par la création de ce STECAL se trouve à l'Est et en amont de la commune de Mouxy sur le lieu de l'ancienne gare du téléphérique du Revard où la dégradation du bâtiment s'accélère. Ce bâtiment fait l'objet d'occupations illégales difficiles à maîtriser malgré les efforts de fermeture du site par des grillages, sans cesse détériorés. En l'absence de projet permettant sa requalification à court terme, sa démolition est envisagée. L'occupation du bâtiment est en outre rendue très dangereuse au vu de ses caractéristiques intérieures : grandes hauteurs des parties techniques des bâtiments associées à des risques de chute.

Par ailleurs, ce bâtiment emblématique de l'histoire du Revard fait l'objet du label Architecture Contemporaine Remarquable (anciennement Patrimoine du XXe siècle). Le téléphérique associé permettait de gagner le mont Revard en remplacement d'un chemin de fer à crémaillère fermé en 1937. Avec ses 1 600 mètres de portée unique, il est alors considéré comme le plus puissant téléphérique du monde. Il fonctionne de 1935 à 1969, puis les câbles et les cabines sont démontés en 1977. Seules les gares aval et amont sont encore en place aujourd'hui. Le projet présenté ci-après a pour objectif la réhabilitation de la gare aval avec la conservation du bâtiment actuel, dont la tour emblématique et la reconstruction du auvent « parasol » typique mais qui a aujourd'hui disparu (visible sur la 3^{ème} photo ci-après).



Le téléphérique pendant son exploitation - © Archives municipales d'Aix-les-Bains

La gare avale en 1974 (vue depuis l'amont) © Jean-Henri Manara

La gare © DR, collection Laurent Berne

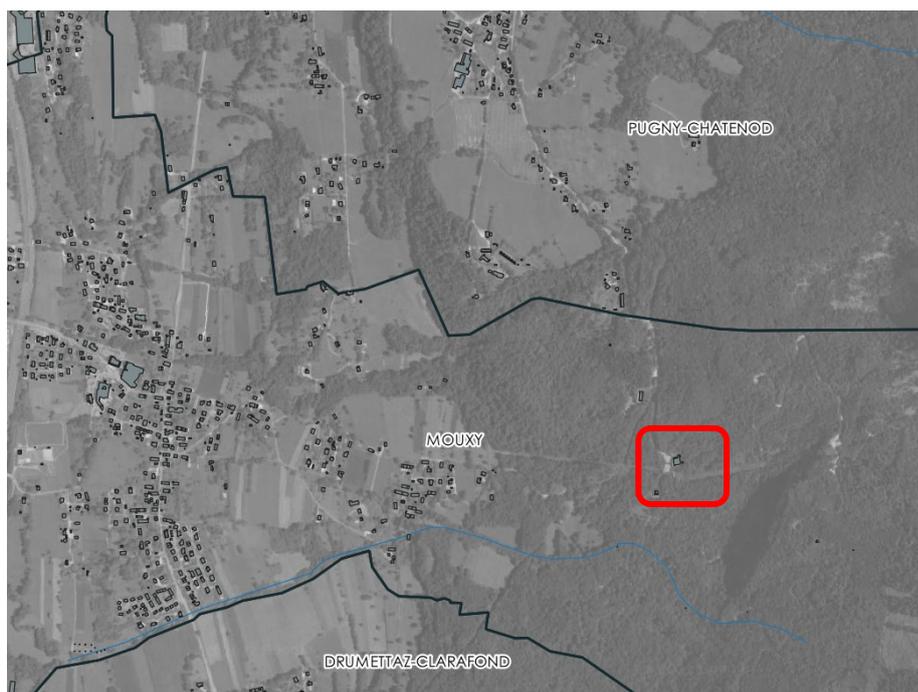


La gare aujourd'hui - © Parc naturel régional du Massif des Bauges

9 parcelles composent le STECAL créé pour 1,86 ha hectares : A 697, B 708, 709, 710, 713, 928, 969 et 971. L'intégralité du tènement est actuellement propriété de Grand Lac.

La création du STECAL doit permettre de :

- Conserver et réhabiliter le bâtiment existant en maintenant son architecture globale de style Art déco, notamment la tour ;
- Proposer de nouvelles formes de construction en lien avec le patrimoine bâti existant ;
- Promouvoir une nouvelle offre permettant de redonner vie à un site d'exception dans laquelle une mixité des usages sera possible ;
- Insérer le projet au sein d'un site particulier (espace forestier, départ de randonnée, site historique, environnement naturel dont ruisseau et zone humide...), en conservant notamment le maximum d'arbres et en limitant l'impact sur la topographie.



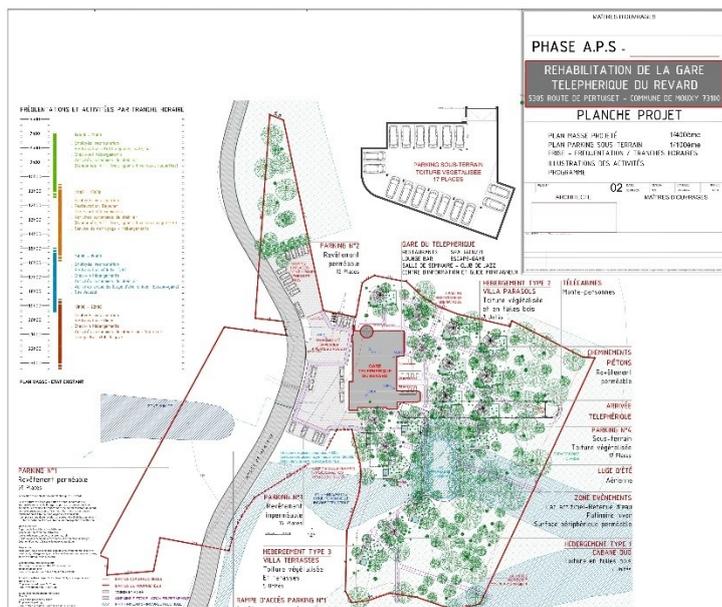
Localisation de l'ancienne gare téléphérique

Cette demande s'inscrit dans la démarche d'un projet qui vise à développer les destinations d'hébergement hôtelier, de restauration et de culture sur ce site. Il s'agit d'un projet économiquement viable et respectueux de l'environnement sous plusieurs aspects, et qui a à cœur de valoriser le territoire dans lequel il s'inscrit.

La réglementation en vigueur de la zone N pourrait permettre une grande partie la réalisation du projet et notamment la réhabilitation envisagée. Néanmoins, le projet porte également sur la construction d'hébergements en périphérie nécessitant une évolution réglementaire.

Le projet prévoit des hébergements touristiques pour une capacité de 60 à 80 lits touristiques maximum, des espaces de restauration et dédiés à la culture ou aux loisirs. Une partie des chambres sera dans le bâtiment actuel réhabilité. Le reste trouvera place autour du bâtiment de la gare dans des structures en bois pour lesquelles il n'est pas prévu de réalisation de fondations afin d'être résilientes.

Le bâtiment existant abritant l'ancienne gare du téléphérique sera conservé et réhabilité. Des installations réversibles et démontables seront privilégiées pour la réalisation des nouvelles unités d'hébergement.



Les principes du projet en cours d'étude

Le projet s'inscrit pleinement dans la troisième orientation du Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Métropole Savoie : « favoriser le développement et la diversification des fonctions touristiques et de loisirs ».

- « Développer un tourisme de destination entre lacs et montagnes intégrant la diversité des atouts territoriaux et la recherche des synergies et regards croisés en matière de stratégies de développement touristique »
- « Accompagner le développement et la modernisation des infrastructures d'hébergement touristique ».

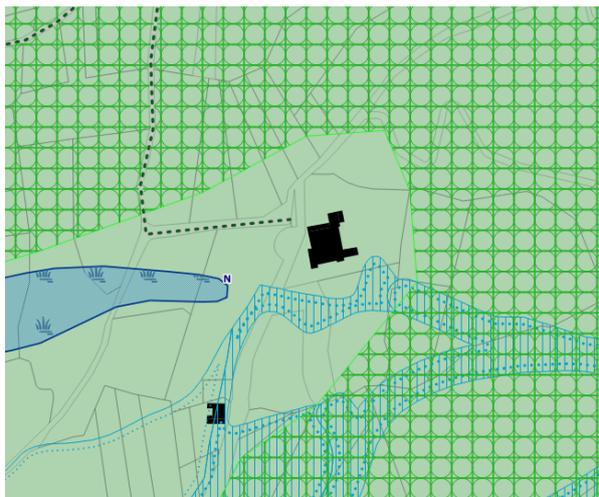
Le projet est construit autour de la **revalorisation de l'existant**. En effet, il concerne en premier lieu la réhabilitation du bâtiment de l'ancienne gare téléphérique en cherchant à revaloriser ce site en tant qu'élément structurant du patrimoine local et de l'histoire du territoire.

Le projet à l'origine du STECAL prévoit le maintien du réseau de circulations douces préexistants et l'accès à la piste forestière. La création du STECAL n'aura pas d'impact sur les Espaces Boisés Classés et sur la perméabilité écologique du site. Les EBC sont maintenus et feront l'objet de mesures de protection durant les travaux, et l'artificialisation est limitée au maximum.

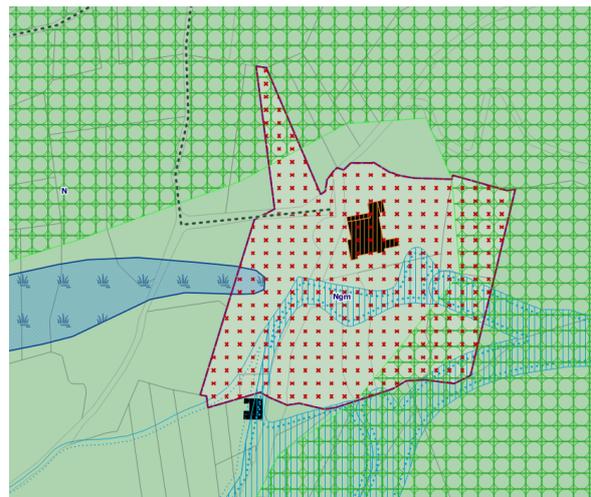
D'un point de vue réglementaire il est proposé :

- **La création d'un STECAL Ngm** correspondant au périmètre large,
- **L'évolution du règlement** par la création de ce nouveau secteur et son encadrement,
- **La mise en place d'une OAP** pour flécher la programmation autorisée.

Le règlement graphique est ajusté au projet. Les emprises d'EBC ne sont pas modifiées.



Zonage en vigueur



Proposition du zonage

Les évolutions du règlement écrit proposées pour son encadrement sont les suivantes :

Autorisation des sous-destinations suivantes :

- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hôtel,
- autres hébergements touristiques,
- salles d'art et de spectacle,
- centre de congrès et d'exposition.

Afin d'encadrer les possibilités de constructibilité du site dans un objectif de bonne insertion, il est proposé les évolutions suivantes du règlement écrit :

1.2.1 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations Evolutions proposées	Justifications
<p>4. Les aires de stationnement si elles ne remettent pas en cause la dynamique hydraulique du secteur, et si elles ne sont ni cimentées ni bitumées. Cette disposition (ni cimentées ni bitumées) ne s'applique pas en zone NI, Ngm et Ne ou lorsqu'il est dûment démontré qu'aucune alternative technique n'est possible. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p>	<p>Il pourra être nécessaire pour une partie réduite des aires de stationnement, de proposer un revêtement compatible avec le passage de véhicule lourd (cars notamment).</p>

2.1.2 Volumétrie des constructions Evolutions proposées	Justifications
<p>L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf :</p> <p>En secteur Nlc, l'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 300m².</p> <p>En secteur NI, l'emprise au sol cumulée des HLL ne peut excéder 150m².</p> <p>En secteur Nep, l'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 400m²</p> <p>En secteur Ne, l'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 70% de la surface de terrain.</p> <p>En secteur Nd1, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 500m².</p> <p>En secteur Ngm, l'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 2400m².</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Dans l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur NI*, Nd1 :</p> <p>1. Pour les constructions à vocation d'habitation, la hauteur maximale autorisée est :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 6 m à l'acrotère ; et 6.50m pour la commune de Tresserve. ▪ 9 m au faîtage. <p>2. Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale autorisée est :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 9 m à l'acrotère ; ▪ 11 m au faîtage. ▪ 7,5 m pour les nouvelles constructions en zone Ngm 	<p>Une limitation de l'emprise au sol totale (bâtiment actuel et nouvelles constructions) est fixée à 2400m².</p> <p>L'emprise actuelle est d'environ 630 m².</p> <p>La hauteur maximum des nouvelles constructions est réduite à 7,5m afin de garantir une bonne insertion dans le paysage.</p>

2.1.5 Clôtures Evolutions proposées	Justifications
<p>2.1.5 Clôtures</p> <p>3. Dans les secteurs Ngm, en cas de clôture, celles-ci ne peuvent être pleines. Elles doivent assurer la perméabilité hydraulique et écologique : des espaces en pied de clôture d'au moins 10 cm seront laissés libres, tous les 15 m afin de faciliter le passage de la petite faune.</p> <p>2.3.1 Stationnement des véhicules</p> <p>En zones Ngm, les stationnements devront être préférentiellement perméables.</p>	<p>Compte tenu de l'environnement naturel dans lequel s'insère le site, deux prescriptions complémentaires sont associées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La nécessité de clôture perméable avec des règles précises en matière de passage pour la petite faune - La nécessité de stationnement perméable afin de ne pas modifier l'état des lieux. A noter toutefois que le site dispose déjà de stationnements en bordure de la voirie qui le dessert.

Le STECAL fait également l'objet d'un encadrement par une OAP dédiée, notamment pour le nombre de lits maximum et le maintien des cheminements et accès actuels. Elle est présentée ci-après.

MOUXY / Gare téléphérique de Mouxy

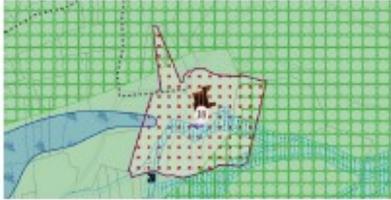
J8

Superficie du site d'OAP : 1,86 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



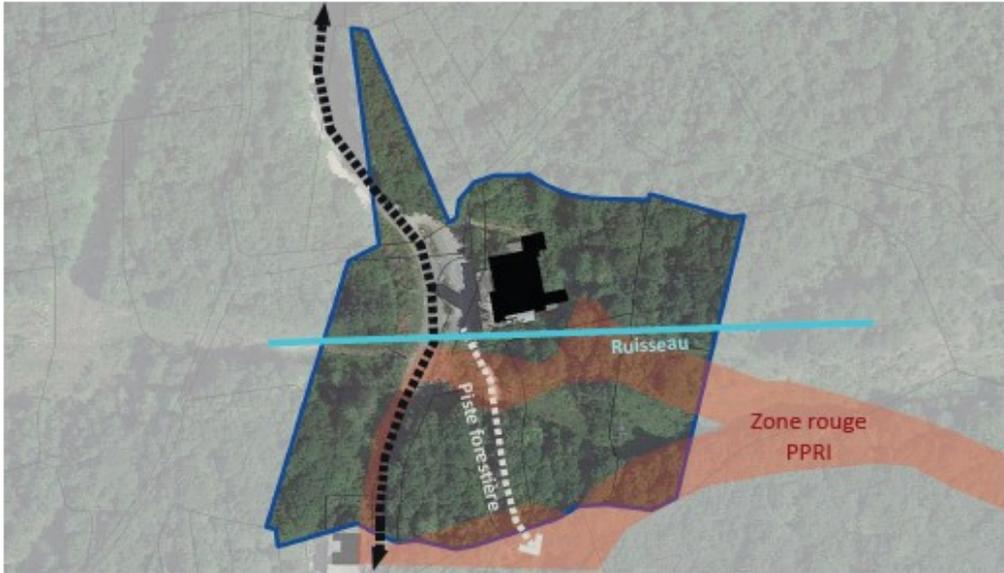
OAP «Economie»



Extrait plan de zonage

Ce site de projet est situé à l'est de la commune de Mouxy, au pied du Revard. Le projet consiste en sa réhabilitation, son extension possible, ainsi que la mise en valeur d'un site et un bâtiment d'exception à l'image de l'ancienne gare téléphérique du Revard. Il comprend sa réhabilitation ainsi que la création d'équipements et constructions connexes au bâtiment principal.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Conserver et réhabiliter le bâtiment existant en maintenant son architecture globale de style Art déco, notamment la tour
- > Proposer de nouvelles formes de construction en lien avec le patrimoine bâti existant
- > Insérer le projet au sein d'un site particulier (espace forestier, départ de randonnée, site historique, environnement naturel dont ruisseau et zone humide...), en conservant notamment le maximum d'arbres et en limitant l'impact sur la topographie
- > Promouvoir une nouvelle offre permettant de redonner vie à un site d'exception dans laquelle une mixité des usages sera possible
- > Maintenir l'accès permanent existant à la piste forestière et aux sentiers de randonnée

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

> *préférentiellement commerces et activités de service : restauration, hôtel, autres hébergements touristiques (60 à 80 lits touristiques maximum)*

En complément :

> *équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment salles d'art et de spectacle*

> *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, notamment centre de congrès et d'exposition*

En dehors d'un besoin de gardiennage, le logement n'est pas autorisé

ECHEANCE : court terme

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



---> Maintenir un accès libre en direction de la piste forestière

Zone humide

Espace préférentiel d'implantation pour l'hébergement touristique

Réserver des espaces verts non constructibles

1/ Le bâtiment existant abritant l'ancienne gare du téléphérique sera réhabilité et conservé au maximum. Les unités d'hébergement touristique seront implantées autour du bâtiment principal et intégrées au site pour limiter l'impact sur la forêt. L'aspect et la construction bois sont à privilégier.

2/ L'ensemble des aménagements intégrera la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dans le but de favoriser la perméabilité écologique du secteur grâce à des aménagements spécifiques ou des revêtements perméables (infiltration des eaux pluviales et de ruissellement).

3/ Il conviendra de limiter l'impact visuel depuis la route de Pertuiset tout en conservant la vue et la mise en valeur du bâtiment depuis la route. Les espaces de stationnement seront préférentiellement végétalisés.

Le projet devra respecter les caractéristiques paysagères (dont l'espace boisé classé) et architecturales avec la réhabilitation du bâtiment existant.

4/ L'accès aux chemins forestiers et sentiers de randonnée existants sera conservé notamment pour l'exploitation forestière, les secours et tous les besoins des services publics.

Des poches de stationnement sont aménagées pour répondre au projet aux abords du bâtiment.

5/ Les essences végétales utilisées seront locales et adaptées au changement climatique.

4.3 Le STECAL Aps du Bourget du Lac

Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de l'Ex-CALB, un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) avait été créé pour l'accueil d'un projet léger de résidence principale sur le Bourget du Lac, dans le hameau de la Serraz. Une zone Aps avait ainsi été définie sur ce secteur d'environ 0,8 ha. Un règlement écrit adapté aux enjeux de la zone avait été rédigé au sein de la zone A. Il était inscrit dans la notice justifiant le projet de la M1 que le projet pourrait faire l'objet d'une OAP lors d'une prochaine évolution du PLUi afin de préciser l'implantation ainsi que la desserte.

Le périmètre n'est pas modifié, seule une OAP 'valant règlement » est créé. Elle permettra de faciliter la compréhension et de clarifier l'ensemble des règles qui s'appliquent à cette zone.

L'OAP permettra de mieux encadrer les constructions permises dans ce secteur spécifique et unique à l'échelle du PLUi, et notamment :

- une typologie des constructions résilientes, à savoir des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, tel que le prévoit le R 111-51 CU,
- le nombre de logements pour garantir une densité adaptée,
- les règles de qualité architecturales, urbaine et paysagère,
- l'inscription claire du maintien d'un accès agricole vers le sud pour permettre la poursuite de l'exploitation agricole,
- la mutualisation des stationnements,
- la gestion adaptée des eaux pluviales, préconisée en lien avec le service compétent de Grand Lac.

Il est également créé deux secteurs qui pourront être urbanisés de manière indépendante l'un de l'autre mais chacun dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CREATION D'UNE OAP VALANT REGLEMENT

LE BOURGET DU LAC / STECAL

C20

Superficie du site d'OAP : 0,53 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

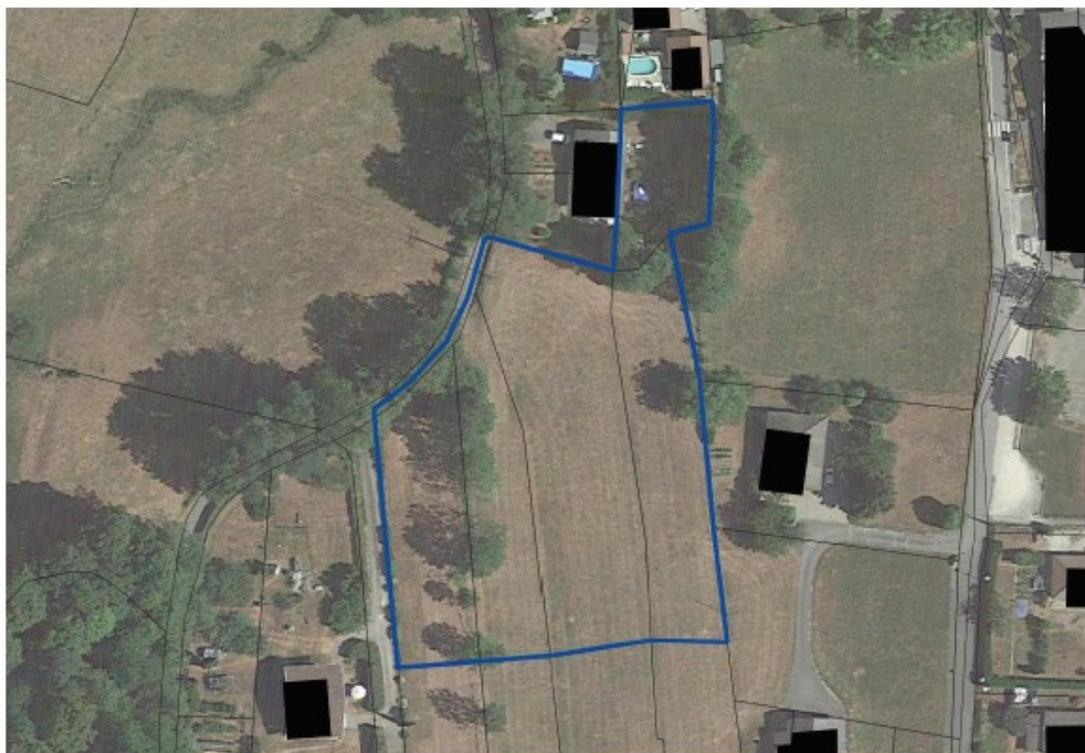


OAP «Polarité secondaire»



OAP VALANT RÈGLEMENT : Le règlement de la zone ne s'applique pas sur ce secteur.

Cette OAP se trouve sur le site de la Serraz, au sud de la commune du Bourget-du-Lac. Le site est concerné par un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée). Il est desservi par la route du Revêt à l'ouest et il est desservi par les réseaux d'assainissement et d'eau potable.



- > Permettre la création d'un projet de type tiny house
- > S'inscrire dans le tissu environnant
- > Préserver la végétation arborée existante

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagés : 11 à 13 logements minimum

Indication de la part de logement social : non réglementé

Indication de la typologie bâtie attendue : résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (tiny-house, yourtes...)

ECHEANCE : court terme

Zone soumise à aménagement d'ensemble par secteur :

- ① Secteur 1 (G611)
- ② Secteur 2 (G182, G385, G763, G797)

OAP VALANT RÈGLEMENT



-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat
-  Trame arborée existante à préserver
-  Un accès depuis la parcelle bâtie pour la phase 1 et un accès depuis la route du Revêt pour la phase 2
-  Une zone de stationnement à l'entrée du site
-  Des sentiers piétons qui desservent les habitations
-  Un accès agricole à préserver vers le sud (position à titre indicatif)

1/ L'aménagement devra prendre en compte la biodiversité existante sur le terrain et proposer des aménagements paysagers permettant de l'améliorer. La coupe d'arbres est interdite, hormis cas d'urgence et en raison de leur état sanitaire, et uniquement sur avis d'expert. L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les emplacements de stationnement devront rester perméables (pas de sol stabilisé).

2/ Des masques végétaux devront être créés pour limiter l'impact visuel des habitations

3/ La création de nouvelles voiries devra être limitée au strict nécessaire. La desserte jusqu'à l'entrée des logements pourra se faire par des sentiers piétons dont les dimensions permettront le passage des véhicules de secours.

Un accès agricole devra être préservé vers le sud (4,50 m de largeur environ).

4/ Le projet devra rechercher l'autonomie énergétique. Diverses pistes pourront être explorées : adhésion de l'association à un réseau de redistribution d'énergie locale, production d'électricité photovoltaïque a minima sur les espaces communs, association au projet d'hydroélectricité du Nant Varon...

5/ L'impact du projet sur les sols devra être le plus réduit possible afin de ménager leur réversibilité vers un usage identique à l'actuel (agricole). Pour cela, le déploiement des réseaux devra se faire de préférence seulement vers les lieux communs, et vers les habitats individuels si cela s'avère strictement nécessaire. Dans cette optique, les toilettes sèches seront privilégiées et le réseau télécom pourra être distribué dans les espaces communs afin d'éviter le raccordement de chaque parcelle.

Par ailleurs, l'aménagement devra répondre aux principes réglementaires définis dans les pages suivantes :

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION

> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 2m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

VOLUMÉTRIE

> L'emprise au sol est limitée à 900m² cumulée :

- Sur le secteur 1, l'emprise au sol est limitée à 40 m²

- Sur le secteur 2, l'emprise au sol est limitée à 860 m².

> La hauteur maximale des constructions est de 5m.

MOUVEMENTS DE SOL

> Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2m par rapport au terrain naturel avant travaux.

> La composition et l'accès des constructions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

> L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

ENDUITS ET COULEURS DES FAÇADES

> Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère. Les habitations devront afficher une cohérence architecturale d'ensemble. Le bois sera privilégié en façade (préconisations ABF).

> La couleur blanc pur est interdite à l'exception des huisseries et des volets.

> Les couleurs vives sont interdites

> Les façades végétales sont admises.

CLÔTURES

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

> Sur les limites de la zone, les clôtures sont limitées à 1,60m. Elles seront constituées de grillages simples laissant passer la petite faune. Elles seront à claire-voie uniquement. Les haies variées d'essences locales seront à privilégier.

> A l'intérieur de la zone, seules les clôtures végétales sont autorisées.

ESPACES LIBRES

> Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

> L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du règlement, est interdite.

> Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du règlement

2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET MIXITÉ SOCIALE

> Seules sont autorisées les constructions suivantes :

- Logement : résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, telles que définies à l'article R111-51 du Code de l'urbanisme.

> Des logements sociaux peuvent être prévus sur le site.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

> Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse.

> Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

> Les dispositions relatives aux matériaux de toiture peuvent être dérogées dans le cas de dispositifs visant des économies d'énergie (consommation et déperdition) et à condition de préserver les caractères patrimoniaux du site environnant et de la construction.

4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Il est exigé une place de stationnement par logement. Des places visiteurs peuvent également être créées.

5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Les lignes de bus 301, 304 et 305 desservent le hameau de la Serraz. Les arrêts se situent à environ 300 m du site, devant l'école primaire.

6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

ACCÈS ET VOIRIE

L'accès aux espaces de stationnements et aux logements se fera depuis la route du Revêt.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

> Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire pour les eaux usées domestiques : des solutions alternatives peuvent être mises en place (phytoépuration...).

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

> Eaux pluviales :

L'aménagement devra intégrer une gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de l'opération (sur le tènement foncier) par des solutions d'infiltration enterrées à faible profondeur et/ou à ciel ouvert (type tranchée drainantes, jardins de pluie, noue paysagère, etc.). Toute végétalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra se faire à l'aide de diverses espèces végétales indigènes, locales et adaptées à une alternance de périodes inondées et sèches (les aménagements devront autoriser les plantations potagères).

Le ruissellement étant une problématique prégnante pour les terrains en aval, l'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du projet et du bassin versant amont.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, le projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier la saturation et le débordement éventuel des ouvrages.

Des récupérateurs d'eau pluviale sont exigés. Les cuves de récupérations des eaux de pluie seront équipées de surverse vers les ouvrages de gestion des eaux pluviales. En aucun cas ces cuves ne sont considérées comme des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Les éventuelles eaux de drainage issues du projet devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Enfin les réseaux internes à l'opération d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

> Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

GESTION DES DÉCHETS

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAUX NUMÉRIQUES

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

4.4 Le STECAL Ne de La Chapelle du Mont du Chat

La commune de La Chapelle du Mont du Chat accueille sur son territoire un restaurant nommé Le Coin du Bois. Les bâtiments sont propriété de la commune qui les met en gérance.

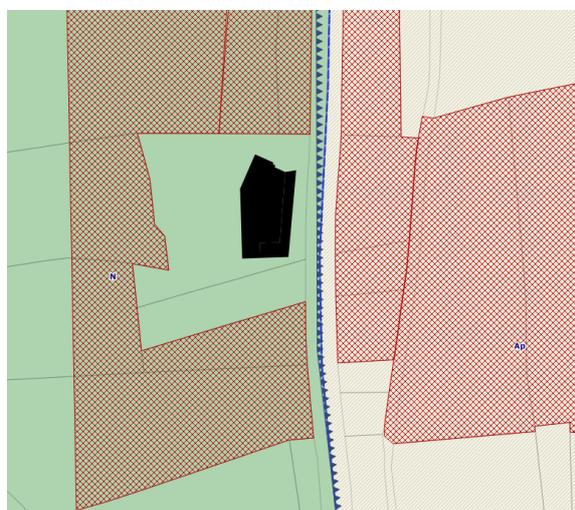
Afin de reconnaître son existence et de permettre une évolution encadrée, il est créé un nouveau STECAL Ne. Ce type de STECAL déjà présent dans le PLUi permet l'évolution des sites d'activités économiques isolés.

L'objectif est de permettre une extension limitée des espaces de réception extérieurs et leur couverture pour permettre une exploitation en toutes conditions météorologiques. Il y a actuellement une couverture type chapiteau installée temporairement sur la période estivale et démontée l'hiver. Cet aménagement ne permet pas une bonne insertion architecturale. Le projet permettrait une meilleure harmonie avec le caractère boisé et naturel des abords du bâtiment.



Le restaurant actuel

Le règlement graphique est modifié pour les parcelles B0417, B0418 et B0419 pour une surface de 0,19 ha ainsi :



Zonage en vigueur



Proposition du zonage

Le règlement écrit est également modifié pour encadrer strictement les possibilités. Il ne peut s'agir que d'extension du bâtiment et d'annexes.

Le secteur **Ne** correspond au besoin de développement de ce site dans la mesure où il autorise les activités de restauration. Il est donc proposé d'ajouter à la condition 35 la commune de la Chapelle du Mont du Chat.

Au regard de la Loi Littoral et des règles d'urbanisation limitées, la condition est également complétée par un encadrement des droits à construire limités à 120m² d'emprise supplémentaire totale pour les extensions et annexes. L'emprise actuelle (bâti et terrasse autorisés dans le permis de construire) avoisine les 450 m².

Une borne en matière de surface de plancher totale est également fixée pour rester sous le seuil d'une Unité Touristique Nouvelle Locale (UTN) qui est à 500 m² de surface de plancher.

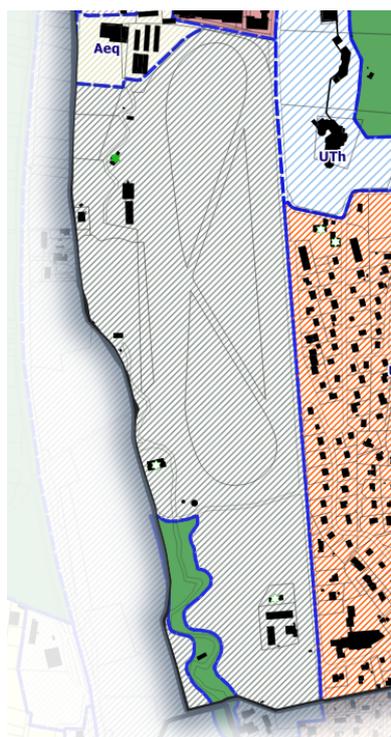
L'extension est considérée comme limitée.

4.2 Le STECAL NI2 de l'hippodrome d'Aix les Bains

Ce point porte sur la réduction du site du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) de l'hippodrome, au sud de la commune. Le secteur naturel de loisirs de plein air et d'activités de services publics autorisant les extensions (NI2) occupe une surface de 71,49 ha au zonage en vigueur. Le projet de modification sur la commune de Aix-les-Bains réduirait sa superficie de 22,83 ha, au profit d'une zone naturelle classique (N). Après modification, le STECAL de l'hippodrome occupera 48,66 ha (dont une partie sur la commune de Tresserve).

En effet la totalité des surfaces occupées par l'hippodrome et les terrains de golf de la commune d'Aix-les-Bains sont classées en zone naturelle (N). Seules les constructions sont maintenues au sein de la zone NI2 : la ferme Blanchard qui fait office d'house club pour le club d'athlétisme, les constructions liées à l'activité de l'hippodrome (accueil, parking...) et l'Hôtel. L'objectif est de continuer d'autoriser l'évolution des constructions existantes. En revanche, puisqu'il n'est pas question ici d'autoriser de la constructibilité supplémentaire sur les parcelles dédiées aux activités elles-mêmes (terrains de golf et hippodrome), il n'est pas nécessaire de les classer au sein du STECAL. Leur classement en zone naturelle autorise leur exploitation en l'état.

Les parcelles AX0133, AW0042, AW0039, AW0038, AW0040 et AW0044 sont concernées par ce changement de zonage de NI2 vers N.



Zonage en vigueur, secteur de l'hippodrome



Proposition de zonage, secteur de l'hippodrome

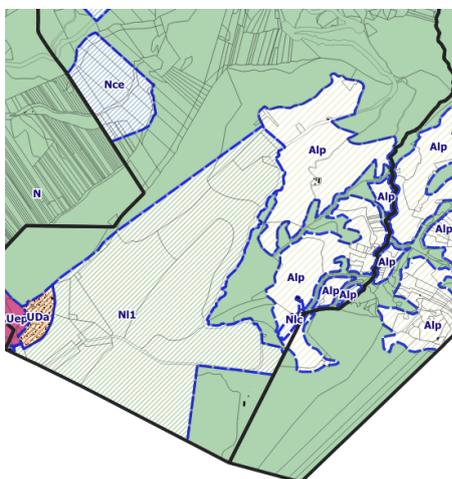
4.4 Le STECAL NI1, communes du Montcel et de St Offenge

Ce point concerne le classement des pistes de ski et remontées mécaniques au zonage dédié et existant : secteur de loisirs naturel dédié à la pratique du ski (NI1). Ce secteur occupe 156,06 ha au zonage actuel, entièrement au sud de la commune du Montcel.

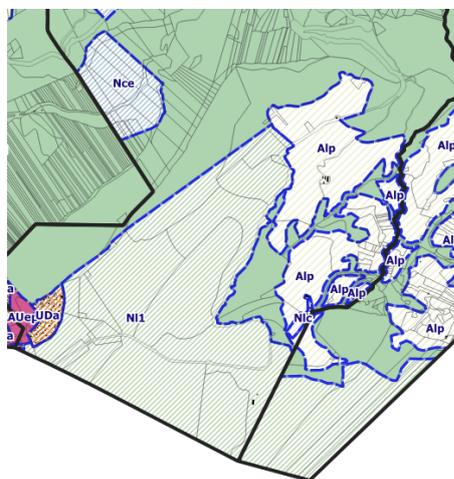
La modification a pour objectif de compléter ce secteur dédié à la pratique du ski, en y incluant les pistes de ski de fond des communes du Montcel et de Saint Offenge.

Après modification, la zone NI1 occupe une surface de 220,84 ha. Ce sont donc 64,8 ha qui sont concernés par un changement de zonage de N vers NI1 :

- Commune du Montcel, parcelles E0530 et E0529,
- Commune de St Offenge, parcelles C0154, C0181, C0180, C0179 et C0188.



Zonage en vigueur



Proposition du zonage

5 OUVERTURE DES ZONES 2AU

Au regard des dispositions du code de l'urbanisme, la procédure de modification permet l'ouverture de zones fermées à l'urbanisation sous réserve :

- ✓ Que la zone ait été créée il y a moins de 6 ans ;
- ✓ De justifier de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (L153-38 du Code de l'Urbanisme).

Le territoire dispose de plusieurs zones dites 2AU :

- ✓ 3 zones à vocation d'équipement représentant 17 ha
- ✓ 19 zones à vocation résidentielle pour une surface de 24 ha.

Les élus souhaitent profiter de cette procédure pour ouvrir potentiellement 4 des 19 zones résidentielles. Cette ouverture concerne les zones à vocation principalement résidentielle suivantes :

- ✓ 1 zone sur la commune de Aix les Bains (le Cluset)
- ✓ 2 zones sur la commune du Bourget du Lac (Les Buissons et les Curiers)
- ✓ 1 zone sur la commune de Drumettaz-Clarafond (Commena)

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la partie suivante présente les justifications relatives à l'ouverture de ces zones. Ces justifications ont fait l'objet d'une délibération spécifique du conseil communautaire en date du 17 septembre 2024.

Leur ouverture s'accompagnera d'une nécessaire évolution règlementaire : création ou modification d'OAP, évolution du zonage. Ces éléments sont présentés également dans la première partie du document.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU doit se faire conformément à l'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme qui prévoit que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

L'ouverture à l'urbanisation concerne 4 ha sur les près de 42 ha de zones 2AU que compte le PLUi, soit moins de 10 % d'entre elles. Le recensement et l'analyse des ouvertures ont été réfléchis pour les 17 communes du PLUi. Elles ne concernent au final que trois communes. Les secteurs ont été choisis pour répondre à des enjeux de production de logements (notamment sociaux), de localisation et de cohérence d'aménagement global dans le contexte communal.

Les secteurs concernés par un reclassement de 2AU en 1AUh sont les suivants :

- commune d'Aix les Bains pour le secteur du Cluset sur 0,92 ha pour 25 logements,
- commune du Bourget du Lac pour les secteurs :
 - des Buissons : en partie et sur 0,59 ha pour 35 logements pour la seule partie actuellement en 2AU,
 - des Curiers sur 1,31 ha pour 80 logements,
- commune de Drumettaz Clarafond pour le secteur de Commena sur 1,14 ha pour 20 à 30 logements sur la totalité de la future zone 1AUh.

5.1 Les objectifs de production de logements inscrits au PLUi et au PLH

5.1.1 LE PLUi

Pour rappel, selon le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le territoire de l'ex CALB s'est fixé un objectif de production de 9000 logements à horizon 2030.

Les objectifs de production de logements sur la période du PLUi (2017/2030) pour chacune des trois communes sont les suivants :

Aix les Bains	Le Bourget du Lac	Drumettaz-Clarafond
4087	484	434

Le bilan des logements totaux autorisés par commune entre 2017 et avril 2024 (décembre 2023 pour Aix les Bains) est le suivant :

Aix les Bains	Le Bourget du Lac	Drumettaz-Clarafond
3268	321	52

➔ Il apparaît un besoin encore important de production de logements pour répondre aux objectifs fixés par le PLUi.

5.1.2 LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT

Le Plan Local de l'Habitat 2019-2025 de Grand Lac identifie ces trois communes en tant que :

- Centralité pour Aix les Bains
- Pôles structurants pour Le Bourget du Lac et Drumettaz Clarafond.

Le PLH prévoit la production de 3362 logements au total pour les 3 communes sur la période 2019-2025.

La répartition par commune est la suivante :

Aix les Bains	Le Bourget du Lac	Drumettaz-Clarafond
2786	365	211

Le nombre de logements réalisés par commune entre 2019 et avril 2024 est le suivant :

Aix les Bains	Le Bourget du Lac	Drumettaz-Clarafond
2116	251	38

5.1.3 SYNTHÈSE PLH ET PLUI

Aujourd'hui ces chiffres traduisent un nombre de logements restant à produire au regard des objectifs fixés par le PLH (échéance 2025) et le PLUi (échéance 2030) :

	Aix les Bains	Le Bourget du Lac	Drumettaz Clarafond
PLUi (à horizon 2030)	819 (20%)	163 (34%)	382 (88%)
PLH (à horizon 2025)	670 (24%)	114 (31%)	173 (82%)

Le bilan actuel fait état d'un décompte de 3641 logements autorisés entre 2017 et avril 2024, soit au regard des objectifs actuels :

- 80 % pour Aix les bains,
- 66 % pour le Bourget du Lac
- 12 % pour la commune de Drumettaz Clarafond.

→ Il apparaît donc que l'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans la réalisation des objectifs tant du PLUi que du PLH, d'un point de vue strictement quantitatif.

5.2 Analyse des potentiels restants au regard des objectifs de production de logements

5.2.1 METHODOLOGIE

Pour comprendre la nécessité de l'ouverture des zones 2AU il convient d'analyser les potentiels restants en zone 1AU et dans le diffus au regard des logements à produire. Les différents éléments pris en compte dans cette analyse sont :

- (1) Le potentiel théorique restant à construire dans les OAP en 1AU (non réalisé en avril 2024)
- (2) Le potentiel théorique restant à construire dans les OAP en U (non réalisé en avril 2024). Ce chiffre est ajusté pour tenir compte du fait qu'en zone U le foncier n'est pas mobilisable en intégralité à court ou moyen terme, ces secteurs étant souvent déjà construits (coefficient de 0.6). Ils évoluent moins que les secteurs vierges en AU.
- (3) Le potentiel théorique de surface dans le diffus en zone U (non réalisé en avril 2024)
- (4) Au même titre que détaillé précédemment, le potentiel théorique dans le diffus en zone U est ajusté avec le coefficient de 0.6.

5.2.2 EVALUATION DU POTENTIEL DE LOGEMENT DANS LE DIFFUS (ZONES U)

Concernant le potentiel théorique de logements dans le diffus en U (3), il a été estimé suivant la méthodologie suivante :

- Prise en compte des parcelles vides au sein des zonages urbains (U et AU) des 3 communes concernées,
- Sélection des unités foncières de plus de 400 m² permettant raisonnablement d'envisager la construction de logements,
- Pré analyse permettant d'exclure les secteurs sous contraintes et donc non constructibles : PPRi, prescription paysagère, environnementale (zone humide, espace boisé classé...),

- Analyse fine par les techniciens et les élus des communes de la pertinence des tènements retenus au regard de la connaissance de terrain (talus rendant la construction impossible par exemple, parcelles ne permettant pas la construction au regard des règles de prospect, permis accordé...).

L'ensemble des tènements analysés figurent en annexe de ce document.

5.2.3 ANALYSE

* Le potentiel de logements a été estimé par application de la densité moyenne attendue par le SCoT dans les zones AU, alors que la réalité foncière des parcelles dans le diffus autorise souvent peu

	1_Potentiel théorique de logements en OAP en 1AU restant	2_Potentiel théorique de logements en OAP en U restant	3_Foncier dispo U hors OAP en ha	Densité attendue SCoT*	4_Potentiel théorique U (avec coeff 0,6)	Potentiel total de logement en toutes zones	Nombre total de logements restant à produire d'ici 2030 (avant 2AU)	Nombre total de logements restant à produire – potentiel total avant ouverture 2AU
Aix Les Bains	125	455	11,90	40	285	865	819	
Le Bourget du Lac	40	229	3,30	40	79	348	163	
Drumettaz-Clarafond	83	0	6,80	40	163	246	382	382-246 = 135

l'application d'une telle densité (configuration de la parcelle, desserte ...).

Pour permettre une bonne compréhension du tableau précédent, le cas d'Aix les Bains est détaillé ci-après.

Il reste à l'heure actuelle l'équivalent de 819 logements à produire pour atteindre les objectifs à horizon 2030.

D'après le scénario évoqué et détaillé précédemment :

- Il reste un potentiel de 125 logements dans les OAP en 1AU,
 - Il reste un potentiel de 455 logements dans les OAP en zone U,
 - Il reste un potentiel (après application du coefficient de 0.6) de 285 logements diffus dans les zones U.
- ➔ Le total de ces 3 types de potentiel est de 865 logements.

Les zones disponibles (avant ouverture des 2AU) ont donc une capacité de 865 logements pour une cible de 819.

Concernant les communes du Bourget du Lac et d'Aix les Bains, le potentiel théorique de logements en U (2) surestime le potentiel mobilisable à court-moyen terme. En effet, les communes ont inscrit des OAP sur un grand nombre de tènements en U afin d'anticiper les mutations de ces secteurs et de garantir une densification importante. Ces tènements étant pour la grande majorité déjà bâtis, leur mutation sera très progressive et ne sera pas réalisée en totalité à court et moyen terme.

Aussi, malgré les chiffres présentés ci-avant, il apparaît tout de même nécessaire de permettre la création de logements.

Les chiffres précédents mettent en lumière un besoin d'ouverture de zones 2AU pour répondre aux objectifs quantitatifs de production de logements, au moins pour Drumettaz-Clarafond. Cette analyse quantitative n'est toutefois qu'une des entrées à prendre en compte. L'aspect qualitatif, le projet du territoire, les enjeux stratégiques (situation, mobilité, centralité, mixité, typologie des logements, qualité des aménagements...) sont autant de justifications à l'ouverture des zones. Ces éléments sont détaillés zone par zone dans la suite du document.

5.3 Présentation et justification des projets

Chacune des zones répond indépendamment à différents enjeux communaux et intra-communaux détaillés ci-après secteur par secteur. L'ouverture à l'urbanisation répond à la fois au besoin en logements et de mixité sociale identifiée sur le territoire du PLUi et détaillée dans la politique et les objectifs du PLH, mais également aux nécessités de proposer des projets qualitatifs compte tenu des enjeux paysagers et urbanistiques qui caractérisent les communes.

Préalablement à l'exposé des justifications des secteurs d'OAP il est rappelé que les communes d'Aix les Bains et du Bourget du Lac sont concernées par un arrêté préfectoral de carence en logement social (n°2023-1353 et 2023-1354). Cette décision participe à la justification de l'ouverture à l'urbanisation et de la présente démarche.

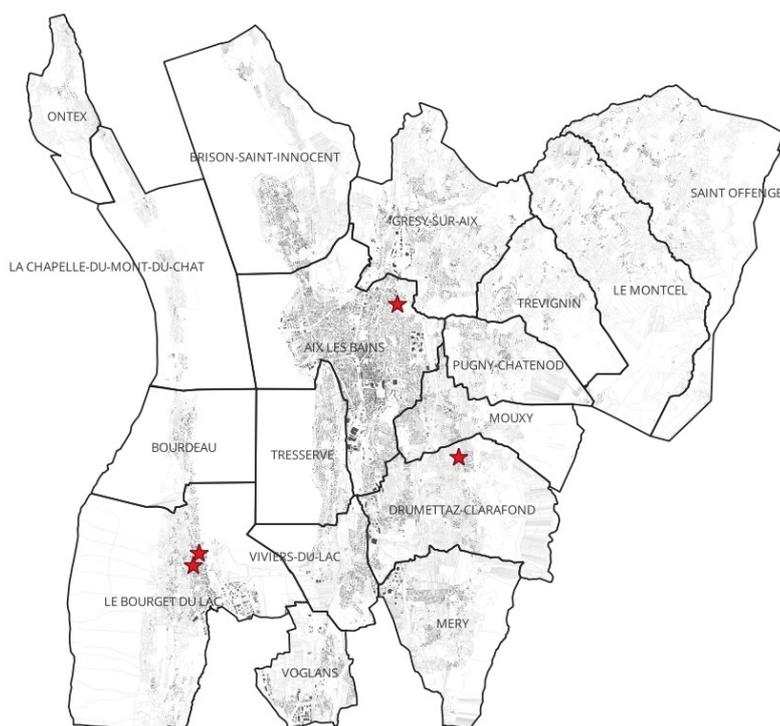
Les quatre secteurs concernés par l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sont détaillés ci-dessous. Pour chacun d'entre eux le détail présente les enjeux de situation, de densité, de type de construction possible mais aussi de mobilité, de connexion et de centralité dans les communes visées.

Pour rappel les quatre secteurs concernés sont :

Aix les Bains : Le Cluset

Drumettaz-Clarafond : Commena

Le Bourget du Lac : Les Buissons et Les Curiers



Plan de situation des zones 2AU sur le territoire – Verdi-2024

5.3.1 AIX LES BAINS : LE CLUSET

5.3.1.1 Localisation



Localisation à l'échelle du territoire

Le secteur du Cluset est situé au nord-est de la commune d'Aix les Bains, proche de la limite avec la commune de Grésy sur Aix. Il se développe à proximité immédiate d'opérations immobilières récentes, d'un tissu pavillonnaire, mais également des zones agricoles du quartier du Tir aux Pigeons. Il représente 9200 m².

5.3.1.2 Enjeux

De manière générale, la commune d'Aix-les-Bains, contrainte dans son urbanisation par le relief, les risques d'inondation et les périmètres de protection du patrimoine, a pour volonté de :

- Préserver les zones agricoles et naturelles par :
 - 1/ la mise en place d'une ZAP sur quasiment l'ensemble des zones agricoles du PLUi. La procédure est en cours et elle devrait être en vigueur d'ici 2025,
 - 2/ l'instauration d'une Obligation Réelle Environnementale sur un terrain privé de 6000m² situé dans le secteur du Cluset,

- Densifier les secteurs à proximité des emplois, services et dessertes en transports en commun. La commune promeut et accompagne les projets en renouvellement urbain en centre-ville qui prévoient systématiquement une densification par rapport à l'existant. Elle porte également des aménagements plus globaux via des études urbaines sur l'entrée Nord et Prés-Riants, où une densité forte de logements est prévue (entre 120 et 150 log/ha). Enfin, elle reclasse dans le cadre de la modification n°2 des zones UD en zones UB dans des secteurs opportuns comme le long des axes routiers pour permettre une densification.
- Encadrer l'évolution du tissu pavillonnaire, qui représente environ 60% des zones urbaines de la commune. L'objectif est de réaliser une densification « douce » en préservant la qualité du cadre de vie.
- Promouvoir les opérations de logements locatifs sociaux, afin d'augmenter leur part parmi les résidences principales, et ainsi favoriser le logement pour tous. Ainsi, la commune a signé en 2024 un contrat de mixité sociale (CMS) afin de constituer un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante. La zone du Cluset est inscrite dans le CMS et concourt à l'atteinte des objectifs.

L'urbanisation du secteur du Cluset s'inscrit dans le cadre général de ces objectifs de la ville d'Aix les Bains.

5.3.1.3 Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

Eléments qualitatifs

Encadrer le développement d'un secteur destiné à développer le parc de logements de la commune et travailler les interfaces entre le projet et les franges existantes composées d'habitat collectif, d'habitat individuel, et de zones agricoles

Le secteur du Cluset est caractérisé par un tissu pavillonnaire et de hameau, où sont venues s'inscrire récemment de nouvelles opérations très denses, avec près de 300 nouveaux logements selon une densité proche de 70 log/ha. Les constructions, dans la pente, marquent le quartier dans son paysage.

Ainsi, l'ouverture de la zone 2AU est un enjeu pour créer une couture entre le tissu pavillonnaire environnant et ces nouvelles opérations. L'objectif est de créer une zone tampon, où un travail sur l'épannelage et la forme bâtie permettra de passer d'une densité forte à une densité plus en phase avec l'environnement immédiat. Cela impliquera une adaptation de l'OAP existante, prenant en compte les problématiques que l'urbanisation récente a créé.



Source : image satellite IGN 2019- le deuxième secteur était alors en construction (aujourd'hui terminé voir photo ci-contre et ci-dessous)



Photo de l'urbanisation actuelle du secteur-Verdi-aout 2024

La zone 2AUh est voisine d'un secteur 1AUh déjà urbanisé à 95%. Les infrastructures créées dans ce cadre permettent d'assurer un accès qualitatif à cette zone 2AUh. Les réseaux étant désormais à proximité immédiate, le reclassement en 1AUh correspond à la suite de l'aménagement envisagé lors de l'élaboration du PLUi.



Photo du secteur urbanisé et des espaces à proximité – Verdi – Aout 2024

Ce tènement a par ailleurs l'avantage d'être divisé en seulement deux propriétés foncières. Le phasage prévu dans l'OAP est lié au foncier, ce qui permet de garantir une certaine faisabilité opérationnelle, mais également en cohérence avec le projet souhaité par la commune.

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Ce secteur a vocation à permettre le développement du parc de logements en poursuivant l'offre existante sur la commune, tout en maîtrisant la densité. En effet, l'ambition est de permettre une bonne

insertion urbaine et paysagère des futures opérations, en s'intégrant notamment dans la morphologie existante du bâti. Ainsi, le projet a été réfléchi pour :

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager, en abaissant progressivement la hauteur des constructions depuis la parcelle AI0281 jusqu'à la parcelle AI0008. Cela correspond à une hauteur de R+1+C sur la tranche 3, et R+2+C sur les tranches 1 et 2 ;
- Proposer des formes urbaines et des implantations faisant le lien avec le bâti existant et limitant les vis-à-vis ;
- Préserver des espaces ouverts et des perspectives sur le grand paysage ;
- Créer une frange arbustive en limite Est du site pour traiter la transition avec l'habitat individuel, tout en utilisant des essences variées et locales ;
- Préserver la trame arborée existante.



Photo de la partie Est du secteur situé en limite des parties déjà construites et à proximité des accès existants et des dessertes du quartier déjà construit et habité Verdi – Aout 2024

Eléments quantitatifs

Programmation et mixité

Le projet prévoit l'urbanisation en 3 tranches : 1 : Nord-Ouest, 2 : Sud-Ouest, et 3 : Est. La tranche Est ne pourra s'urbaniser qu'après la mise en place de l'accès qui longe les tranches Ouest.

La zone permet la réalisation de 10 à 12 logements sur la tranche 3, et 13 à 15 logements sur les tranches 1 et 2, soit 23 à 27 logements au total. Chaque tranche sera soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'OAP impose la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux à partir de 10 logements, ce qui est un peu plus prescriptif que l'arrêté de carence sur le seuil de déclenchement.

Surface ouverte à l'urbanisation

Le PLUi, approuvé en 2019, prévoit de nombreuses OAP en densification des zones pavillonnaires. Il prévoit également des zones à urbaniser :

- Zones 1AU de 11,7 ha,
- Zones 2AU de 2,3 ha.

En 2024, 8,6 ha ont déjà été construits sur les 11,7 ha de zones 1AU. Ainsi, seuls 3,1 ha de zones 1AU restent à construire. Au vu des besoins en logement sur la commune, il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation une partie des zones 2AU. Il s'agirait d'ouvrir 0,9 ha.

Incidence sur les objectifs de densité à l'échelle de la commune

Il est utile d'apprécier l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Cluset pas uniquement de manière isolée mais avec une mise en perspective globale de la densification.

- A l'échelle des OAP du PLUi

Le PLUi prévoit des OAP sur les zones 1AU et 2AU qui encadrent les densités sur ces secteurs. Nous pouvons les comparer aux densités effectivement observées dans les opérations réalisées.

OAP	Surface	Logt prévu au PLUi	Densité prévue	Surface urbanisée 2024	Logt réalisé en 2024	Densité observée 2024
Cotefort OAP A1	5,28 ha	250 logements	47,3 logt/ha	2,35 ha	148	63 log/ha
St Simond OAP A5	2,07 ha	125 logements	60,4 logt/ha	1,06 ha	80	75 log/ha
Cluset OAP A6	5,35 ha	350 logements	65,4 logt/ha	4,45 ha	298	67 log/ha
Vignobles 1AU OAP A15	0,76 ha	11 logements	14,5 logt/ha	0,76 ha	8	10,5 log/ha
Vignobles 2AU OAP A7	1,44 ha	25 logements	17,4 logt/ha	0	0	0
TOTAL	14,04 ha	719 logements	51,2 logt/ha	8,62 ha	534	62 log/ha

La densité prévue sur ces zones AU était de 51 log/ha, bien au-delà du plancher de 40 log/ha imposé par le SCOT Métropole Savoie. Or dans leur réalisation, il est à noter que la densité effective est encore plus élevée, avec une moyenne de 62 log/ha sur l'ensemble des zones 1AU (534 logements accordés sur 8,62 ha).

Les opérations déjà réalisées montrent la volonté de la commune de densifier les secteurs propices. Elles ont permis d'atteindre une moyenne de densification significative dans les zones maîtrisées.

- A l'échelle de la fin de la zone du Cluset

L'OAP actuelle (avant la modification n°2) prévoit la production totale de 350 logements sur toute l'OAP. 300 logements de type collectif ont déjà été réalisés. On pourrait en déduire que la surface restante devrait accueillir les 50 logements sur une surface de 0,9 ha (soit 55 log/ha).

Or afin de mieux s'insérer dans le tissu urbain existant, la commune souhaite prévoir une densité dégressive sur ce secteur, avec la production d'environ 25 logements. La densité est donc revue à la baisse à 27 log/ha.

Au global sur la zone du Cluset, la production de logements serait à 323 logements sur 5,35 ha, soit une densité moyenne de 60,4 log/ha. Elle diminuerait donc de 65,4 log/ha à 60,4 log/ha sur l'ensemble de la zone du Cluset. Cette moyenne reste toutefois élevée.

Prévisionnel PLUi	5,35 ha	350 logements	65,4 log/ha
Réalisé + demandé dans modification n°2	5,35 ha	323 logements	60,4 log/ha

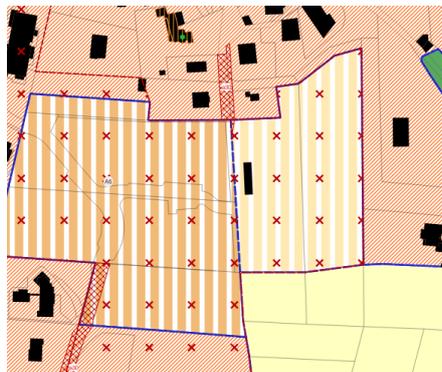
La modification n°2 du PLUi prévoit également d'autres évolutions d'OAP sur Aix les Bains dont le bilan peut être résumé ainsi :

Cotefort OAP A1	Prévisionnel PLUi	5,28 ha	250 logements	47,3 log/ha
St Simond OAP A5	Prévisionnel PLUi	2,07 ha	125 logements	60,4 log/ha
Cluset OAP A6	Prévisionnel PLUi	5,35 ha	323 logements	60,4 log/ha
Vignobles 1AU OAP A15	Prévisionnel PLUi	0,76 ha	11 logements	14,5 log/ha
TOTAL	Prévisionnel PLUi	14,04 ha	719 logements	51,2 log/ha

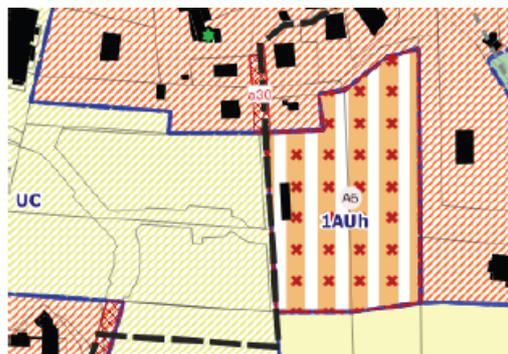
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Cluset avec une densité à la baisse ne modifie pas les objectifs généraux de densification à l'échelle de la commune et encore moins du PLUi.

5.3.1.4 Le zonage et l'OAP

Evolution du zonage



Avant



Après

L'évolution de zonage de ce secteur concerne la partie ouverte à l'urbanisation qui est reclassée de 2AU en 1AUh mais également la partie dont la construction est achevée et qui est reclassée de 1AUh en UC.

Projet d'OAP

AIX LES BAINS / Le Cluset

A6

Superficie du site d'OAP : 0,92 ha
Superficie de la zone AU : 0,92 ha

Localisation



OAP «Nouveau Quartier»



Extrait plan de zonage

Le secteur d'OAP se situe au nord-est de la commune, à proximité immédiate d'opérations immobilières récentes, d'un tissu pavillonnaire, mais également des zones agricoles du quartier Tir aux Pigeons.

Ce secteur a vocation à permettre le développement du parc de logements en poursuivant l'offre existante sur la commune, tout en maîtrisant la densité. En effet, l'ambition est de permettre une bonne insertion urbaine et paysagère des futures opérations, en s'intégrant notamment dans la morphologie existante du bâti.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Encadrer le développement d'un secteur destiné à développer le parc de logements de la commune
- > Travailler les interfaces entre le projet et les franges existantes composées d'habitat collectif, d'habitat individuel, et de zones agricoles
- > Préserver la trame arborée existante

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25

Indication de la part de logement social : 30% à partir de 10 logements

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

ECHEANCE : court terme



Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI pour chaque tranche**

En 3 tranches :

- ① Nord-Ouest
- ② Sud-Ouest
- ③ Est

- ← Access unique pour l'ensemble de l'opération
- Transversalité piétonne est/ouest
- Aucune sortie viaire autorisée
- Trame arborée existante conservée
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (intermédiaire)
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel et/ou mitoyen)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Un revêtement poreux pour les aires de stationnement est imposé.

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

Une frange arbustive sera créée en limite Est du site pour traiter la transition avec l'habitat individuel, tout en utilisant des essences variées et locales.

2/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et faire le lien avec les bâtis existants et limiter les vis-à-vis.

Des espaces ouverts et des perspectives sur le grand paysage devront être préservés.

3/ L'urbanisation du site se fera en trois tranches. La tranche 3 (Est) ne pourra s'urbaniser qu'après la mise en place de l'accès.

La répartition des logements sera la suivante :

- Tranches 1 et 2 : 13 à 15 logements, en R+2+C maximum

- Tranche 3 : 10 à 12 logements, en R+1+C maximum

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

4/ L'accès tout modes s'appuiera sur la rue Colette. Le gabarit de cette voirie interne devra être identique à celui de la rue Colette, c'est à dire avoir une largeur de 6,00 m et être accompagnée d'un trottoir sécurisé de largeur 1,50 m.

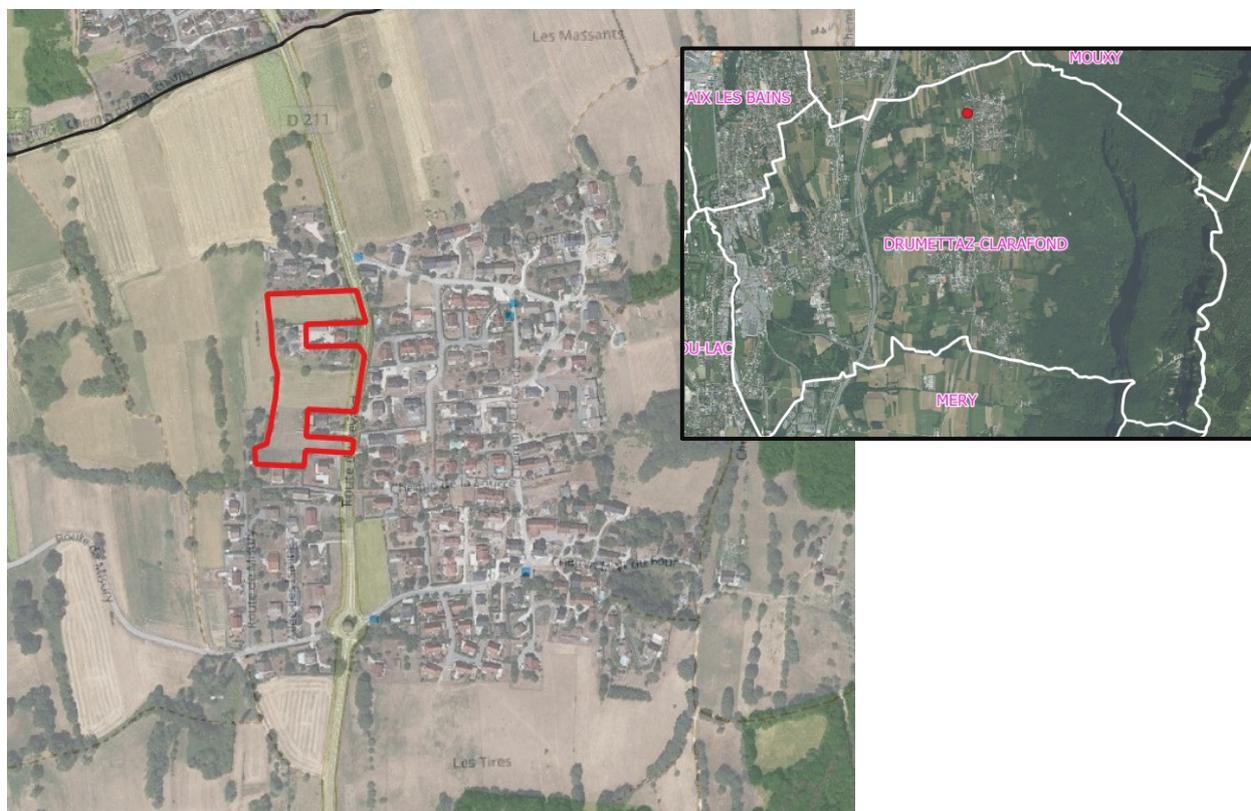
Un accès modes doux sera rendu possible vers le chemin du Cluset.

5/ Une consommation d'énergie primaire la plus faible possible sera privilégiée : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

Les jardins seront orientés préférentiellement au sud ou à l'ouest.

5.3.2 DRUMETTAZ-CLARAFOND : COMMENA

5.3.2.1 Localisation



Localisation à l'échelle du territoire

5.3.2.2 Enjeux

Le PLUi s'est fixé des objectifs de production de logements détaillés précédemment à horizon 2030 et 2025 pour le PLH.

Pour répondre aux besoins en logement, mais aussi maîtriser sur le territoire le développement d'opérations autres que la construction de maison individuelle et ainsi encadrer le renouvellement urbain, l'urbanisation de cette zone permettra d'assurer une production de logement de typologie habitat individuel et ou mitoyen dont une part de logement sociaux assurant la mixité au sein du secteur et plus largement de la commune. L'enjeu de ce secteur est également d'anticiper l'évolution du tissu pavillonnaire.

La partie Nord de l'OAP est aujourd'hui déjà ouverte à l'urbanisation, l'ouverture de la zone 2AU située au Sud permettra donc la réflexion et l'aménagement de la zone dans son entièreté. Il s'agit pour ce secteur de finaliser l'urbanisation et de permettre une opération cohérente. L'ouverture de la zone 2AU permettra une sécurisation et une mutualisation des accès. En effet, sans ouverture de la zone 2AU, l'accès était prévu par le nord, en longeant des constructions existantes et en empiétant et bordant la zone agricole. Cette configuration n'était pas satisfaisante. L'ouverture permet de prévoir un accès depuis la route départementale directement au sein de l'OAP.



Accès avant et après ouverture de la zone 2AU

5.3.2.3 Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

Eléments qualitatifs

Ce site de projet se trouve sur la frange ouest du hameau de Fresenex. Il est accessible par la route du Revard. De l'autre côté de la route, on peut observer un quartier résidentiel composé de maisons pavillonnaires. A l'ouest du site, les champs s'étendent à perte de vue, ponctués par des haies arborées et des boisements. Le relief du territoire se dessine alors en arrière-plan.

Ce secteur dispose d'une vraie valeur ajoutée pour l'ouverture à l'urbanisation et le développement de projets. Parmi eux :

- Inscription dans le tissu du hameau à caractère rural environnant
- Très grande qualité paysagère et proximité d'espaces naturels et agricoles
- Préservation des vues sur le grand paysage
- Intégration et préservation du secteur au regard des points de vue vers le lac
- Présence de végétation arborée existante et qualité paysagère
- Espace de transition avec les secteurs agricoles proches
- Secteur est couvert par le réseau de transport à la demande Mobeas,
- Secteur permettant la construction de logements sociaux.

Eléments quantitatifs

L'ouverture concerne une surface de 1,14 ha sur les 5,08 ha de zones de 2AU que compte la commune, soit un peu plus de 20% du potentiel d'ouverture.

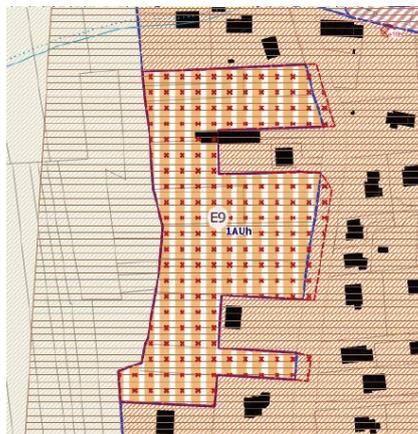
Le projet prévoit la création, sur la totalité de la future zone 1AUh, de 20 à 30 logements sur une surface de 1,51 ha, soit une densité de 13 à 20 logements/ha. Il est prévu 20% de logements sociaux.

5.3.2.4 L'OAP et le zonage

Evolution du zonage



Avant



Après

Projet d'OAP

DRUMETTAZ / Commena

E9

Superficie du site d'OAP : 1.59 ha
Superficie de la zone AU : 1.51 ha

OAP "Polarité secondaire"

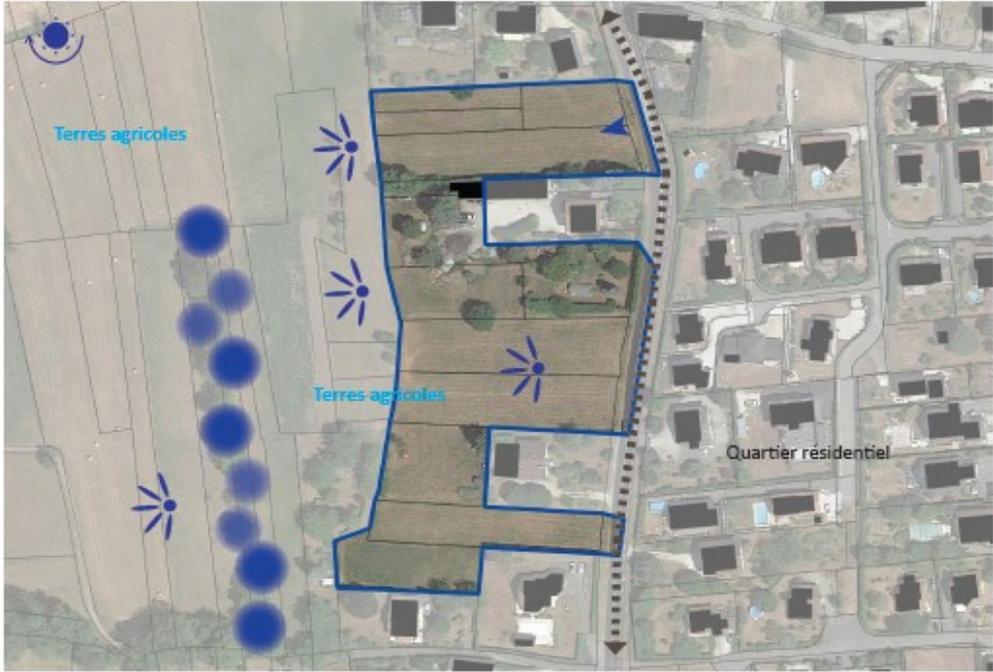
Localisation

Extrait plan de zonage



Ce site de projet se trouve sur la frange ouest du hameau de Fresenex. Il est accessible par la route du Revard. De l'autre côté de la route, on peut observer un quartier résidentiel composé de maisons pavillonnaires. Cependant, à l'ouest du site, les champs s'étendent à perte de vue, ponctués par des haies arborées et des boisements. Le relief du territoire se dessine alors en arrière-plan.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Assurer la sécurisation des accès au site
- > S'inscrire de manière harmonieuse dans le caractère rural du hameau
- > Intégrer les points de vue vers le lac dans la composition et/ou volumétrie urbaine
- > Préserver la végétation existante et les terres agricoles à l'ouest du site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 20 à 30

Indication de la part de logement social : 20% soit 4 à 7 logement(s)

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

ECHEANCE : court et long terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : OUI



① Traitement de la lisière ouest pour une intégration dans le paysage

Opération conditionnée à l'aménagement de la départementale à l'est

Assurer un accès viaire unique depuis la route départementale (position indicative)

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen de hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

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

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

2/ Les accès au site par la départementale et l'opération en elle-même ne seront réalisés qu'à condition que la route soit aménagée pour sécuriser les carrefours et la voie (carrefour de Fresenex et RD 211).

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

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

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis, à l'échelle du site et ces alentours mais également en rapport avec le reste du Val du Bourget. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. La hauteur est limitée à R+1 à l'acrotère et R+1+C au faitage.

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

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

Exemple d'aménagement



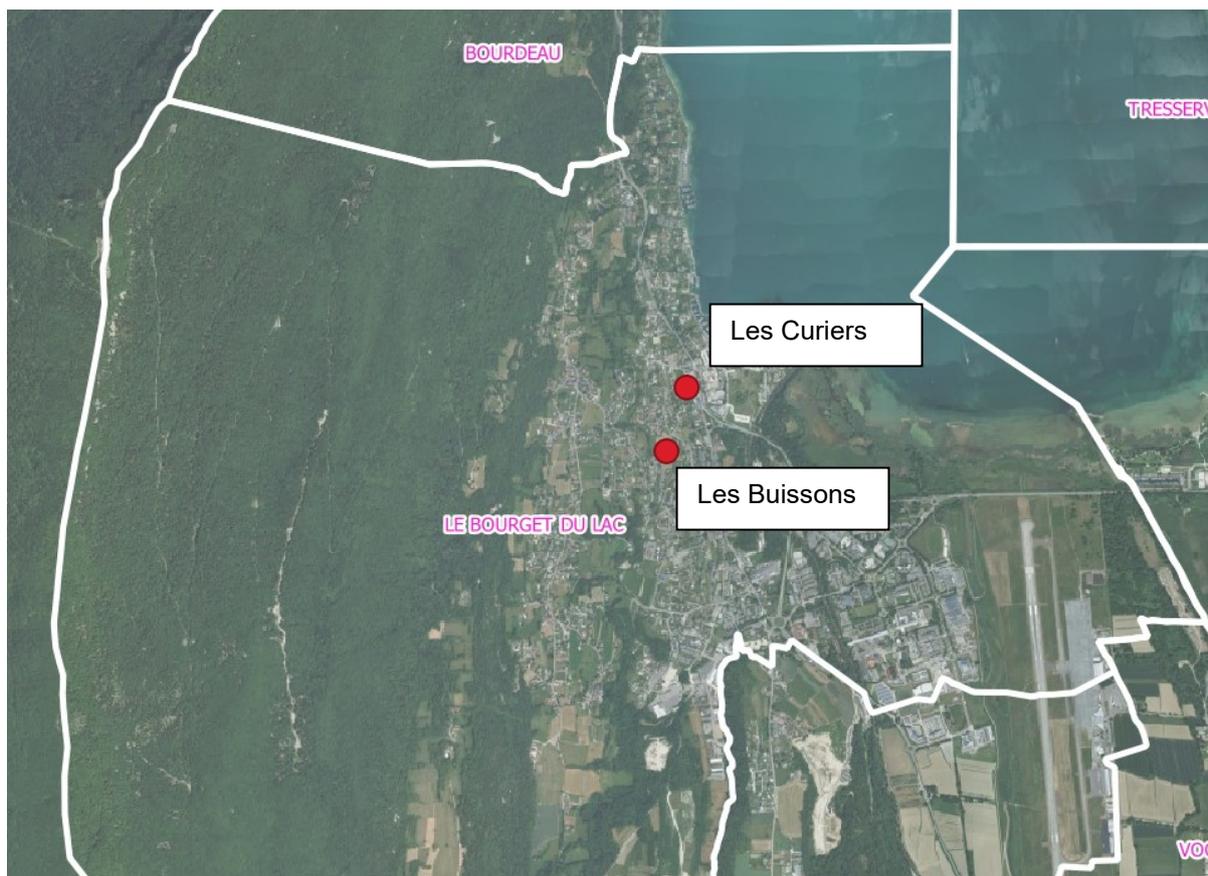
L'opération proposée s'implante en arrière-plan du tissu urbain existant pour limiter les nuisances de la route. Des «poches» de groupement bâti s'organisent autour de dessertes mutualisées.

5.3.3 LE BOURGET DU LAC : LES BUISSONS ET LES CURIERS

Préambule

Les deux secteurs de projets faisant l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation sont les suivants :

1. Secteur Les Buissons
2. Secteur Les Curiers



Localisation au sein de la commune

Pour rappel et au même titre que la commune d'Aix les Bains, la commune du Bourget du Lac est concernée par un arrêté préfectoral de carence en logements sociaux. La volonté de la commune et de Grand Lac est de sortir de cette carence, ce qui implique la production de logements sociaux et la mobilisation de foncier. Un nouveau contrat de mixité sociale (CMS) a d'ailleurs été signé en juin 2024 afin de pérenniser un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante. Les deux zones 2AU qui sont ouvertes à l'urbanisation sont inscrites dans le CMS et concourent à l'atteinte des objectifs.

Il est à noter que la Loi Littoral s'applique sur la commune et que les possibilités de développement sont strictement limitées et encadrées.

Pour la commune du Bourget du Lac, l'étude de densification donne un potentiel de l'ordre de 3,5 ha, répartis sur environ 40 tènements. La surface moyenne des parcelles est de 862 m².

En réalité le foncier diffus en U hors OAP représente 3,3 ha pour des superficies moyennes de 880 m². Si ces espaces constituent un potentiel qualitatif avéré, ils ne permettent souvent pas de répondre aux enjeux de mixité des formes, de production de logements sociaux et de logements nécessaires aux besoins des communes telles que Le Bourget du Lac.

La commune du Bourget du Lac, dans un contexte de prix très élevé du foncier, souhaite pouvoir proposer des logements à destination des jeunes et des familles. L'encadrement dans le PLUi, par des OAP y compris en zone U, traduit cette forte volonté. L'ouverture à l'urbanisation s'inscrit pleinement dans cette logique.

Par ailleurs, concernant la thématique de la mobilité, la création de logements sur la commune permet de limiter les mouvements pendulaires en rapprochant les travailleurs des emplois notamment de Technolac et ainsi de limiter les déplacements en voiture. Aujourd'hui, faute de logements, les salariés viennent nombreux notamment depuis l'Avant-Pays Savoyard.

OAP les Buissons

5.3.3.1 Localisation



Localisation à l'échelle du territoire

5.3.3.2 Enjeux

En s'éloignant du lac, dans les hauteurs du Bourget, ce terrain s'inscrit dans un tissu pavillonnaire. Incliné du sud-ouest au nord-est, il offre une vue sur le lac depuis ses points hauts. L'accès au terrain se fait au sud par l'allée des mûres et au nord en rejoignant la rue du Vert Village. Une trame arborée borde la frange ouest du site.

Le secteur de projet se situe à 10 minutes à pied de l'école, de différents services et commerces et du centre bourg. Ce secteur est une partie de la réponse à la problématique de production de logements sociaux. Il s'agit d'un des deux derniers tènements fonciers en 2AU permettant de réaliser une programmation familiale qualitative et de construire du logement social à proximité immédiate du centre-bourg.

L'OAP en vigueur intègre des prescriptions architecturales, énergétiques, des aménagements paysagers supports d'usages, la volonté de préservation des arbres existants, la gestion des eaux de ruissellement, et prône l'intégration urbaine et paysagère.

Ces éléments de projet renforcent les qualités de ce secteur et sont des points positifs pour son ouverture à l'urbanisation.

5.3.3.3 Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

Eléments qualitatifs



L'OAP est constituée de trois secteurs (tracé jaune ci-contre). Aujourd'hui seule la partie Est est ouverte à l'urbanisation, le reste de l'OAP se divise en deux avec une partie centrale et une partie ouest (toutes deux classées en zone 2AU). L'ouverture à l'urbanisation concerne la partie centrale.

Ce secteur est d'ores et déjà entouré de constructions. Il est au cœur de la zone urbaine. La mobilisation de ces terrains s'inscrit dans une logique de densification de la trame bâtie existante.

L'OAP dispose de vues et d'ouverture sur le grand paysage ainsi que sur le Lac, spécificités à préserver dans le cadre des projets.

Ce terrain s'inscrit dans le tissu pavillonnaire de la commune.

Des dessertes sont possibles et étudiées dans l'aménagement de la zone. Double accès principaux situés au sud et à l'est, accès secondaires possibles pour la desserte de quelques logements seulement.

La situation et la configuration du secteur autorisent :

- Une mutualisation des dessertes, des accès transversaux
- Un aménagement cohérent à l'échelle de toute la partie aval, en accord avec la demande de l'Architecte des Bâtiments de France,
- Une zone tampon identifiée pour la gestion des eaux pluviales
- Un espace dédié à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération pour un lieu de sociabilité
- La préservation d'un espace non constructible identifié à plus grande échelle, trame verte traversant le tissu urbain de la montagne au lac,
- Un respect des formes urbaines environnantes et conforme à l'identité du secteur : habitat dont la densité permet de répondre aux besoins en logements tout en préservant l'identité du secteur (individuel, intermédiaires ou petits collectifs R+1+C ou R+2 toit plat)

Eléments quantitatifs

Cette ouverture à l'urbanisation concerne une surface de 5900 m² sur les 11 000 m² en 2AU de ce secteur.

Il est prévu la création de 70 logements sur la totalité de la future zone 1AUh dont une part importante de logements sociaux (40% de logements sociaux dont 30% de locatif social). La densité envisagée est importante et permet une optimisation de l'utilisation du foncier. Elle est de 42 logement/ha (70 logements sur 1,67 ha).

5.3.3.4 Le zonage et l'OAP

Evolution du zonage



Avant



Après

BOURGET DU LAC / Les Buissons

C3

Superficie du site d'OAP : 2.23 ha
Superficie de la zone AU : 2.22 ha

OAP "Quartier greffé"



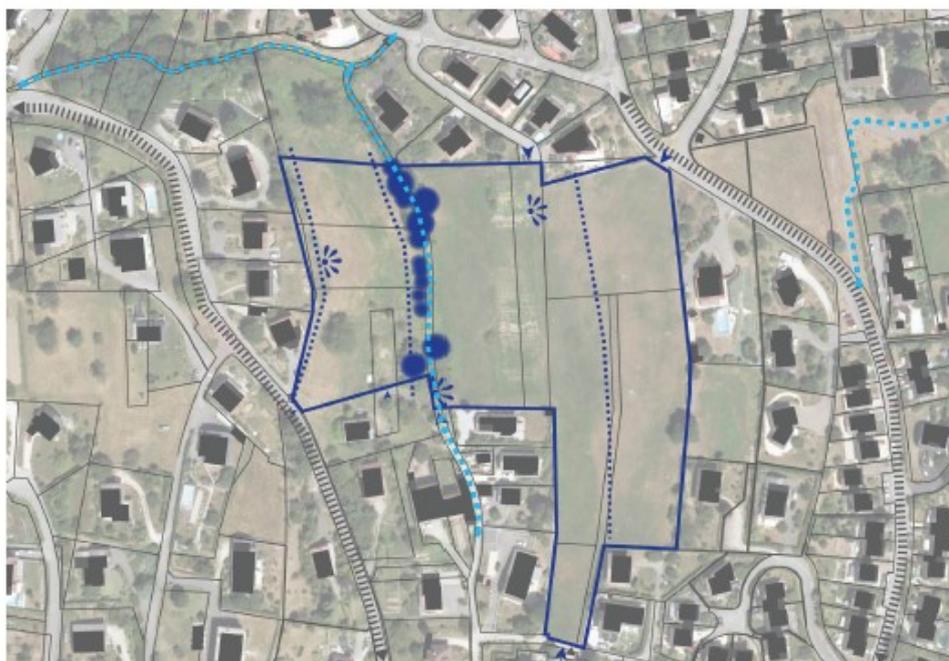
Extrait plan de zonage

Localisation



En s'éloignant du lac, dans les hauteurs du Bourget, ce terrain s'inscrit dans un tissu pavillonnaire. Incliné du sud-ouest au nord-est, il offre une vue sur le lac depuis ses points hauts. L'accès au terrain se fait au sud par l'allée des mûres et au nord en rejoignant la rue du mollard noir. Une trame arborée borde la frange ouest du site.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Prendre en compte le relief dans l'aménagement
- > Conserver les points de vue
- > Gérer durablement les déplacements au sein de l'opération et à sa proximité immédiate

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

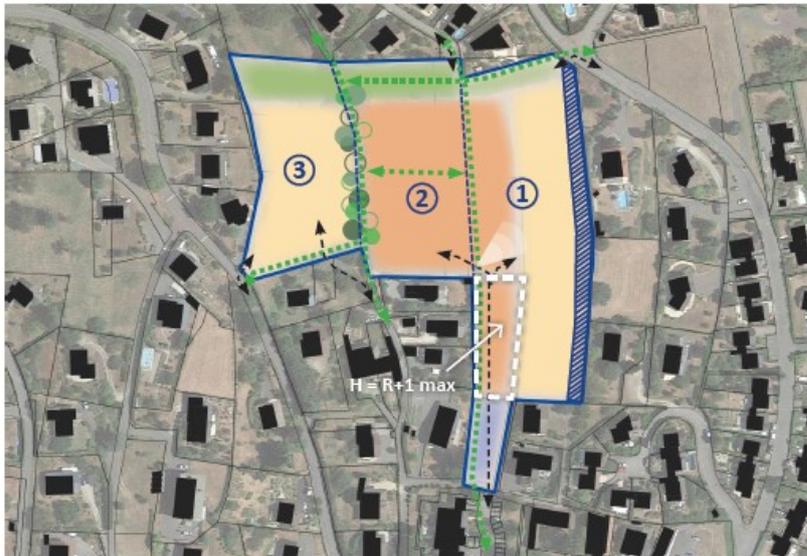
HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 75

Indication de la part de logement social : 40% dont 30% de logements locatifs sociaux

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel, intermédiaire et/ou petit collectif d'une hauteur maximale de R+1+C ou R+2 (toit plat)

ECHEANCE : court terme



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

Aménagement zone par zone

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire ou en petit collectif
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel ou individuel mitoyen
-  Espace à réserver non constructible pour une continuité verte prévue à l'échelle de la commune
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération pour un lieu de sociabilité
-  Accès principaux par le sud et l'est, accès secondaires possibles pour la desserte de quelques logements seulement
-  Liaisons piétonnes à conserver et à créer pour une bonne perméabilité de l'opération
-  Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération
-  Préserver les cônes de vue
-  Conserver la végétation existante
-  Délimitation des zones

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

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, ainsi que développer les continuités végétales, notamment sur la partie nord du site.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation du bâti (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Les accès au site devront être créés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé sous la forme de zones de rencontre (largeur de 4m avec ou sans bas-côtés enherbés, et zones de croisements ponctuels), tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les services de sécurité et les modes doux. Les zones de stationnement en surface devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

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

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

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

Les bâtiments seront implantés selon trois zones différenciées numérotées sur le plan :

- zone 1 : 35 logements, habitat intermédiaire ou petits collectifs (R+1 max sur la partie sud cf. schéma), maisons accolées ou mitoyennes de faible hauteur pour préserver les cônes de vue

- zone 2 : 35 logements, habitat intermédiaire ou petits collectifs

- zone 3 : 5 logements au maximum (au vu de la pente et des difficultés d'accès), habitat individuel

Les zones 1 et 2 devront être aménagées en cohérence et dans une vision d'ensemble. La zone 3 n'étant pas encore ouverte à l'urbanisation, elle pourra être aménagée ultérieurement. Sur les terrains de la zone 3, une étude géologique sera nécessaire avant travaux afin de garantir la constructibilité du site. De fait, une faible imperméabilisation et de faibles mouvements de terrains sont requis afin de ne pas dénaturer le terrain et créer des risques.

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

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

5.3.3.1 Localisation



Localisation à l'échelle du territoire – Verdi 2024

5.3.3.2 Enjeux

A l'échelle de la combe du Bourget du Lac, ce secteur rassemble des enjeux semblables à ceux du secteur des Buissons et notamment la production de logements sociaux.

Concernant le secteur plus large de l'Entrée Nord de la commune : insertion dans une étude urbaine en cours

Pour encadrer l'ouverture à l'urbanisation et optimiser l'insertion de ce tènement dans l'Entrée nord du Bourget, une étude urbaine spécifique est en cours de finalisation. La réflexion déjà bien avancée permet de donner les éléments de cadrage suivants.

Les projets récents, les besoins des acteurs locaux, les opportunités foncières et bâties et la nécessité de répondre aux enjeux de création de logements dans un contexte de protection du foncier (ZAN) et de qualité de cadre de vie (enjeux environnementaux), incitent la collectivité à définir une vision globale pour ce site.

Pour combler les carences de la commune en matière de logement social, cette zone permettra d'assurer une production de logement de typologie habitat collectif dont une importante part de logement sociaux assurant la mixité au sein du secteur et plus largement de la commune.

Le secteur pourra éventuellement accueillir le développement linéaire d'activités (commerces et services) pour renforcer l'attractivité commerciale et servicielle sur la RD 1504. Il est question de conserver la végétation existante, de gérer durablement les déplacements au sein de l'opération et de porter une attention particulière à l'intégration au tissu urbain environnant.

Ainsi les principaux enjeux sont :

- Assurer la continuité urbaine et paysagère entre le centre et le Lac avec l'idée que ce site est la double porte d'entrée, l'interface entre le centre et le Lac.
- Définir une identité de cette séquence dans la traversée de la commune (vitrine sur la route du Tunnel), mise en valeur des éléments architecturaux emblématiques au travers de la revalorisation des bâtiments à valeur patrimoniale.
- Redynamiser le secteur avec une mixité fonctionnelle, accompagner les mutations des différentes activités privées en perte de vitesse. Favoriser éventuellement la création d'espaces dédiés à l'artisanat, à la gastronomie ou à d'autres activités économiques spécifiques au site.
- Redéfinir le rapport des nouvelles constructions avec l'espace public (de la route au boulevard urbain).
- Améliorer et sécuriser les déplacements, en valorisant les modes doux et en intégrant la juste place du stationnement.
- Encadrer la production de logements (typologies, densités, hauteurs,) en adéquation avec l'existant et les atouts paysagers du site. Accompagner cette densification avec la qualité des espaces extérieurs privés et publics dans une logique de continuité paysagère et écologique et la valorisation du patrimoine existant.



Légende :

- | | |
|---------------------------------|---|
| Polarités | Bandes paysagères |
| Tissu urbain valorisable | Ossature viaire |
| Façade à valoriser sur le lac | Réseau de cheminements piétons |
| Piaçettes à créer | Flux automobile venant du sud et de l'est |
| Entrée vers le lac à développer | Cônes de vue |



Ci-dessus une carte des éléments de diagnostic de l'étude réalisée sur l'entrée nord et la zone de l'OAP. Ci-dessous des photos de l'entrée/sortie du Bourget du Lac à proximité du secteur de projet. Source JASP



Concernant le secteur de l'OAP des Curiers

À proximité du lac, ce tènement composé de terrains agricoles et d'activités artisanales s'étend au milieu d'un quartier résidentiel qui monte sur les rives du lac. Il est accessible au nord par le chemin des Varons, et au sud par le chemin des Bollons. L'activité artisanale borde la RD 1504. Les terrains environnants apportent une végétation importante qui définit les limites visuelles du site. Il est destiné à accueillir une grande part des logements prévus dans le schéma global de l'Entrée Nord.

A noter que ce secteur est constitué d'une seule et unique partie aujourd'hui en 2AU.

Objectif Phase 2 : Autour de 30 logements

- Implantation de logements en peigne permettant la création de porosités visuelles et paysagères. Pas d'alignement souhaité mais plutôt une adaptation par rapport aux habitations existantes afin de limiter les prospects.
- Les hauteurs des bâtiments seront limitées à un R+2 maximum.
- Différents reculs prescrits afin de faciliter l'insertion du projet dans son site. Création sur le chemin des Varons d'une bande paysagère, mettant les bâtiments à distance. Une attention particulière sera portée sur les prospects par rapport aux habitations existantes.
- Les accès se feront depuis le chemin des Varons, notamment automobiles. Un accès piéton pourra être envisagé depuis l'espace paysager central.
- Création d'un large espace paysager central permettant la préservation et valorisation du patrimoine végétal existant et des continuités écologiques au sein de l'îlot.
- Un cheminement piéton permettra de traverser l'îlot et de lier les chemins des Bollons, et la route du Tunnel.
- Dans le cas d'un phasage différencié sur la Phase 1 de l'OAP et des besoins, un accès temporaire pourra être prévu sur la partie Est de l'îlot.



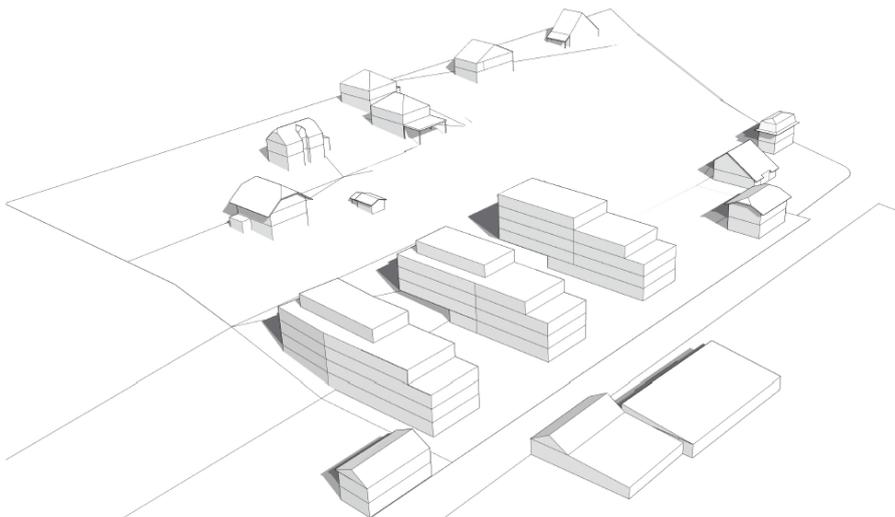
Légende :

- Périmètre d'implantation
- Traitement paysager des limites
- ▨ Implantation projetée
- Cheminement piéton
- ▨ Par vis paysager
- Arbres plantés exemple
- Espace paysager central
- Périmètres lots opérationnels
- Principe de gradation
- Porosités visuelles ou piétonnes
- Arbres conservés
- ▶ Accès VL
- ▶ Accès Piéton

JASP - 2024

17

Eléments de l'étude réalisée sur l'OAP pour intégrer les besoins de la commune et rendre le projet opérationnel – source JASP



Typologie et intégration – Source JASP

5.3.3.3 Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

Eléments qualitatifs

L'OAP est constituée d'un seul secteur. Elle dispose de vues et d'ouverture sur le grand paysage mais aussi de végétation existante à conserver (identifiée dans l'OAP). Trois autres espaces sont identifiés, un premier pour la création d'un linéaire (commerces et services), un second pour la réalisation d'un espace de sociabilité-mutualisé et un dernier pour la l'intégration d'un dispositif de gestion des eaux de ruissellement, ces spécificités sont à préserver dans le cadre des projets. Ce terrain s'inscrit dans le tissu pavillonnaire de la commune de Le Bourget du Lac à proximité du centre bourg et du lac.

Ce tènement fait déjà l'objet d'une maîtrise partielle par l'OPAC.

Des dessertes sont possibles et étudiées dans l'aménagement de la zone. Les accès devront être mutualisés via le chemin des Varons au nord. Un accès secondaire pour quelques logements seulement est possible par le chemin des Bollons au sud. Des spécificités complémentaires sont transcrites dans l'OAP.

- La situation et la configuration du secteur autorisent :
- Une zone tampon identifiée pour la gestion des eaux pluviales
- Un espace dédié à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération pour un lieu de sociabilité
- La préservation d'un espace non constructible identifié comme continuité verte
- Il est prévu deux phases d'urbanisation, la première en aval (est) et la seconde en amont (ouest).
- La mobilisation de ces terrains s'inscrit enfin dans une logique de densification de la trame bâtie existante.

Eléments quantitatifs

Le projet global prévoit à terme la construction de 80 logements sur une surface totale de 1,32 ha. La densité projetée est d'environ 60 logements/ha, une densité permettant la production de nombreux logements nécessaires sur cette commune, mais sur une surface relativement réduite.

L'OAP impose également une part importante de mixité sociale fléchée à 40% dont 30% de locatifs sociaux, soit une trentaine de logements.

5.3.3.4 Le zonage et l'OAP

Evolution du zonage



Avant



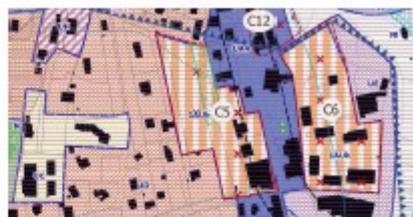
Après

BOURGET DU LAC / Les Curiers

C5

Superficie du site d'OAP : 1.32 ha
Superficie de la zone AU : 1.31 ha

OAP «Quartier greffé»



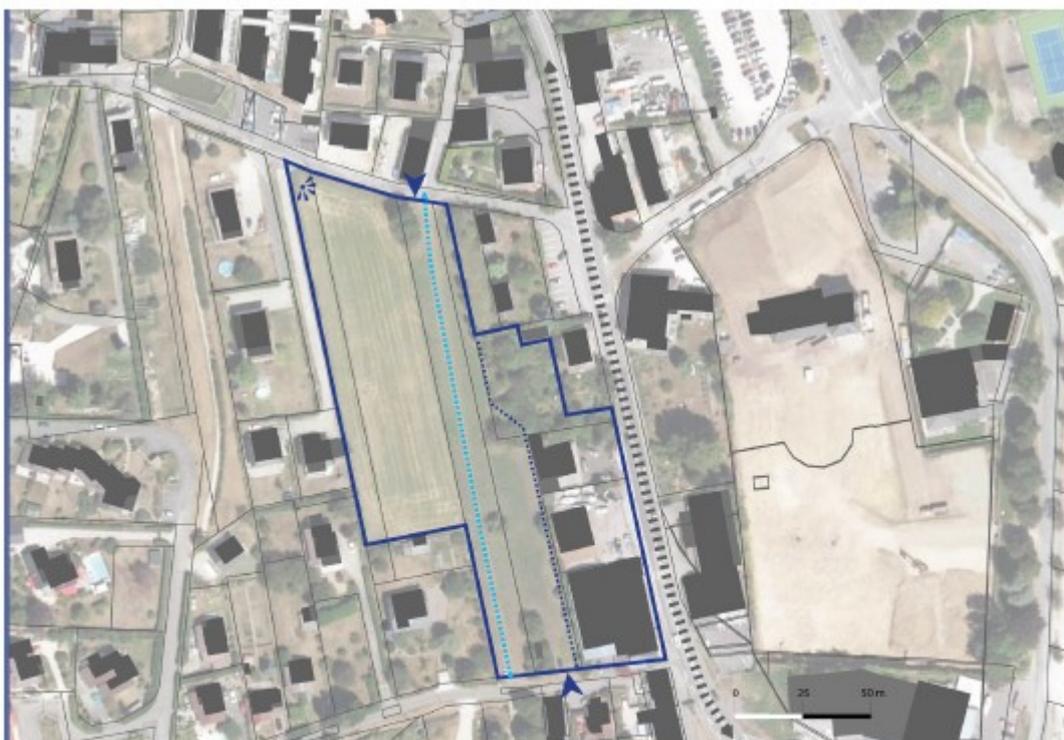
Extrait plan de zonage

Localisation



À proximité du lac, cette parcelle composée de terrains agricoles et d'activités artisanales s'étend au milieu d'un quartier résidentiel qui monte sur les rives du lac. Il est accessible au nord par le chemin des Varons, et au sud par le chemin des Bollons. L'activité artisanale borde la RD 1504. Les terrains environnants apportent une végétation importante qui définit les limites visuelles du site.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver et ne pas impacter les espaces naturels et les espèces végétales protégées sur le site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

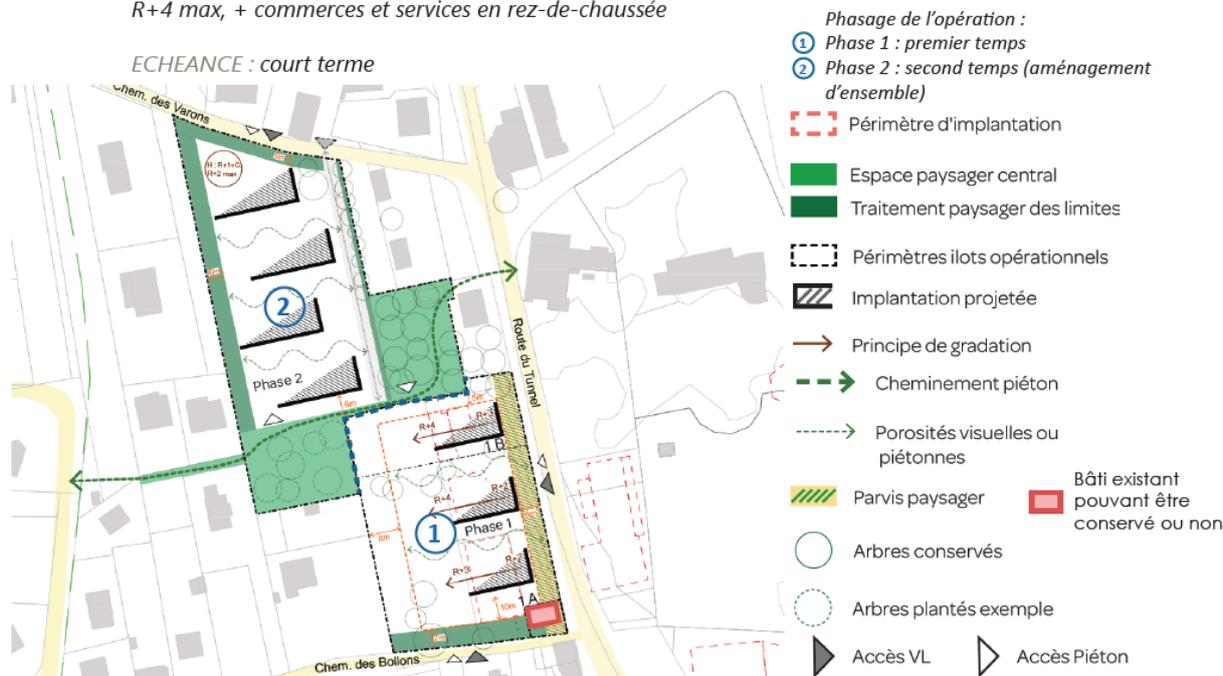
HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : environ 80

Indication de la part de logement social : 40%, dont 30% de logements locatifs sociaux

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et collectif en R+4 max, + commerces et services en rez-de-chaussée

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



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

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, ainsi que développer les continuités végétales. Une attention particulière sera portée à la préservation de l'ornithogale penchée, en la prélevant avant travaux et la réintégrant sur un terrain propice à son développement (dérogation obligatoire à l'arrêté ministériel du 4 décembre 1990 relatif à la protection des espèces végétales en Rhône-Alpes et à leur liste), et en en conservant sur le site si possible.

2/ Sur la phase 1, les accès seront prévus sur la rue des Bollons. Des accès en façade de la route du Tunnel sont également possibles.

Sur la phase 2, les accès se feront depuis la rue des Varons.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé, sous la forme de zones de rencontre (largeur de 4m avec ou sans bas-côtés enherbés, et zones de croisements ponctuels), tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les véhicules de sécurité.

Sur la phase 1, aucun stationnement aérien n'est autorisé, à l'exception du stationnement PMR, dépose rapide et stationnement visiteur.

Sur la phase 2, des zones de stationnement aérien pourront être réalisées et devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

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

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

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

Les bâtiments seront implantés selon 2 zones différenciées numérotées sur le plan :

- Phase 1 : environ 50 logements, habitat collectif, R+4 maximum, implantation en peigne, en alignement avec un retrait de 6 m sur la route du Tunnel

- Phase 2 : environ 30 logements, habitat collectif et/ou intermédiaire et/ou individuel, R+2 maximum, implantation en peigne permettant la création de porosités visuelles et paysagères tout en limitant les prospects

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

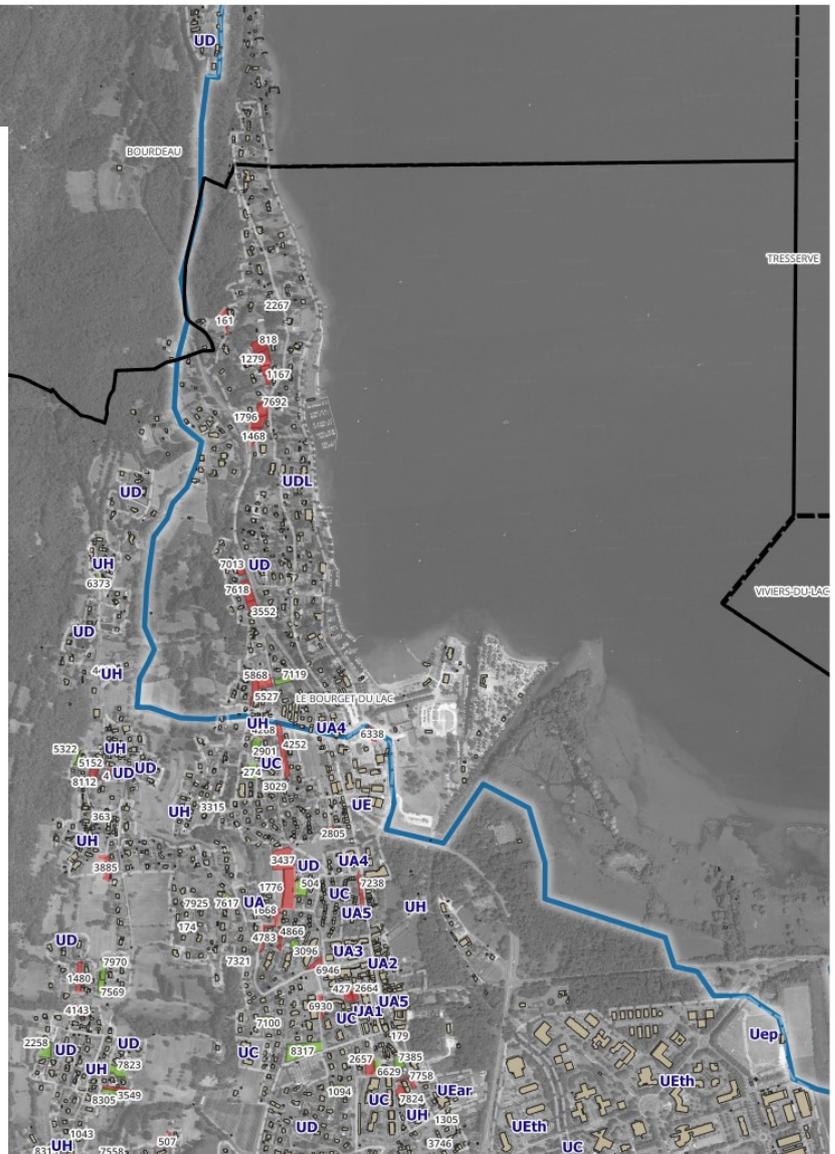
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

Exemple : carte de l'analyse de densification

La carte suivante montre l'analyse fine qui a été conduite des potentiels de surface urbanisables et de leur capacité réelle à accueillir de nouvelles constructions pour l'habitat.

Quelques exemples :

Id	M ²	Retenu	Justification si non retenue
4	550	Non	PC07305123C1001, en cours de construction
174	720	Oui	NULL
274	1208	Oui	NULL
427	800	Non	F
818	1376	Non	F
1167	899	Non	F
1279	1379	Non	F
1468	998	Non	F
1796	1370	Non	F
2267	460	Non	F
2805	402	Non	Caractéristiques de la parcelle ne permettant pas la construction dans le respect des règles du PLUi (forme, taille, prospects)
3096	513	Oui	NULL
3029	640	Oui	NULL
2901	652	Oui	NULL
3315	806	Oui	NULL
3552	622	Non	Recul route départementale servitude non aedificandi
4268	499	Non	F
4252	2004	Non	F
4783	650	Non	F
4410	467	Non	F
5152	514	Oui	F
5322	431	Oui	F
5527	1136	Non	F
5868	1298	Non	F
6338	766	Non	F
6373	554	Oui	F
6946	630	Non	F
7013	458	Non	F
7238	910	Non	F
7119	735	Oui	F



Contours communes ex_CALB
Bâti ex_CALB

Potentiel de densification théorique (>400m²)
Non
Oui

6 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

6.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

6.1.1 CADRAGE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification n°2 du PLUi Ex-CALB est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Aussi, les évolutions envisagées s'inscrivent dans ce cadre et ne remettent pas en cause les orientations du PADD en vigueur.

6.1.2 DEROULE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1. Lancement de la procédure

La procédure de modification a été engagée par délibération en date du 12 décembre 2024. Le Conseil Communautaire a défini les objectifs poursuivis, décidé la réalisation d'une évaluation environnementale et fixé les modalités de concertation de la procédure de modification n°2 du PLUi ex CALB. L'engagement de la procédure a également été pris par arrêté du 30/01/2024.

2. Concertation

La modification n°2 du PLUi nécessite la réalisation d'une concertation préalable obligatoire en application des articles L. 103-2 et L. 103-4 du code de l'Urbanisme.

La concertation a eu lieu du 6 février au 1^{er} avril 2024 inclus. Les modalités de concertation préalable suivantes ont été mises en œuvre, conformément à la délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2023.

Supports d'information du public :

- La délibération du 12 décembre 2023 a été affichée pendant une durée d'un mois minimum au siège de Grand Lac et sur son site internet, <https://grand-lac.fr>, ainsi que dans les 17 mairies concernées par le PLUi Ex-CALB.
- Le public a été informé de la tenue de la concertation préalable par voie de presse par la publication d'un avis, précisant les lieux et horaires où le public pouvait consulter le dossier de concertation, dans le Dauphiné Libéré du 22 janvier 2024.
- Le dossier de concertation, a été mis à disposition du public au format papier aux heures et jours d'ouverture habituels (hors éventuelles fermetures exceptionnelles et hors jours fériés) :
 - o A l'accueil du siège de Grand Lac, 1500 boulevard Lepic – 73100 Aix les Bains,
 - o A la mairie d'Aix-les bains,
 - o A la mairie de Grésy-sur-Aix,
 - o A la mairie du Bourget-du-Lac,
 - o A la mairie de la Chapelle-du-Mont-du-Chat,
 - o A la mairie de Voglans,
 - o A la mairie de Pugny-Chatenod.
- Ce dossier était consultable par le public, dans sa version numérique, sur le site internet de Grand Lac et sur le site internet dédié à l'adresse : <https://registre-dematerialise.fr/5053>
- Deux réunions publiques se sont tenues les 11 et 13 mars 2024 pour présenter le projet au public, accueillir les remarques et observations ainsi que pour répondre aux questions.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Un registre spécifique, au format papier, destiné aux observations du public, a été mis à disposition au siège de Grand Lac ainsi que dans les 6 mairies des communes citées ci-dessus aux heures et jours d'ouverture habituels (hors éventuelles fermetures exceptionnelles et hors jours fériés),
- Un registre dématérialisé spécifique a été mis à disposition du public sur le site internet dédié à l'adresse : <https://registre-dematerialise.fr/5053>
- Toute personne intéressée pouvait également faire parvenir ses observations par courrier papier à l'attention de M. le Président (Grand Lac – Service Urbanisme Planification – 1500 boulevard Lepic – CS 20606 – 73100 Aix les Bains),
- Toute personne intéressée pouvait également effectuer une contribution à l'adresse mail dédiée : concertation-publique-5053@registre-dematerialise.fr

Ainsi, les modalités prévues de la concertation ont bien été mises en œuvre et respectées.

Supports d'information du public

- Affichage de la délibération pendant une durée d'un mois minimum au siège de Grand Lac, dans les mairies concernées par le PLUI et sur le site internet de Grand Lac (<https://grand-lac.fr>).
- Mise à disposition du public du dossier de concertation. Ce dossier sera complété au fur et à mesure. Il est consultable par le public sur le site internet de Grand Lac dans sa version numérique. La notice fera l'objet de versions successives.
- Il est consultable au format papier aux heures et jours d'ouverture habituels (hors éventuelles fermetures exceptionnelles et hors jours fériés) :
 - A l'accueil du siège de Grand Lac, 1500 boulevard Lepic – 73100 Aix les Bains,
 - A la mairie d'Aix-les-Bains,
 - A la mairie de Grésy-sur-Aix,
 - A la mairie du Bourget-du-Lac,
 - A la mairie de la Chapelle-du-Mont-du-Chat,
 - A la mairie de Voglans,
 - A la mairie de Pugny-Chatenod.
- Mise à disposition sur un site internet dédié à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/5053>.

Deux réunions publiques au minimum seront tenues afin de présenter le projet au public et d'accueillir les remarques et observations, ainsi que pour répondre aux questions éventuelles.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat

- Le registre spécifique objet du présent document au format papier est mis à disposition du public. Ce registre, destiné aux observations de toute personne intéressée, est consultable par le public au siège de Grand Lac, à la mairie d'Aix-les Bains, de Grésy-sur-Aix, du Bourget-du-Lac, de la Chapelle-du-Mont-du-Chat, de Voglans et de Pugny-Chatenod aux heures et jours d'ouverture habituels (hors éventuelles fermetures exceptionnelles et hors jours fériés).
- Un registre dématérialisé spécifique accessible via le site internet dédié est mis à disposition du public à la même adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/5053>.
- Toute personne intéressée peut également faire parvenir ses observations :
 - Par courrier papier à l'attention de M. le Président (Grand Lac – Service urbanisme-planification M1 CALB – 1500 boulevard Lepic – CS 20606 – 73100 Aix les Bains), qui l'annexera aux registres,
 - Via l'adresse mail dédiée : concertation-publique-5053@registre-dematerialise.fr. Les contributions transmises par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé et visible par tous.

Bilan de la concertation préalable

Durant cette période de concertation, 25 contributions ont été reçues dont 3 doublons :

- 3 contributions par mail,
- 18 contributions déposées le site internet dédié,
- 3 contributions déposées sur les registres papier (1 à Grand Lac, 1 à Aix-les-Bains, 1 au Bourget-du-Lac),
- 1 contribution reçue par courrier à Grand Lac.

Les principaux thèmes abordés sont les suivants :

- 7 contributions relèvent de demandes de constructibilité,
- 3 contributions sont sur des demandes de modification d'OAP,
- 2 contributions sont relatives au foncier destiné à l'activité économique,
- 2 sont des demandes de modification du règlement (hauteur des clôtures et recul),
- Il y a également des demandes sur le thème de l'environnement, des risques naturels, de l'information du public, de la mobilité et de la densification.

Par ailleurs, trois contributions sont soit hors-sujet, soit sont des questions posées sans demande de traduction dans la procédure en cours.

Lors des réunions publiques, les principaux thèmes qui ont fait l'objet de questions et d'interventions sont relatifs :

- A la mobilité : piste cyclables et difficultés de circulation, accès à Technolac, arrêt de transport en commun, stationnement vélo, liaison Drumettaz-Clarafond/Chambéry,
- A la densification : sous-densité de l'habitat et des zones économiques,
- A la production de logements sociaux,
- Au projet de requalification de la gare de téléphérique de Mouxy,
- Aux possibilités de changement de destination,
- Au projet « Homme et Biosphère ».

Certaines demandes ont été prises en compte dans le projet de modification. Le bilan a été tiré par délibération du conseil communautaire du 9 juillet 2024.

3. Notification aux Personnes Publiques Associées

Le projet de modification sera notifié pour avis aux personnes mentionnées aux articles L. 132-7, L. 132-9, L. 153-40 et R. 153-6 du Code de l'urbanisme ainsi que l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime.

De plus, Grand Lac saisira le cas échéant la Commission Départementale Nature, Paysages et Sites (CDNPS) et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le projet sera également transmis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

5. Enquête publique

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

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

6. Adoption du projet

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification sera amendé des éventuelles remarques issues de la prise en compte des avis des personnes publiques associées, personnes publiques consultées, des communes, des commissions et de la commission d'enquête avant d'être approuvé par délibération du Conseil communautaire

6.1.3 MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE :

Code l'urbanisme

Article L153-41 :

« Le projet de modification **est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

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

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

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

7 GLOSSAIRE

AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
ABF : Architecte des Bâtiments de France
CDNPS : Commission Départementale de la nature des sites et des paysages
CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CES : Coefficient d'Emprise au Sol
CBS : Coefficient de Biotope par Surface
CPT : Coefficient de Pleine terre
CGLE : Chambéry Grand Lac Economie
CU : Code de l'Urbanisme
DP : Déclaration Préalable
EBC : Espaces Boisés Classés
ER : Emplacement Réservé
ERP : Etablissement Recevant du Public
ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
Loi SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAE : Parc d'Activités Economiques
PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
PC : Permis de Construire
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PIZ : Plan d'indexation en Zone
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLH : Programme Local de l'Habitat
PNR : Parc Naturel Régional
PPA : Personnes Publiques Associées
PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation
PUP : Projet Urbain Partenarial
SCOT : Schéma de COhérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SP : Surface de Plancher
SPR : Site patrimonial Remarquable
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités
TA : Taxe d'Aménagement
Tam : Taxe d'Aménagement Majorée
TN : Terrain Naturel
TVB : Trame Verte et Bleue
UTN : Unité Touristique Nouvelle
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZAE : Zone d'Activité Economique