

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND LAC

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

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

Notice explicative

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023

Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023

Révision allégée N°1

Modifié le 23 mai 2023

VERDI

Table des matières

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

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

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

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

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

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

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

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

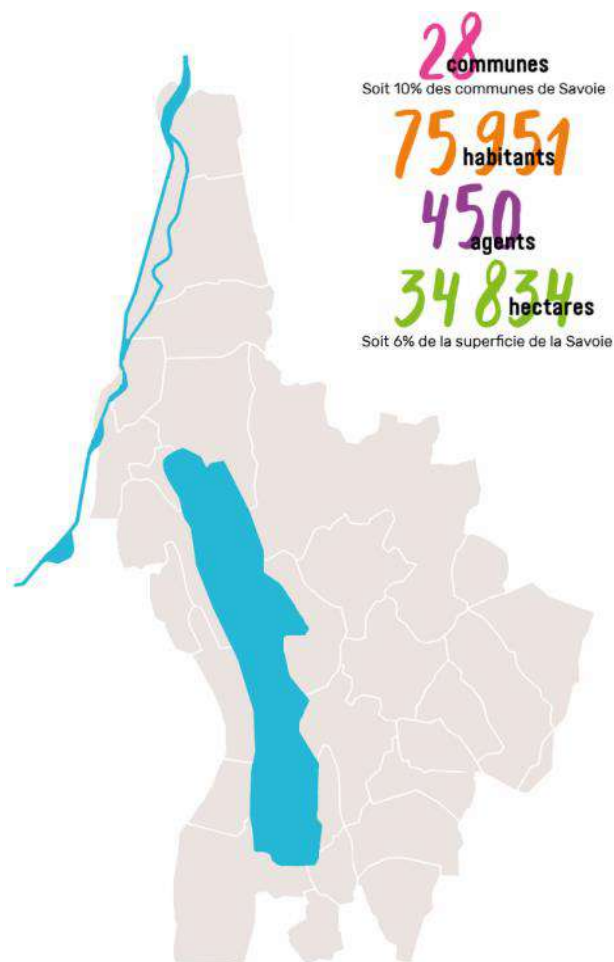
Compétente en matière d'urbanisme, Grand Lac Communauté d'Agglomération peut mener les procédures d'évolutions de ses différents documents d'urbanisme.

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

1.1.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

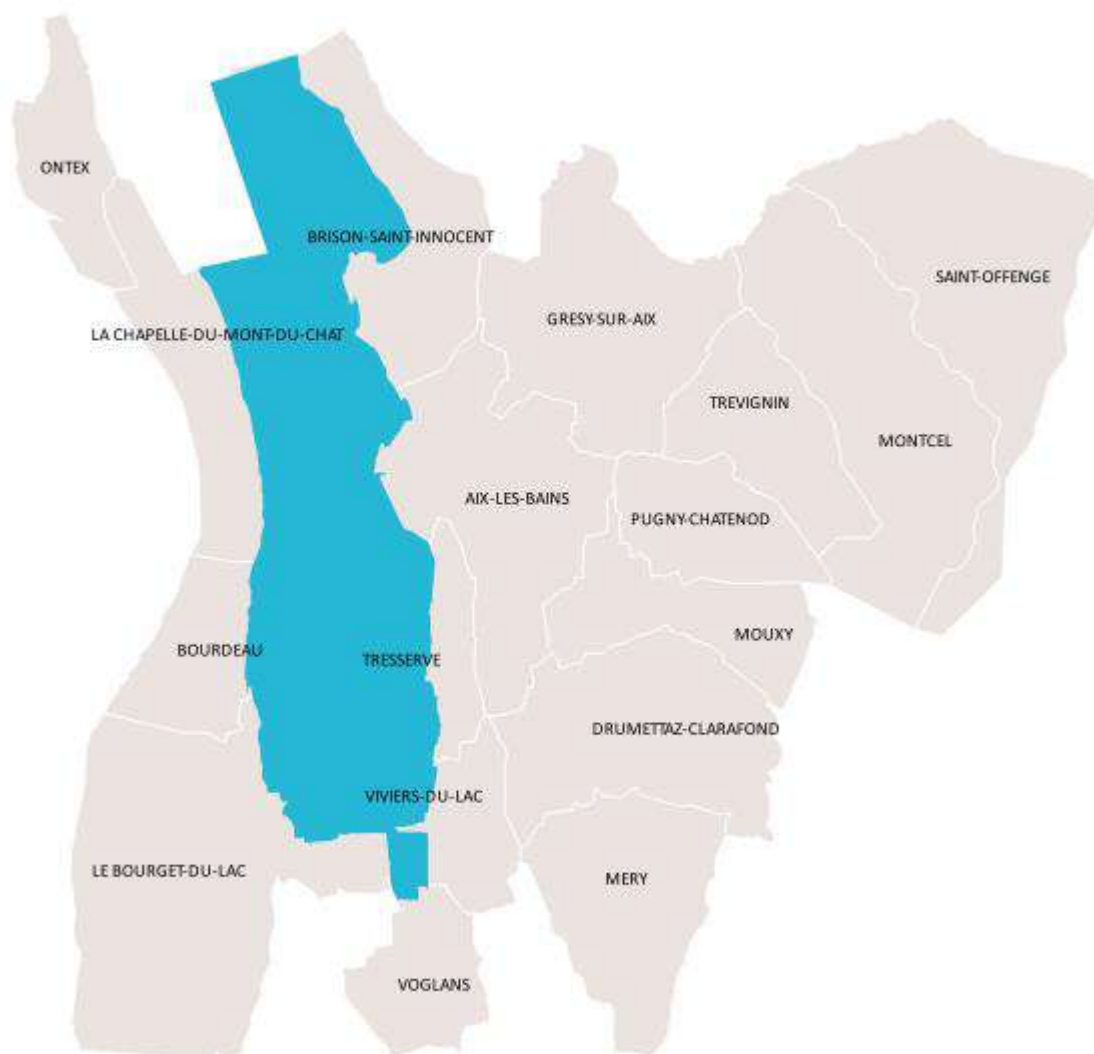
Le PLUi de Grand Lac Agglomération a été approuvé en Octobre 2019. Depuis, plusieurs événements réglementaires sont à noter :

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



1.1.3 TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE

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



Localisation des communes concernées par la procédure de modification

1.1.4 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Grand Lac Communauté d'Agglomération

1500 Boulevard Lepic
73100 Aix Les Bains

1.1.5 OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

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

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

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

1.1.5.1 Structure des règlements du PLUi

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

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

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

L'ensemble du territoire est concerné :

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

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

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

Les communes « sentinelles jardins » :

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

Les communes « villages greniers » :

- Le Montcel
- St-Offenge
- Trévignin

Les communes « villages balcons » :

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

1.1.5.2 Règlement graphique

Les évolutions du document portent sur :

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

1.1.5.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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

1.1.5.4 Règlement écrit

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

1.1.5.5 Annexes

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

1.1.6 GUIDE DE LECTURE

Le dossier de modification se compose :

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

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

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

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

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

Plan de la notice

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

2 MODIFICATIONS DES OAP ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1 MODIFICATIONS PROJETEES SUR PLUSIEURS COMMUNES

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

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

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

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



La modification propose des évolutions portées par deux documents :

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

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

Modification d'emplacements réservés au bénéfice de Grand Lac

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

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

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



2.2 MODIFICATIONS COMMUNALES

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

2.2.1.1 Evolutions projetées sur les OAP

A1 – Aix-les-Bains / Côtéfort

Objet principal : erreur matérielle

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

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

A2 – Aix-les-Bains / Les Vignobles 2

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

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

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

A4 – Aix-les-Bains / Ch des Bottes

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

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

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

A5 – Aix-les-Bains / St Simond

Objet principal : modification du périmètre

Modification de l'OAP

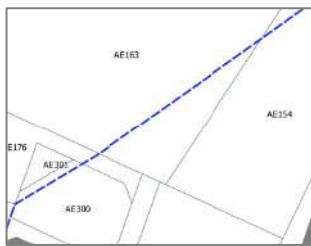
L'OAP St-Simond correspond à un secteur de projet important pour la commune. Il prévoit la réalisation de 125 logements sur un site de 2,92 ha.

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

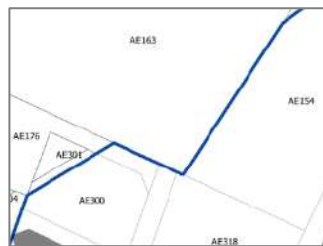


Secteur en vigueur de l'OAP A5

Avant



Après



La modification prévoit donc de :

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

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



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

Schéma du phasage actuel

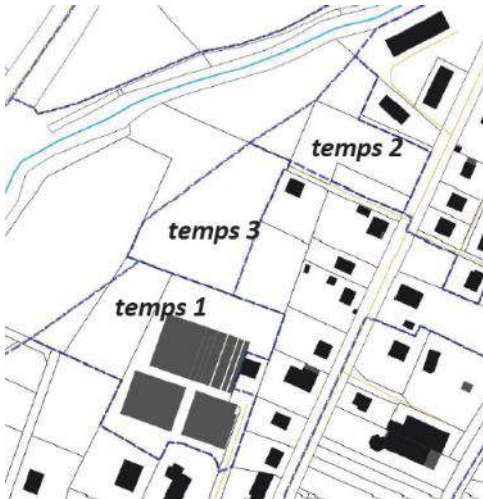
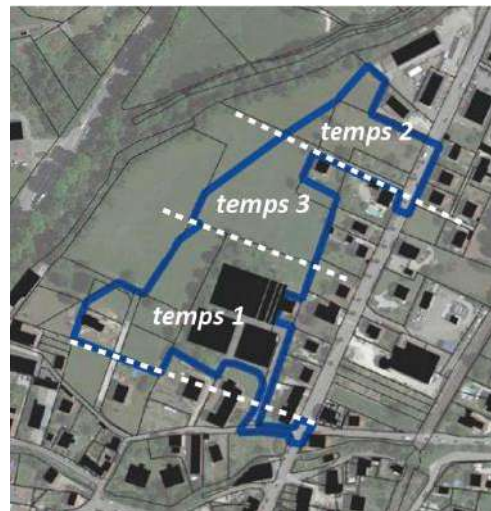
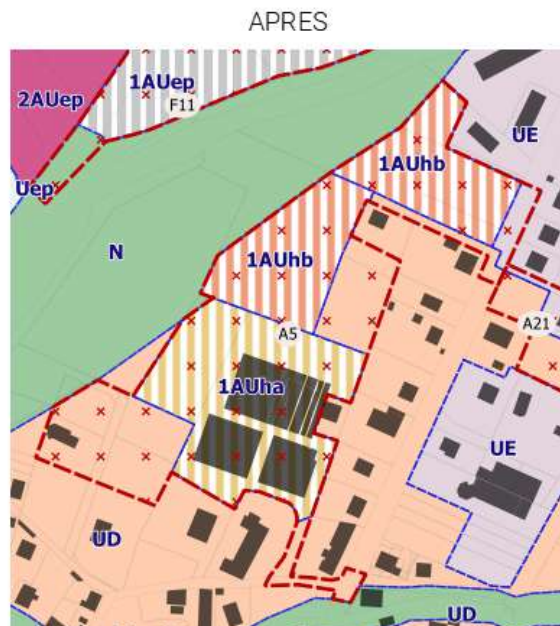


Schéma du phasage modifié



Modification du règlement graphique

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



A7 – Aix-les-Bains / Les Vignobles

Objet principal : modification de la desserte



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

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

Localisation de l'OAP A7 en vigueur

La modification prévoit donc de :

- Corriger le schéma et le contenu de l'OAP

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

Schéma avant



Schéma après



A9 – Aix-les-Bains / Près du Tillet

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

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

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

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



La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel

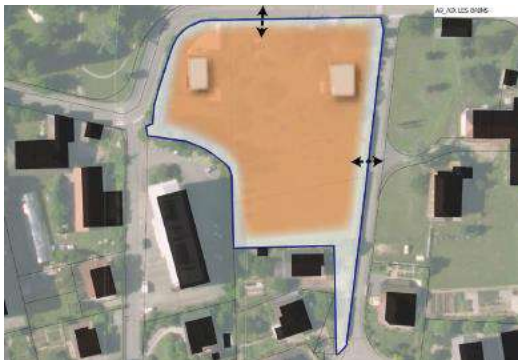


Schéma de l'OAP modifié



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

A13 – Aix-les-Bains / Sosse Lievre 2

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

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

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

A15 – Aix-les-Bains / Les Vignobles Nord

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

Modification de l'OAP

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

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



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



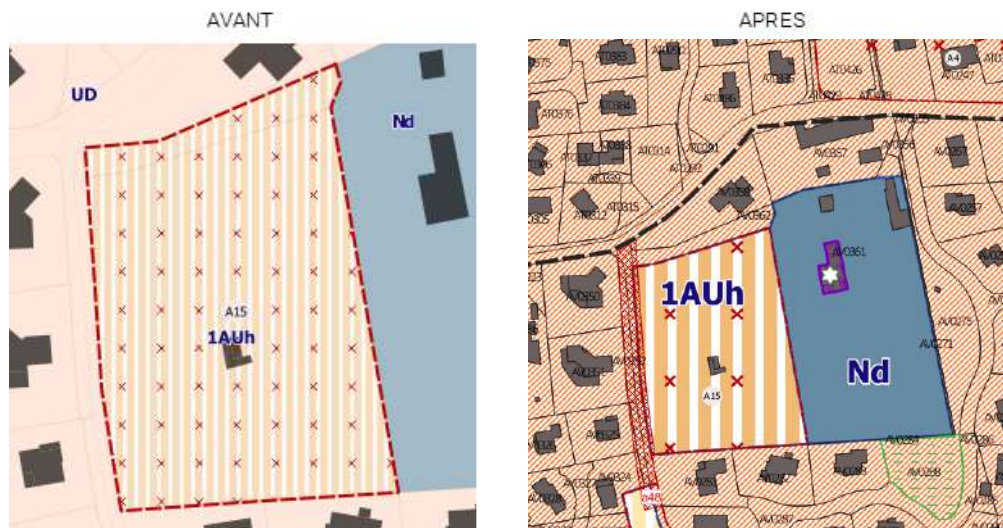
Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié

Modification du règlement graphique

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



A18 – Aix-les-Bains / Le Biolley 3

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

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

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

A23 – Aix-les-Bains / Biollay sur Roche

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

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

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

A25 – Aix-les-Bains / Quartier Marlioz

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

Modification de l'OAP

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

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

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

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

L'étude pré-opérationnelle en annexe est actualisée.

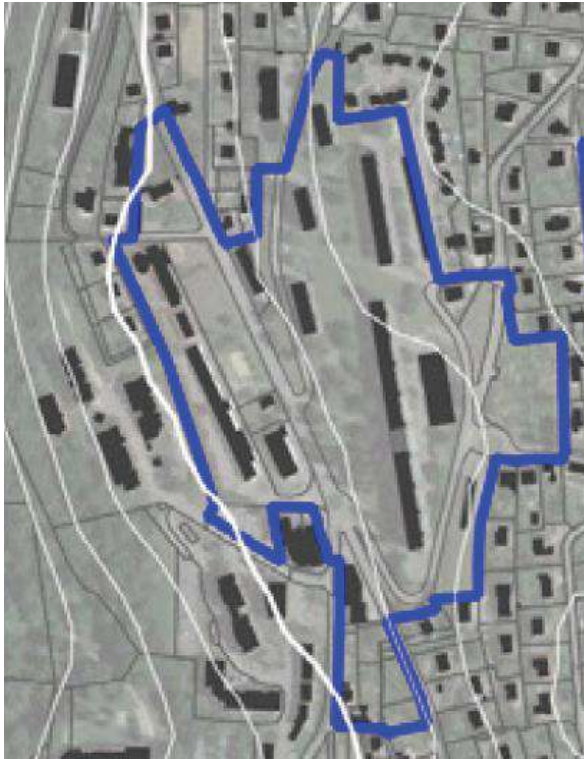
La présente modification prévoit donc de :

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



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

Périmètre de l'OAP actuelle



Périmètre de l'OAP modifiée



Schéma de l'OAP actuelle

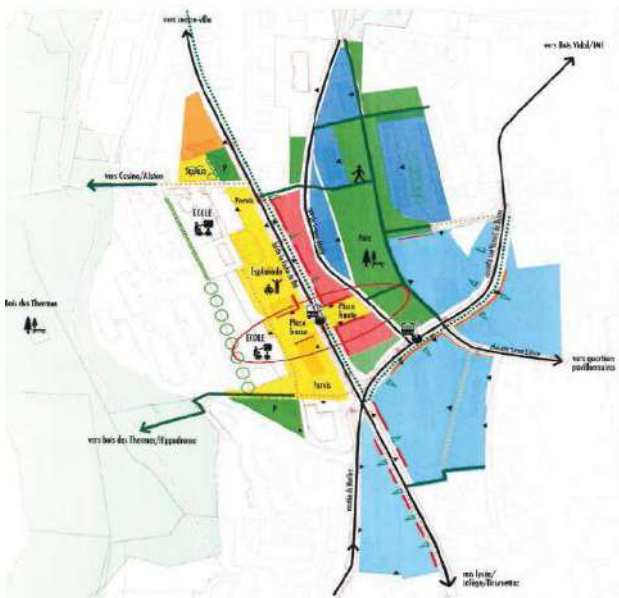
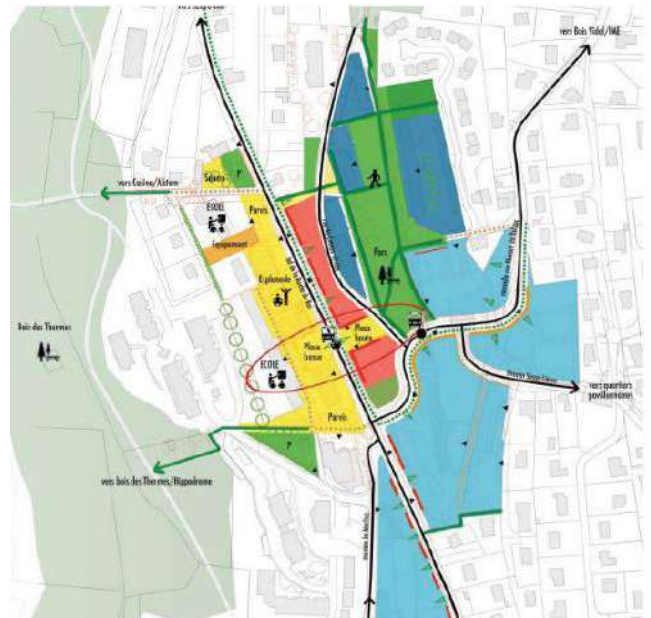
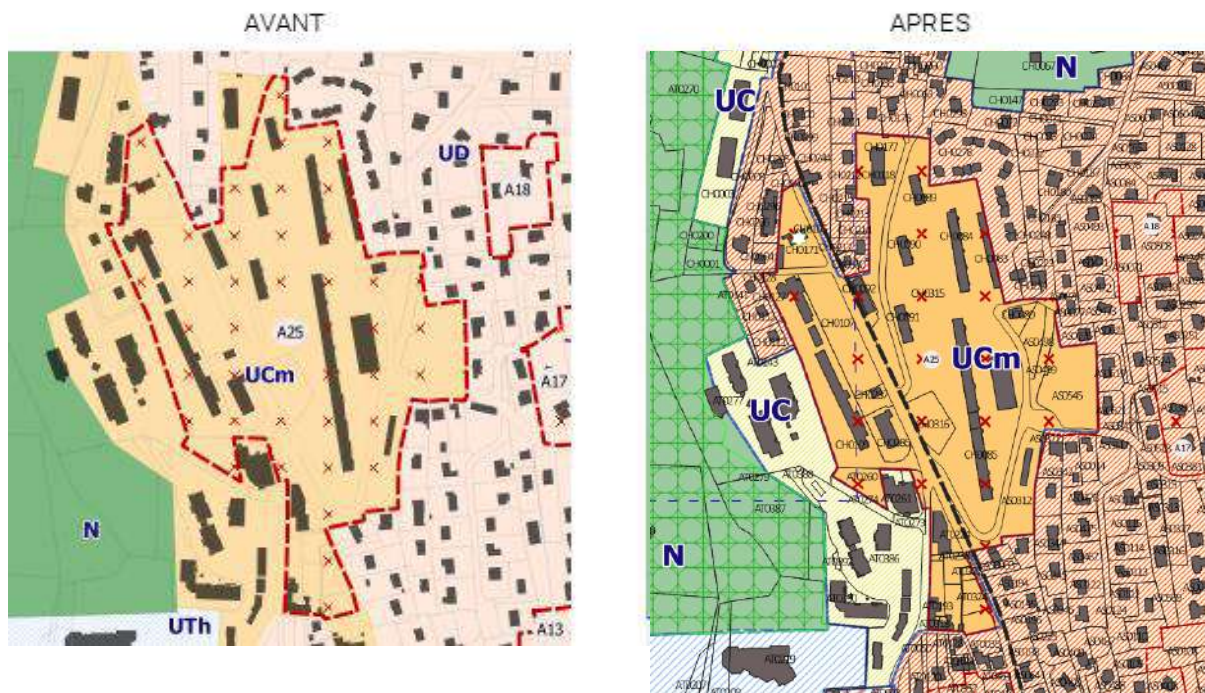


Schéma de l'OAP modifiée



Modification du règlement graphique

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



A38 – Aix-les-Bains / Ch Toudouze

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le texte de l'OAP

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

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

A42 – Aix-les-Bains / Av Grand Port

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

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

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

A45 – Aix-les-Bains / Carrefour des hôpitaux

Objet principal : erreur matérielle

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

Localisation de l'OAP actuelle

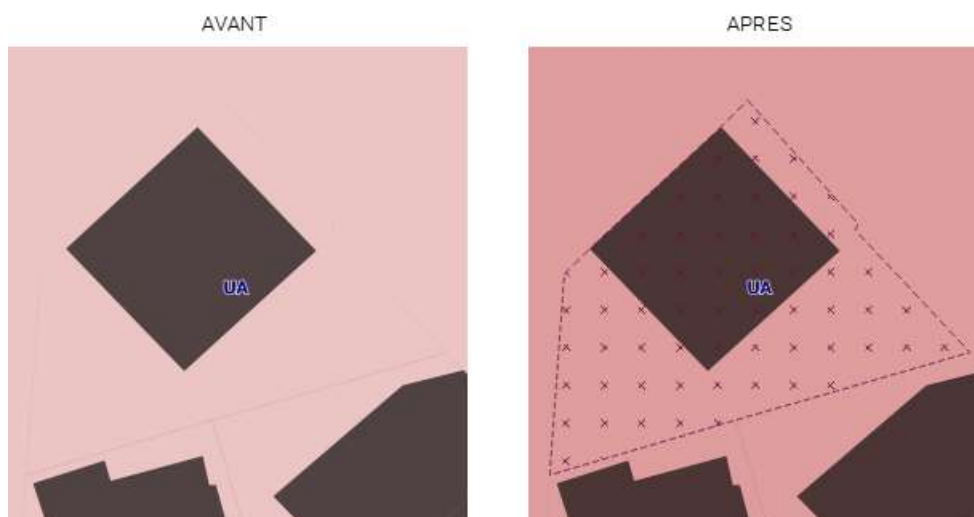


Localisation de l'OAP modifiée



Modification du règlement graphique

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

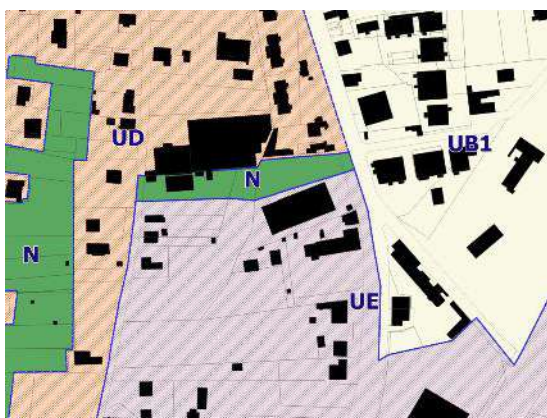


2.2.1.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

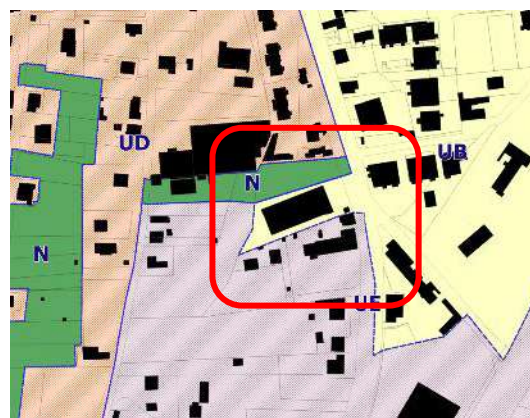
Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage UE vers UB : parcelle AY 221

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



PLU en vigueur



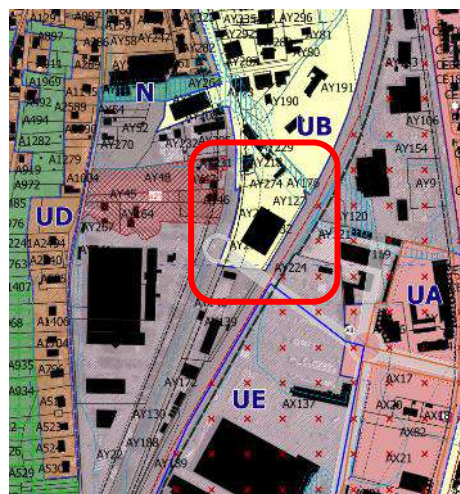
PLU modifié

Changement de zonage UE vers UB : dojo

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



PLUi en vigueur

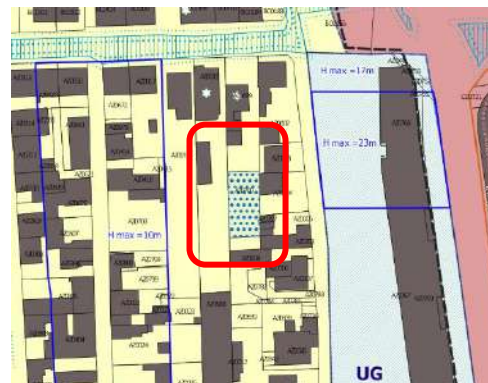


PLUi modifié

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

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

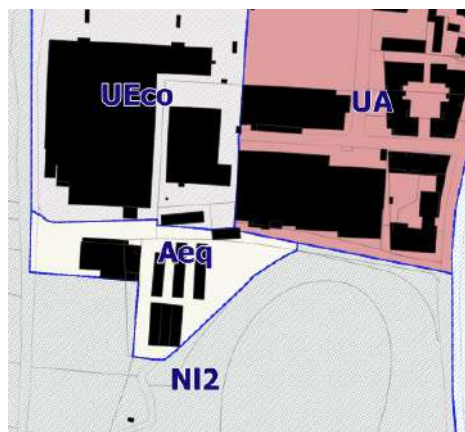
L'objectif n'est pas tant une protection forte de ce captage abandonné mais de permettre de maintenir la mémoire historique du site. Cette identification est réalisée **à titre informatif** et apparaîtra ainsi dans la légende sous l'intitulé « informations autres : patrimoine hydraulique ».



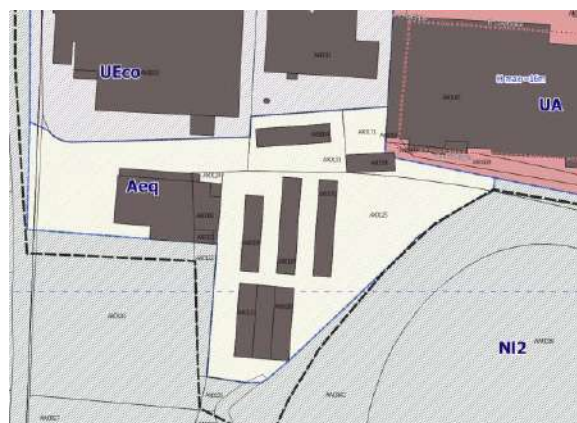
Changement de zonage Ueco vers Aeq : Centre équestre

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

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



PLUi en vigueur



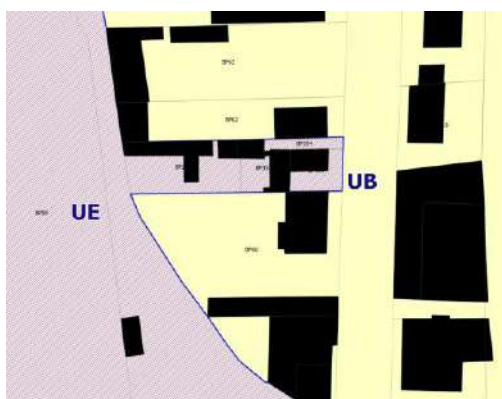
PLUi modifié

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

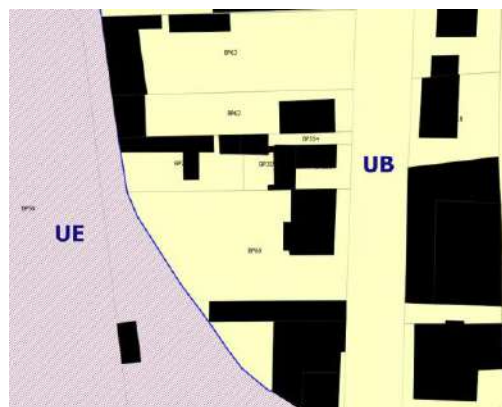
Ce point concerne les parcelles BP 259, BP 354, BP, 355 et BP 356, située Avenue de Saint-Simond. Elles bénéficient actuellement d'un zonage **UE** dédié aux activités économiques, notamment commerciales (commerce de proximité). La modification proposée vise le classement de ce secteur d'environ 954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



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



PLU en vigueur



PLU modifié

Changement de zonage de UE vers UD

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

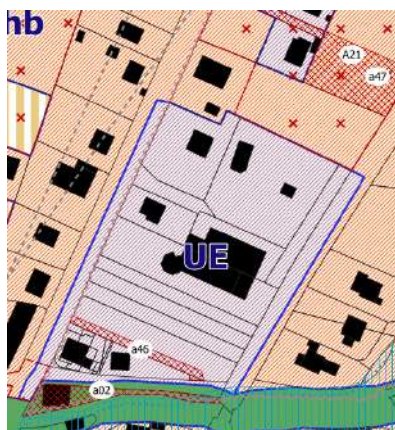
Elles sont actuellement classées en zone UE, dédiée aux secteurs d'activité économique. La modification proposée vise le classement de ces parcelles en zone UD désignant les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire. Ce changement est réalisé en vue d'un projet communal de construction de logements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

En revanche, les destinations « artisanat, commerce de détail », « activité de service », « équipements d'intérêt collectif », « bureau » et « industrie » restent, parfois sous-conditions, autorisées en zone UD.

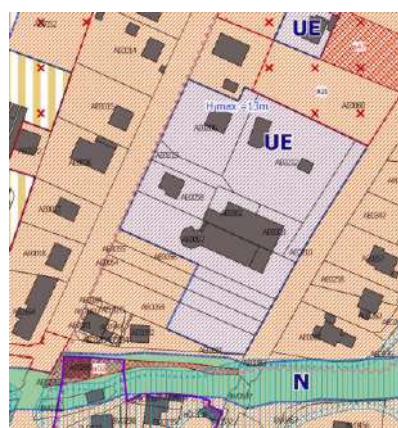
De plus, des mesures de compensation sont mises en place pour pallier à la diminution des surfaces UE : les zones UEh, UESH et UETH voient leur densité autorisée augmenter. La hauteur maximale des constructions passe en effet de 15 à 20 mètres. Les coefficients maximums d'emprise au sol (CES) sont supprimés dans ces zones.



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



PLU en vigueur



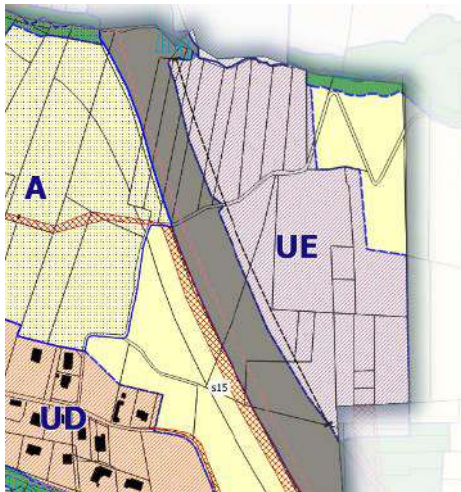
PLU modifié

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

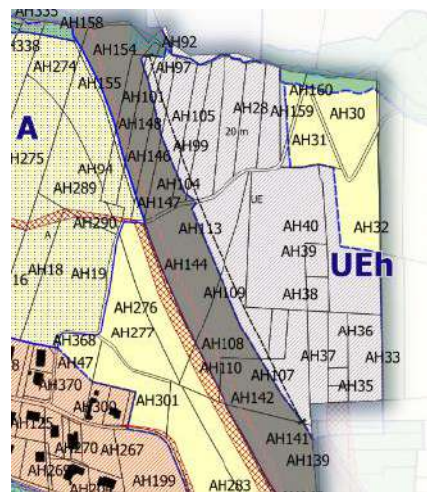
Ce point porte sur la zone actuellement classée **UE** en limite Nord de la commune. La modification proposée vise le classement de ce secteur de 5,28 ha en zonage **UEh**.

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

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



PLUi en vigueur – PAE des Sources partie Sud



PLUi modifié

Changement de zonage UCm vers UC et UD : Quartier Marlioz

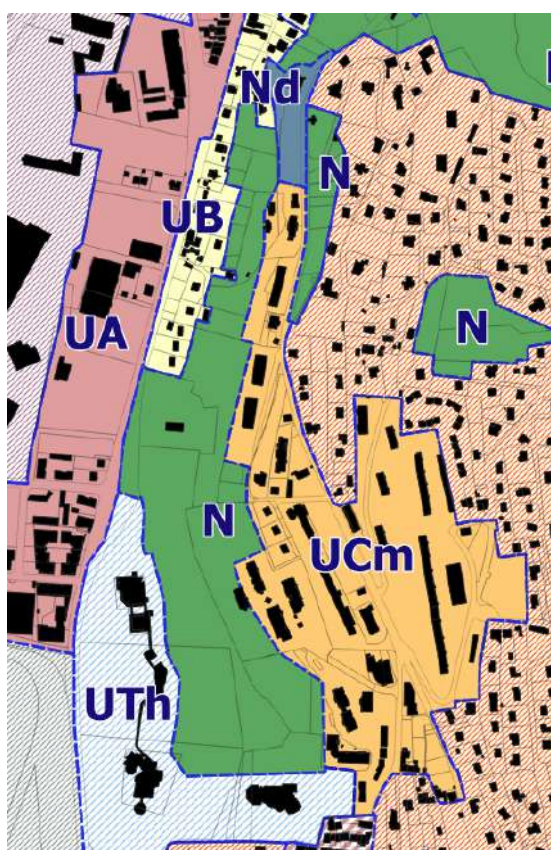
Ce point est déjà abordé dans la partie dédiée à l'évolution des OAP (OAP n°25).

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

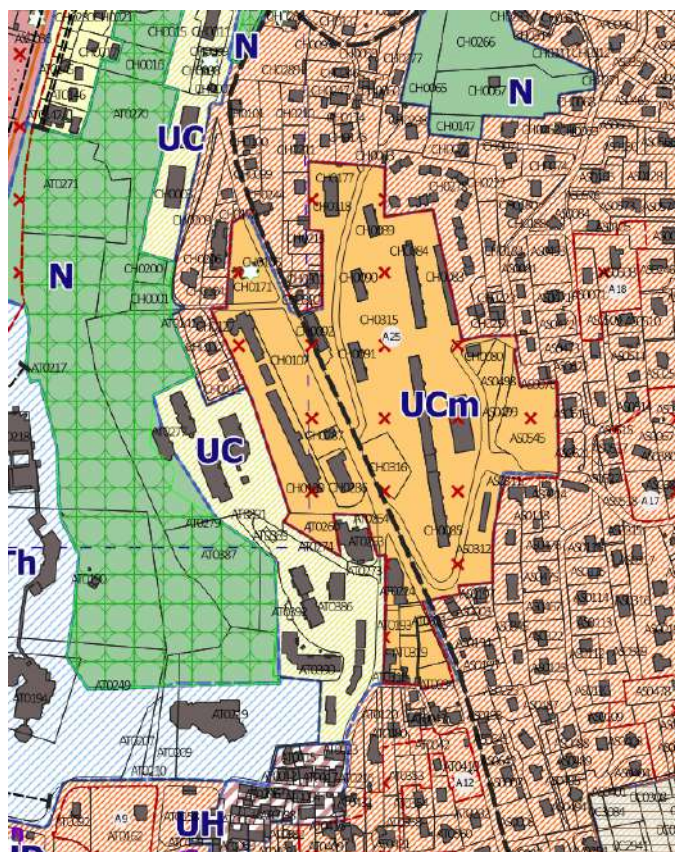
Elles bénéficient actuellement d'un zonage **UCm**, sous-secteur de la zone **UC**, désignant les extensions de forte densité, généralement composées de logements collectifs ou semi-collectifs.

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

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



PLU en vigueur



PLU modifié

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

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

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

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

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

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

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

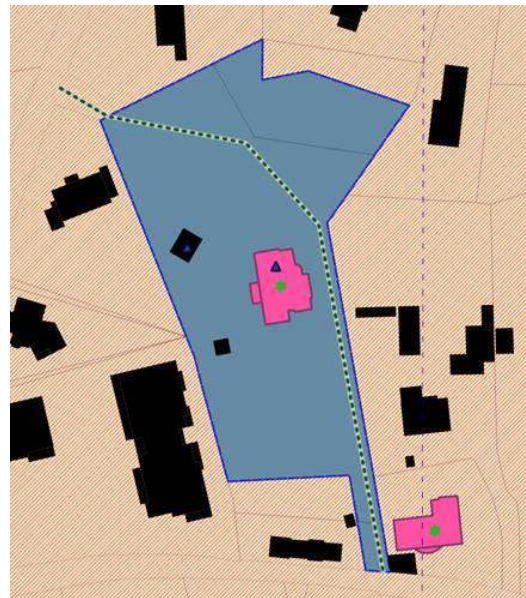
Ce nouveau secteur représente une surface de **0,7 ha**.



Villa Nirvana. Source : Inventaire général du patrimoine culturel



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Prescription : création du PAPAG Franklin Roosevelt

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

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

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

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

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



Localisation du PAPAG Franklin Roosevelt



PLU modifié

Changement de zonage : ajout d'un élément de légende

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

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

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

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



Changement de zonage : ferme Blanchard

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

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

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

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

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

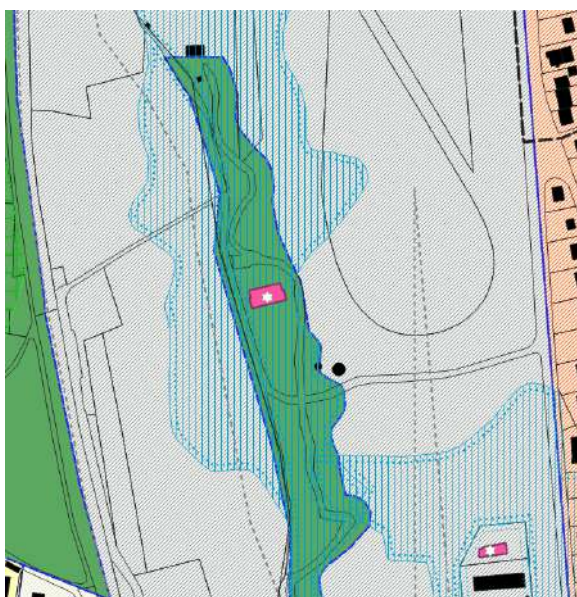
Il est souhaité que le bâti puisse s'étendre et notamment la partie des locaux techniques afin que puisse y être stocké du matériel d'entretien tel que c'est déjà le cas aujourd'hui.

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

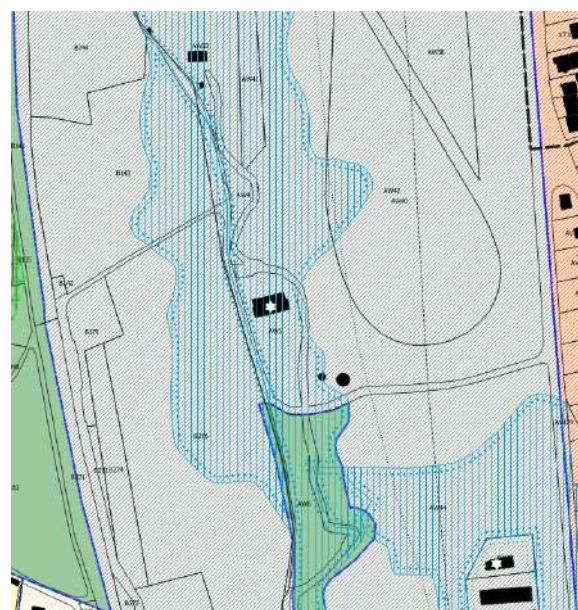


Compte tenu de la vocation de loisirs du secteur, de l'usage de la ferme dans ce cadre (club house notamment) et du souhait principal d'y autoriser une extension limitée, il a semblé pertinent d'étendre le secteur **NI2** sur ce site. Initialement envisagé sur le seul périmètre de la ferme, la zone a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

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



PLUi en vigueur



PLUi modifié

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

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

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

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

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

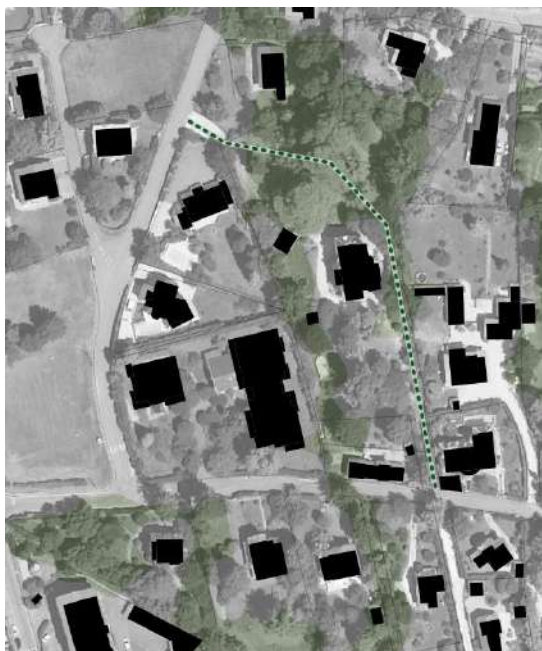
Cette prescription était présente au PLU antérieure et n'avait pas été reprise par oubli.



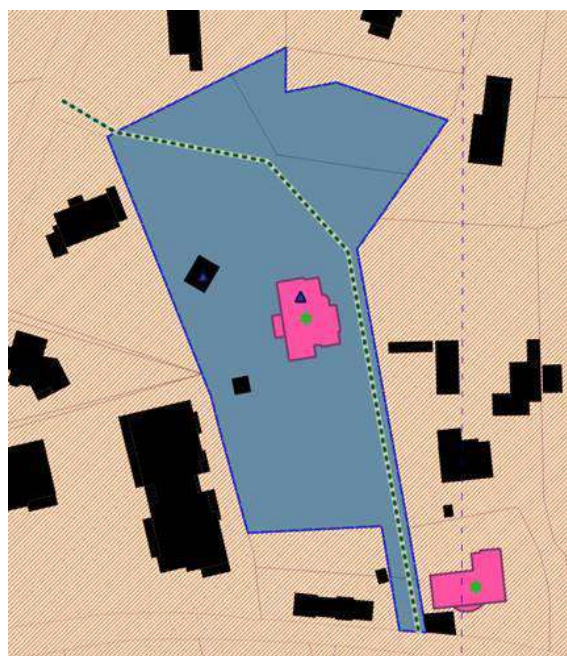
Quelques marqueurs paysagers et architecturaux présents au sein des ensembles bâtis identifiés au titre de l'Article L151-19

Prescription : création du tracé d'un cheminement doux

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



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

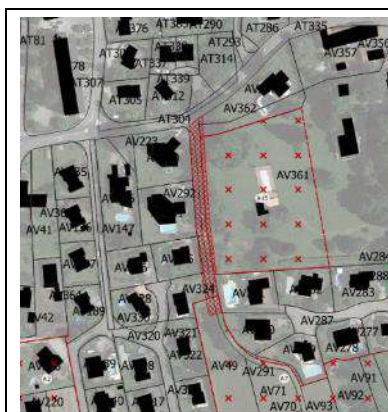


Localisation du cheminement piéton à créer au titre de l'Article L.151-38 du CU. Extrait de zonage du PLU.

Evolutions des emplacements réservés

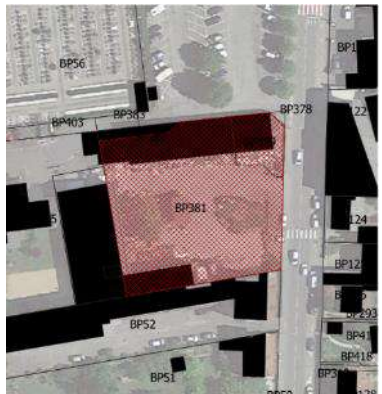
Création d'emplacements réservés

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

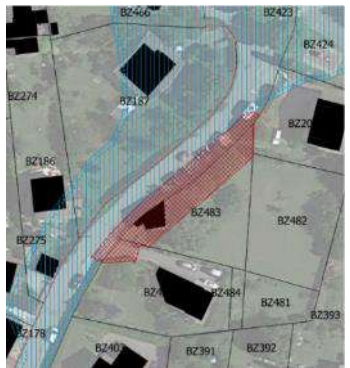


Nom	a48
Bénéficiaire	Commune d'Aix-les-Bains
Parcelles	AV 324, AV 361, AV 49, AV 325, AV 362 et AV 358
Surface	1225 m ²
Destination	Élargissement de voirie

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

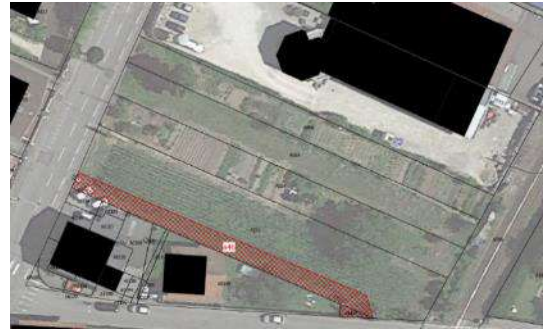
	Nom	A50
	Bénéficiaire	Commune d'Aix-les-Bains
	Parcelles	BP 379 et BP 381
	Surface	2339 m ²
	Destination	Création de trottoirs

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

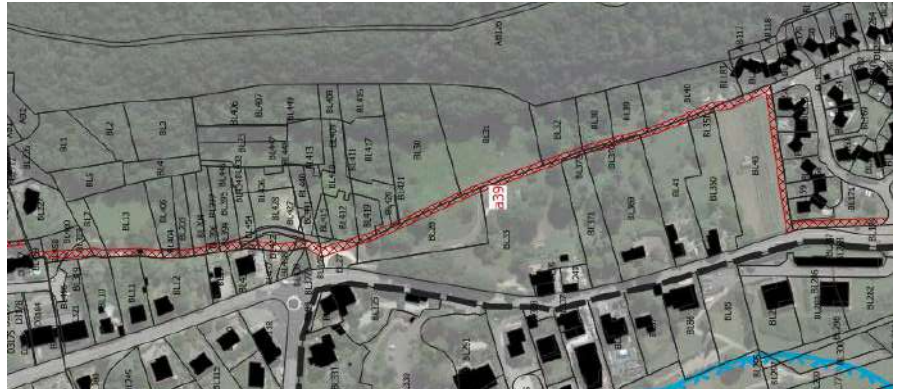
	Nom	a41
	Bénéficiaire	Commune d'Aix-les-Bains
	Parcelles	BZ 427 et BZ 423
	Surface	548 m ²
	Destination	Voirie

Suppression d'emplacements réservés

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



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



2.2.2 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE BOURDEAU

2.2.2.1 Evolutions projetées sur les OAP

B1 – Bourdeau / Champs des Series

Objet principal : évolution du périmètre et du nombre de logement

Modification de l'OAP

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

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

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

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

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



La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel



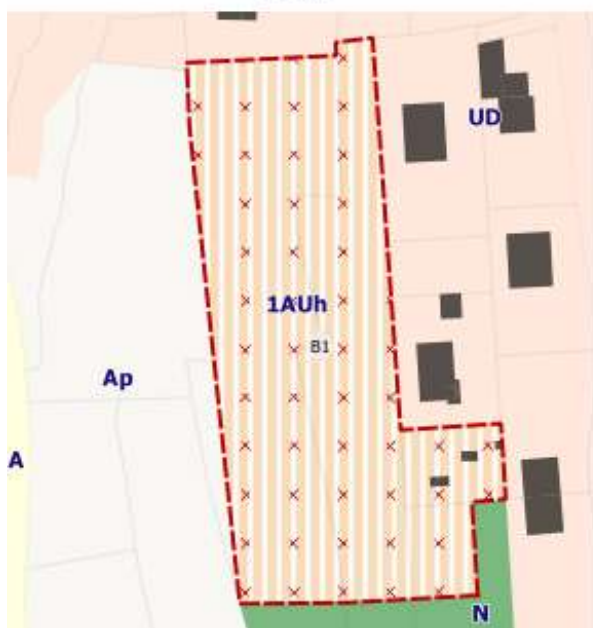
Schéma de l'OAP modifié



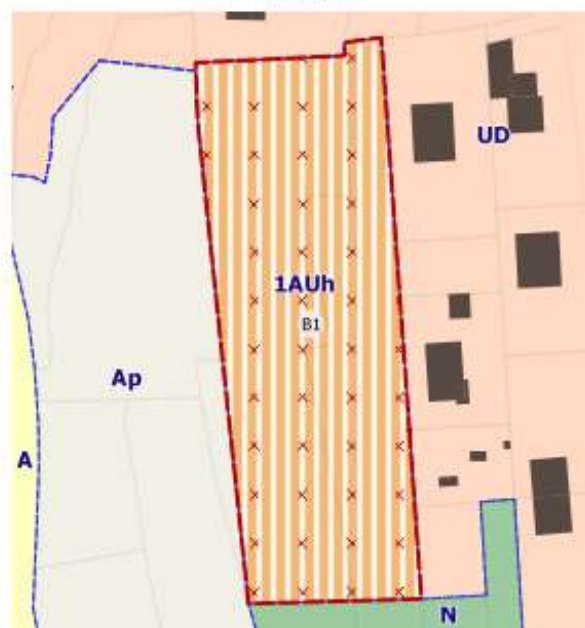
Modification du règlement graphique

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

AVANT



APRES



B2 – Bourdeau / Champs des Steppes

Objet principal : évolution du périmètre et de la programmation

Modification de l'OAP

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

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

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

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



La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel

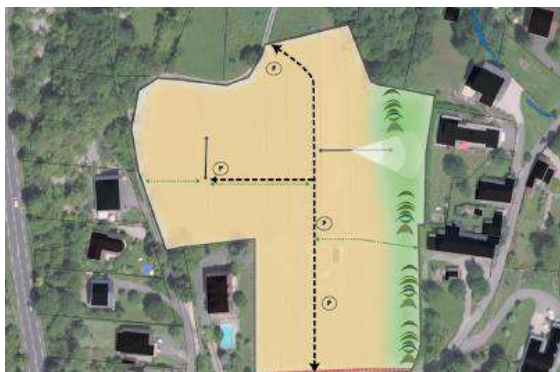
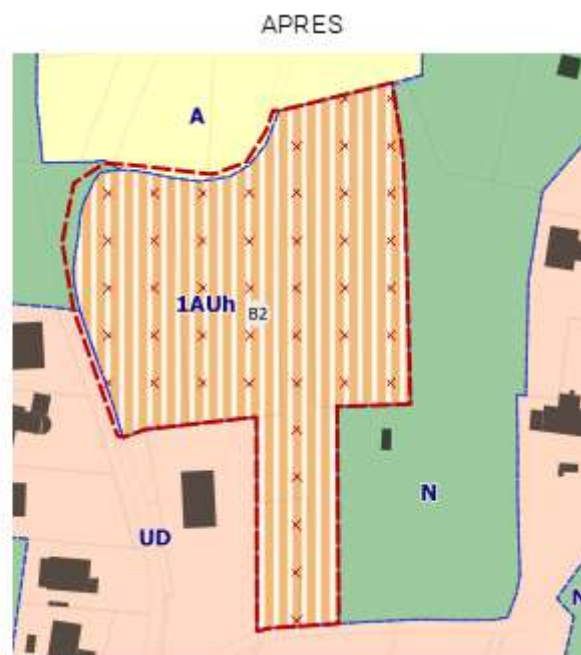
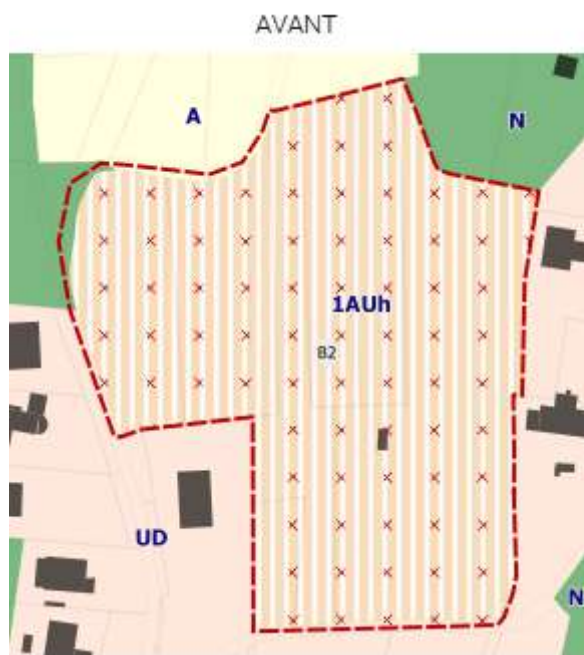


Schéma de l'OAP modifié



Modification du règlement graphique

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



B7 – Bourdeau / Le Villard

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

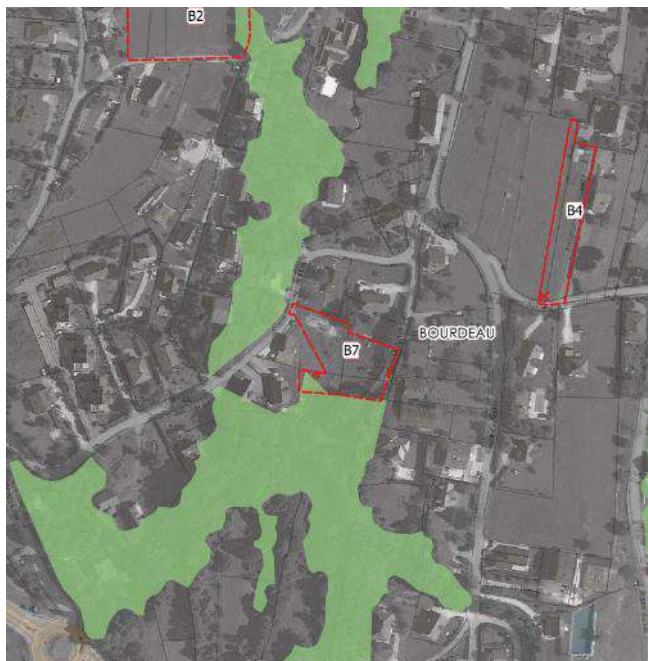
L'OAP Le Villard prévoit 2 logements sur une superficie de 0,23 ha.

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

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

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le contenu de l'OAP



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

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

B8 – Bourdeau / Les Prés

Objet principal : évolution de la programmation et des prescriptions

Modification de l'OAP valant règlement

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

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

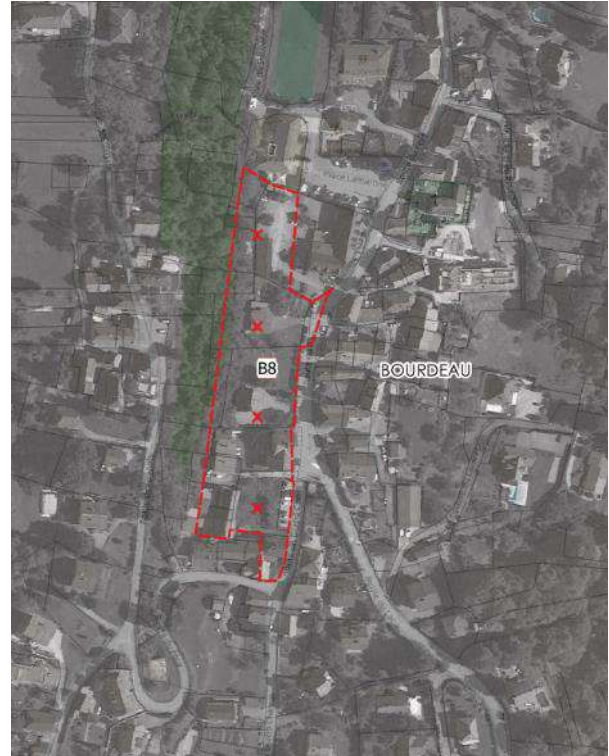
- Tout d'abord, il est proposé de retirer la parcelle AB76 du périmètre de l'OAP. Il s'agit d'une parcelle en zone UA, déjà construite, dont le bâtiment n'a pas vocation à être démoli ou réhabilité.
- Des modifications sont proposées sur le schéma d'OAP (agrandissement du parking au sud, suppression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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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



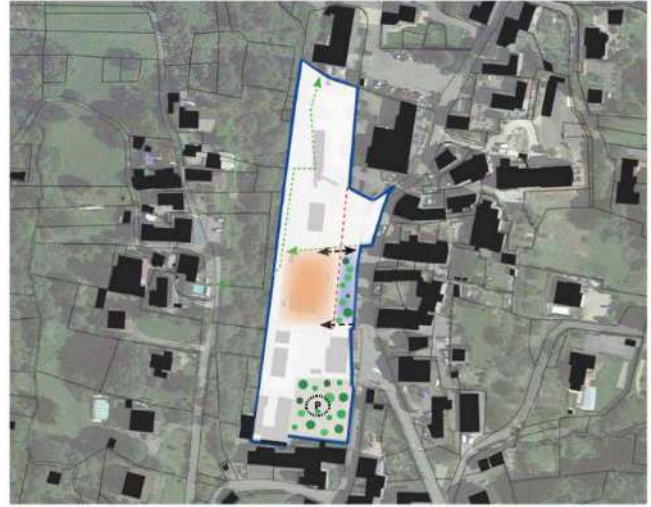
Objet de la modification	ENJEUX
Formulation avant M	> S'inscrire dans le contexte du centre-bourg de la commune [...]
Formulation après M	> S'inscrire dans le contexte du centre-bourg et notamment le maintien d'une activité économique et sociale [...]
Objet de la modification	1 – QUALITE DE L'INSERTION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

Schéma de l'OAP actuel



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

Schéma de l'OAP modifié



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

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

2.2.2.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage de Uep vers UA : Route du Port

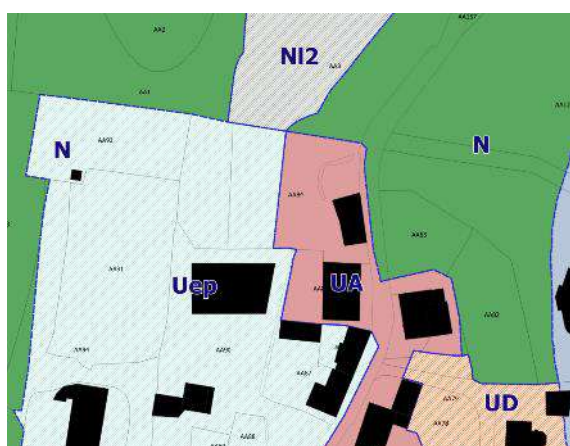
Ce point concerne la parcelle AA 84, située Route du Port. Elle bénéficie actuellement d'un zonage **Uep** dédié aux équipements publics puisqu'elle prend place à côté de la mairie de de la salle polyvalente récemment rénovée. La parcelle constitue par ailleurs le fond de jardin de la construction implantée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



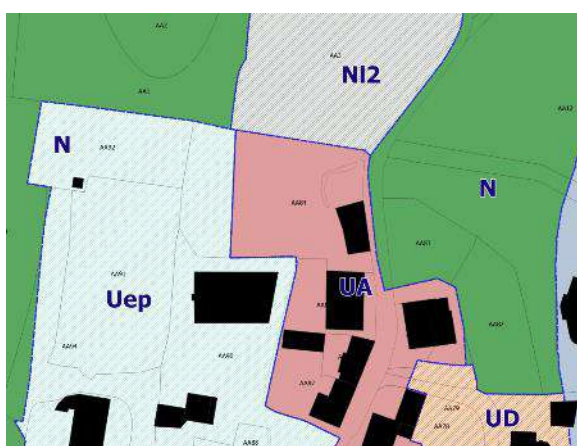
La modification proposée vise le classement de ce secteur de 354 m² en zone **UA** « noyau historique » afin d'y permettre la réalisation de stationnement et de logements à destination des saisonniers qui travaillent dans les différents restaurants ou entreprises du bord du Lac.

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

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



PLU en vigueur



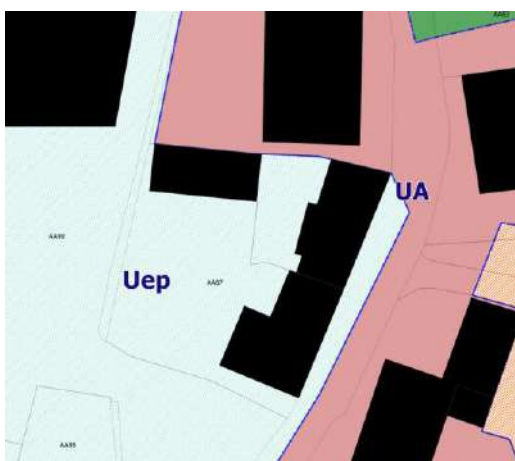
PLU modifié

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

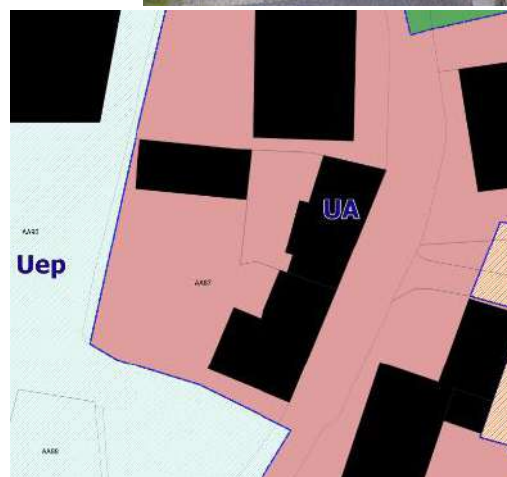
Ce point concerne les parcelles AA 86 et AA 87, situées sur la Route du Port. Elles bénéficient actuellement d'un zonage Uep dédié aux équipements publics. La modification proposée vise le classement de ce secteur d'environ 746 m² en UA. Ce changement doit permettre la mise en cohérence du zonage avec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



Vue sur le bâti en fond de parcelle AA87



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Prescription : rectification du tracé d'un cheminement doux

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



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Evolutions des emplacements réservés

Modifications des Emplacements réservés

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



PLUi en vigueur



PLUi modifié

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



PLUi en vigueur



PLUi modifié

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

2.2.3.1 Éléments de contexte

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

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

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

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

2.2.3.2 Évolutions projetées sur les OAP

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

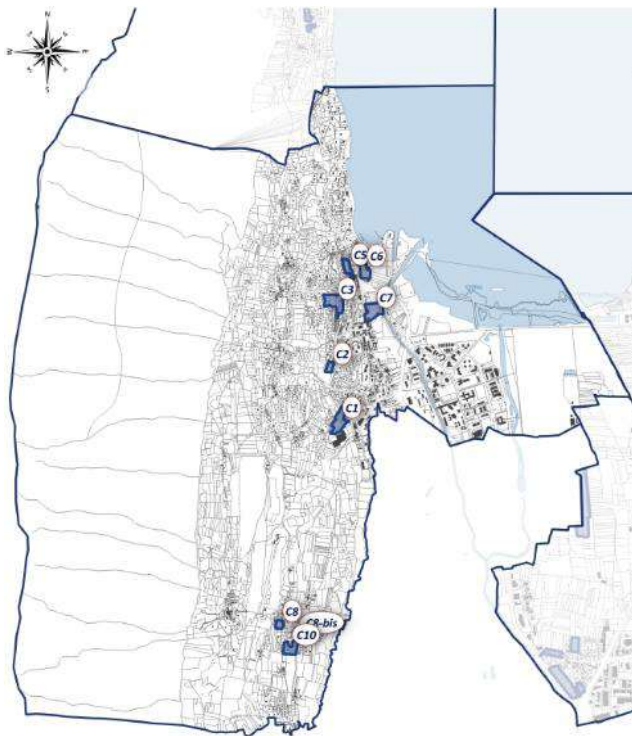
Si elle est obligatoire sur une zone à urbaniser, l'OAP n'y est pas exclusivement réservée, et constitue un outil important de maîtrise des zones urbaines en mutation. C'est ici le cas pour les OAP C16, C14, C17, C15, C18, C13, C11, et C12, créées lors de cette procédure de modification. Les OAP y concernent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

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

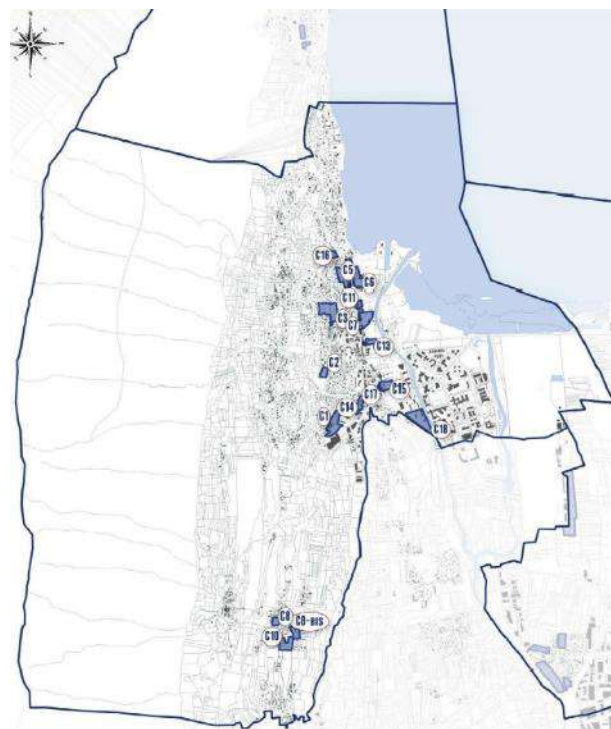
Dès lors, il s'agit d'encourager des projets d'envergure moyenne qui permettront une densité plus élevée, raisonnée, et avec un objectif de mixité sociale clair. Une densité trop élevée sera cependant à éviter pour des questions d'harmonie architecturale, de préservation de l'identité communale et de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

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

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



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



OAP du Bourget-du-Lac dans le PLUi modifié

C3 – Bourget-du-Lac / Les Buissons

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

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

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

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



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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le schéma et le contenu de l'OAP

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

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

Schéma de l'OAP actuel

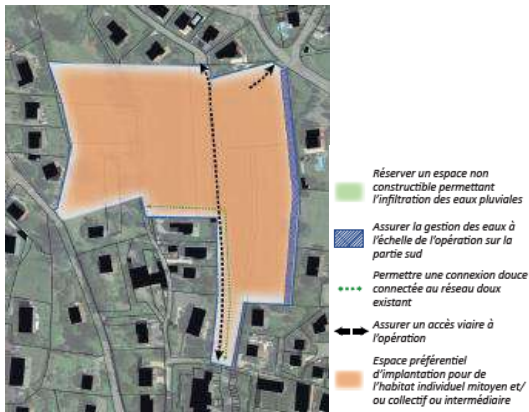


Schéma de l'OAP modifié



C5 – Bourget-du-Lac / Les Curiers

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel

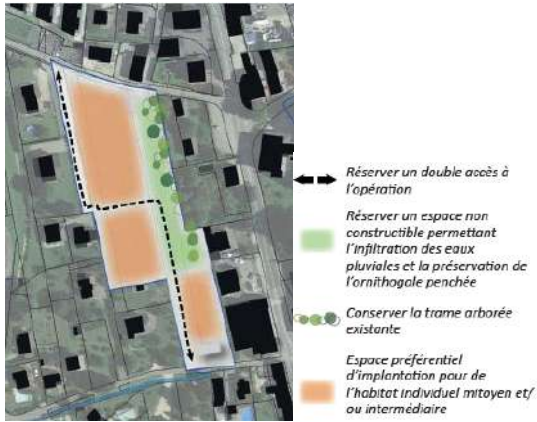
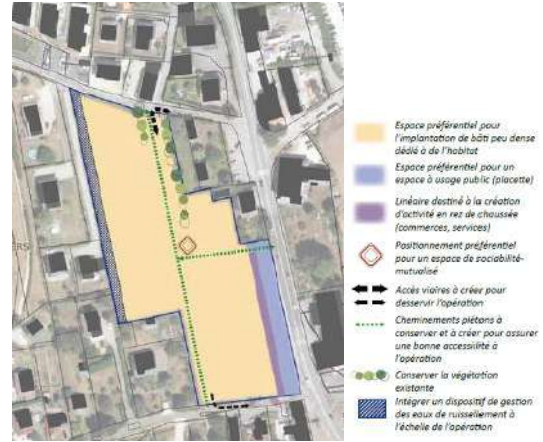


Schéma de l'OAP modifié

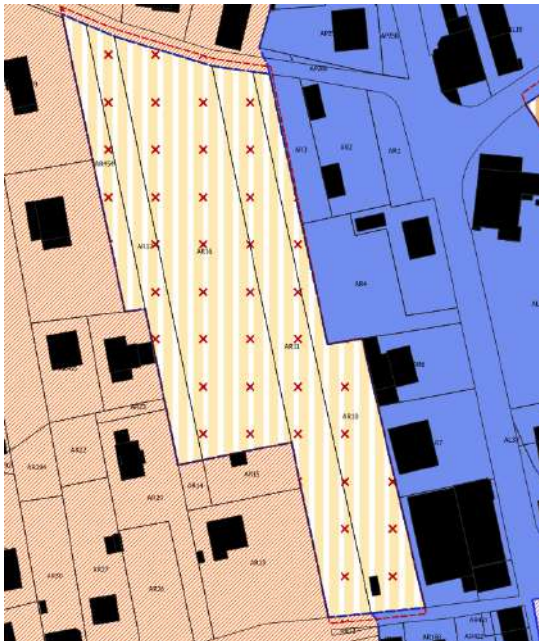


Le périmètre de l'OAP est donc adapté au plan de zonage.

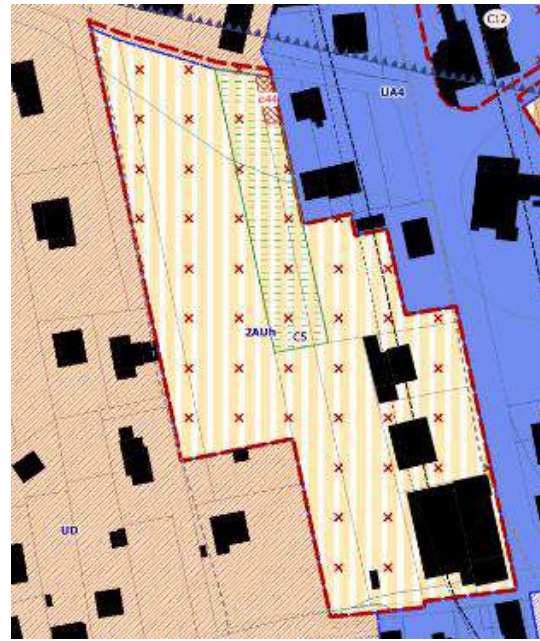
Modification du règlement graphique

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

PLU en vigueur



PLU modifié



C7 – Bourget-du-Lac / De Buttet

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

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

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



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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

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

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



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

C8 – Bourget-du-Lac / La Serraz

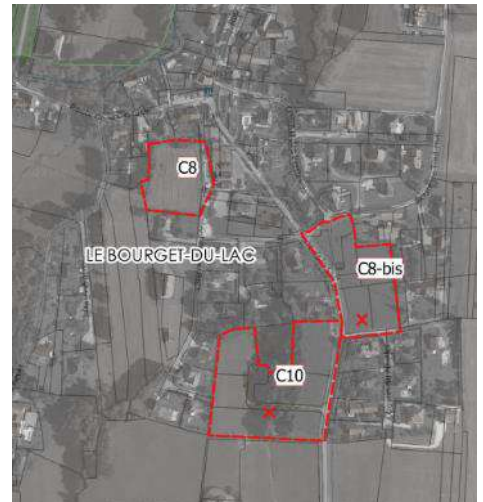
Objet principal : évolution de la programmation

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

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

La présente modification prévoit donc de

- Modifier le schéma et le contenu de l'OAP



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

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



C8-bis – Bourget-du-Lac / Crollet

Objet principal : évolution de la programmation

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

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

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

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

Suppression de l'OAP

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

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

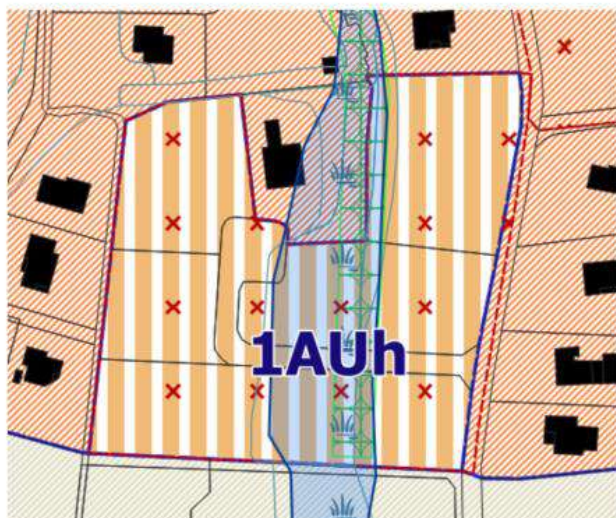
Parallèlement à cela, la loi ZAN réaffirme fortement l'enjeu de préservation des terres.

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

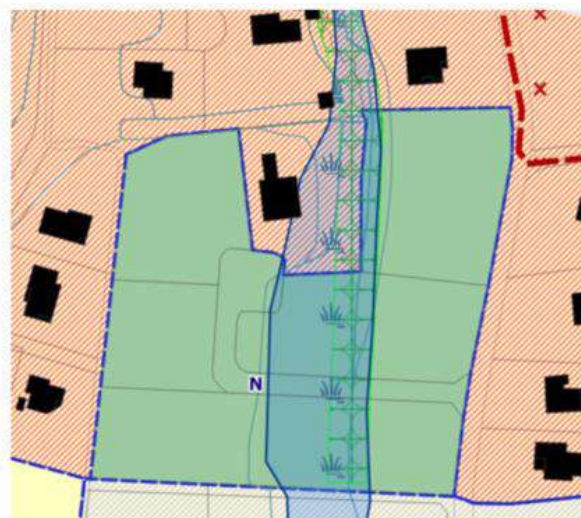
Modification du règlement graphique

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

PLUi en vigueur



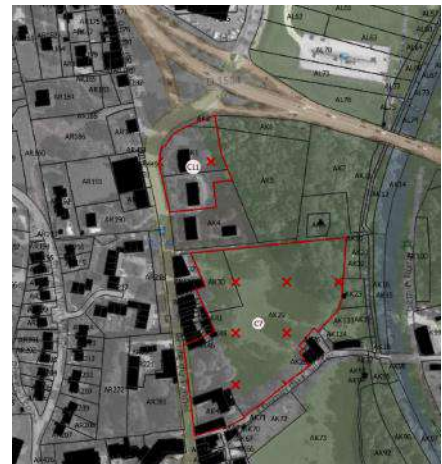
PLUi modifié



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

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

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



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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30 à 35

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

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

en R+2+C au maximum

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : OUI

Zone U soumise à aménagement d'ensemble



Espace constructible pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire

Espace à réserver comme espace vert ou jardiné

Accès principal

Perméabilités piétonnes à créer et/ou à maintenir pour un accès vers le lac et le centre bourg

Végétation à conserver

Assurer une transition avec les parcelles voisines en limitant les vis-à-vis

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

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

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

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

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

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

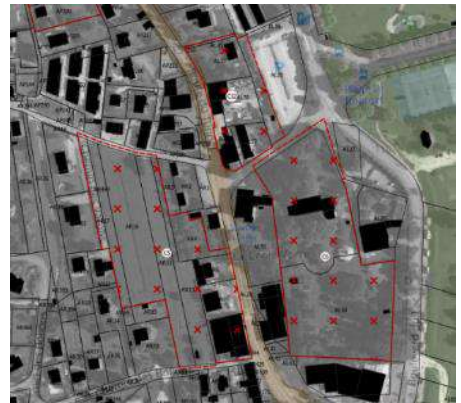
4/ L'opération pourra consister en la rénovation ou la réhabilitation des bâtiments existants, avec ou sans ajout de bâtiments supplémentaires. Un réhaussement des bâtiments existants est également possible, sans toutefois dépasser R+2+C soit 9m à l'acrotère et 12m au faitage. Les matériaux utilisés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

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

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

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

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



Secteur de l'OAP C12 depuis la Route du Tunnel

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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30 à 35

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

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

ECHEANCE : long terme

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

Zone U soumise à
aménagement zone par zone



Espace constructible pour de
l'habitat collectif

Espace à réserver comme espace
vert ou jardiné

Espace à réserver pour un usage
public (placette)

Espace pour de l'implantation
d'activités (commerces, services)

Accès principal pour du
stationnement en sous sol

Perméabilité piétonne à créer
pour un accès vers le lac et les
transports en commun

Végétation à conserver

Espace à arborer

Gestion des eaux à prévoir à
l'échelle de l'opération

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40

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

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

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : OUI

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble



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

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

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

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

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

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

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

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

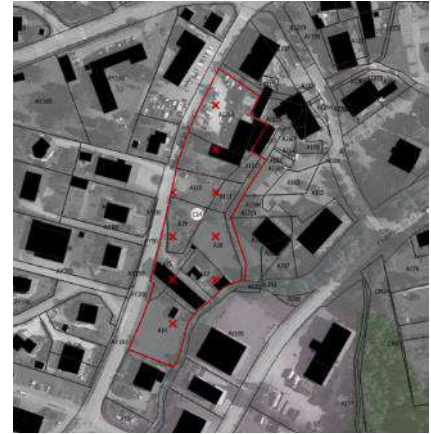
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

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

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

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

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



> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40 à 45

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








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

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : OUI

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble
zones par zones



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

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

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

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

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

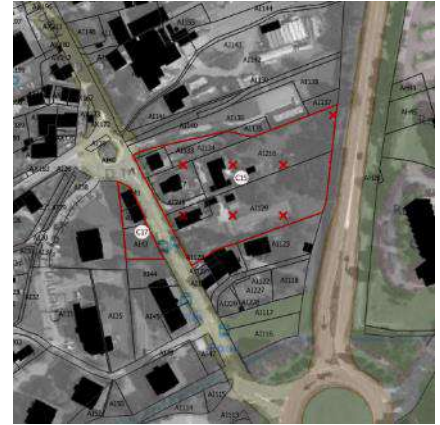
Les voiries d'accès seront limitées à une typologie de zone de rencontre, d'une largeur de 3,50m avec des bas côtés plats et enherbés des deux côtés de la voirie.

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

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

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

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



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

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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25

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

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

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : OUI

Zone U soumise à aménagement d'ensemble



- 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

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

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

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

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

La mutualisation des accès privatifs sera recherchée au maximum.

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

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

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

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

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

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

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

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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 10

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






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

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : OUI

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble.



-  Espace constructible pour de l'habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire
-  Espace à réserver comme espace vert ou jardiné
-  Accès unique pour l'opération
-  Perméabilité piétonne à créer pour un accès vers le lac, le centre bourg et les transports en commun
-  Espace à arborer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 12

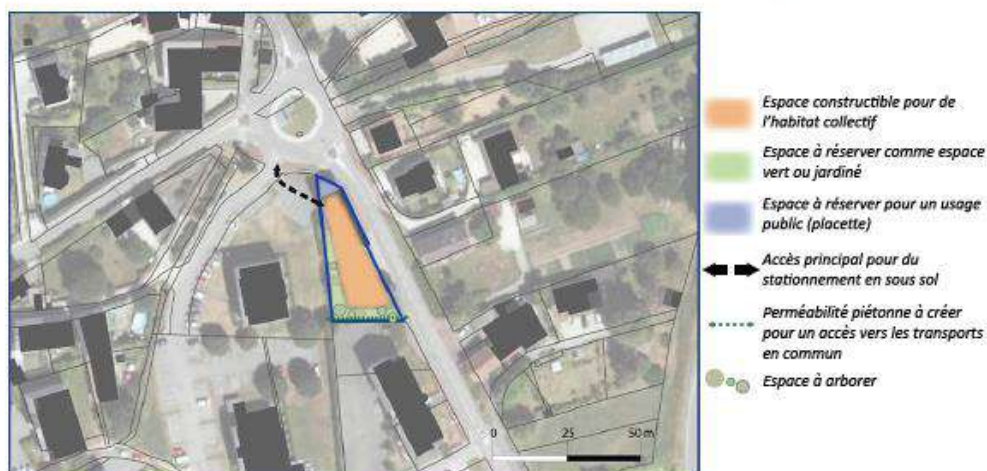
Indication de la part de logement social : 40% soit 4 à 5 logements

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

ECHEANCE : long terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : OUI

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

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

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

logements (dont 100 CROUS)

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

ECHÉANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : OUI

Zone U soumise à aménagement d'ensemble

OAP VALANT RÉGLEMENT



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

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

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

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

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

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

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

2.2.3.3 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolution de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Création d'un STECAL Aps à la Serraz.

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

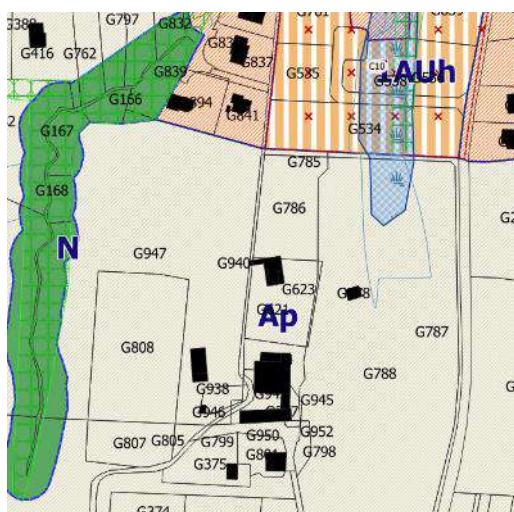
Changement de zonage de Ap vers A : développement d'une exploitation agricole (maraîchage)

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

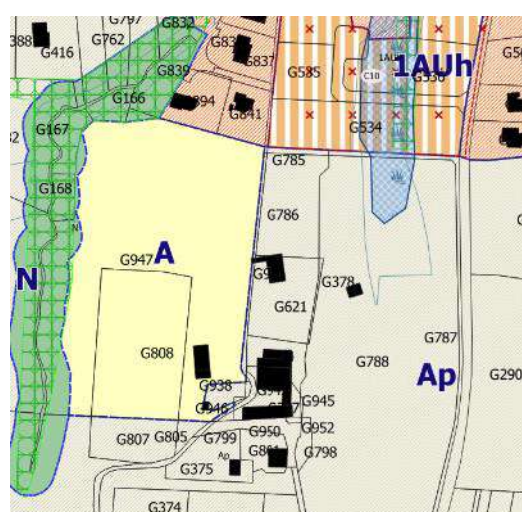
La modification proposée vise le classement de ce secteur d'environ 1,9 hectare en zone A. Ce changement doit permettre la réalisation du projet agricole d'un exploitant implanté à proximité. Le passage en zone A autorise le développement de serres nécessaires au maraîchage en agriculture biologique.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



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



PLUi en vigueur



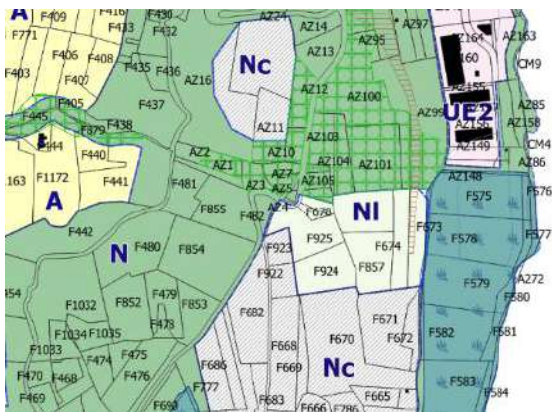
PLUi modifié

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

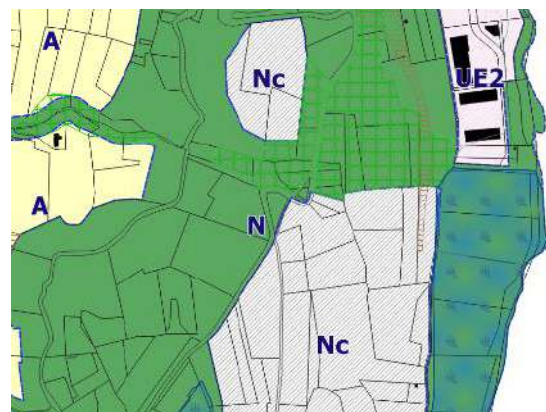
Ce point concerne les parcelles F 925, F 679, F 678, F 856, F 674, F 673, F 857 et F 924. Elles bénéficient actuellement d'un zonage Nc, correspondant au périmètre de l'ancienne carrière. La modification proposée vise le classement de ce secteur d'environ 2,5 hectares en zone NI, destiné au sport et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

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

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



PLU modifié



Zonage en vigueur

Erreur matérielle sur zonage : Technolac

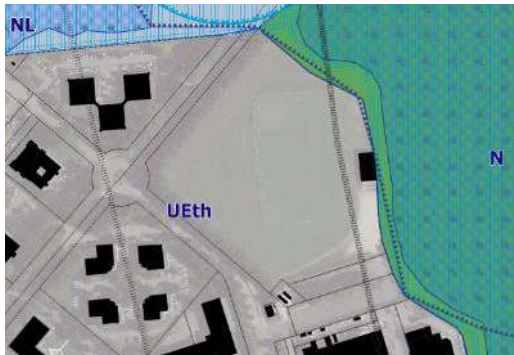
Ce point relève de la correction d'une erreur matérielle. Le zonage UEt, présent sur le secteur Technolac, n'existe pas dans le règlement écrit, ni dans la légende. Il s'agit d'une erreur. Le zonage est UEth.

Changement de zonage de UEth à Uep : Technolac

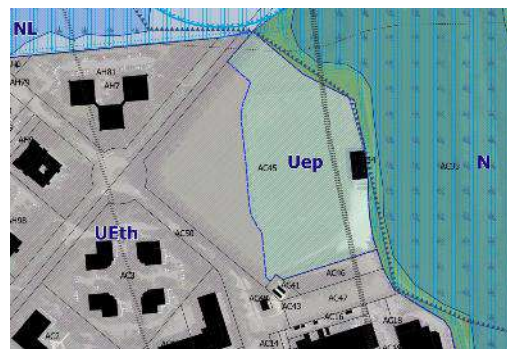
Ce point concerne la parcelle AC 45. Elle bénéficie actuellement d'un zonage spécifique au Secteur d'activités économiques de Savoie Technolac (UEth). La modification proposée vise le classement de 1,9 hectare situé à l'est de cette parcelle, en zone dédiée aux équipements publics (Uep). Ce changement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



Secteur du futur ensemble sportif



PLUi en vigueur

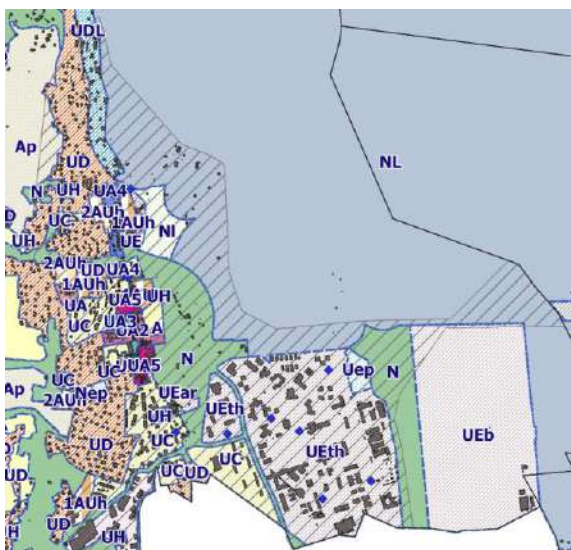


PLUi modifié

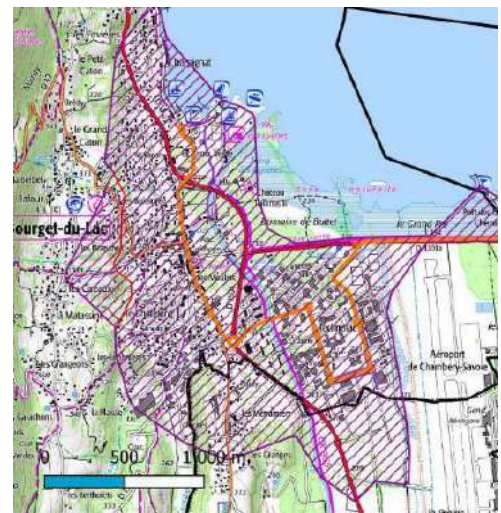
Ajout d'une prescription relative au stationnement

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

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



Localisation et zonage de la prescription



Ligne de bus desservant le centre du Bourget du Lac

Changement de destination : identification

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

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

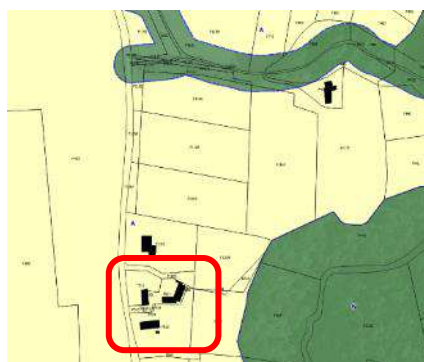


Bâti identifié



Identification du bâti

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



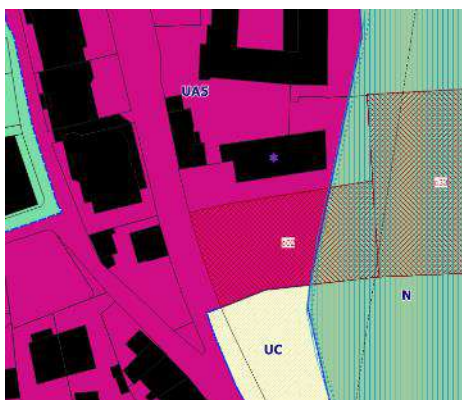
Identification du bâti

Identification d'éléments patrimoniaux

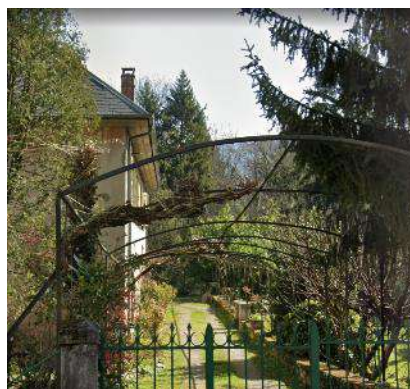
Des éléments du patrimoine bâti, petit patrimoine ou éléments du paysage sont identifiés en tant qu'éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L151-19. Ce dernier stipule que :

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

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

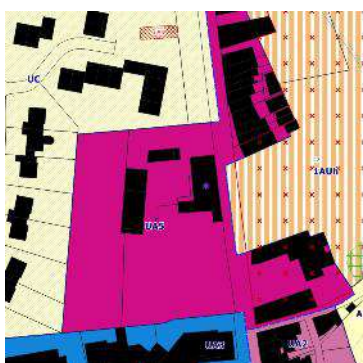


Bâti identifié



Identification du bâti

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



Bâti identifié



Identification du bâti

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



Localisation de l'élément patrimonial



Four du Petit Caton sur la parcelle AO 105

Ajout de prescription : Espaces Boisés Classés

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

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

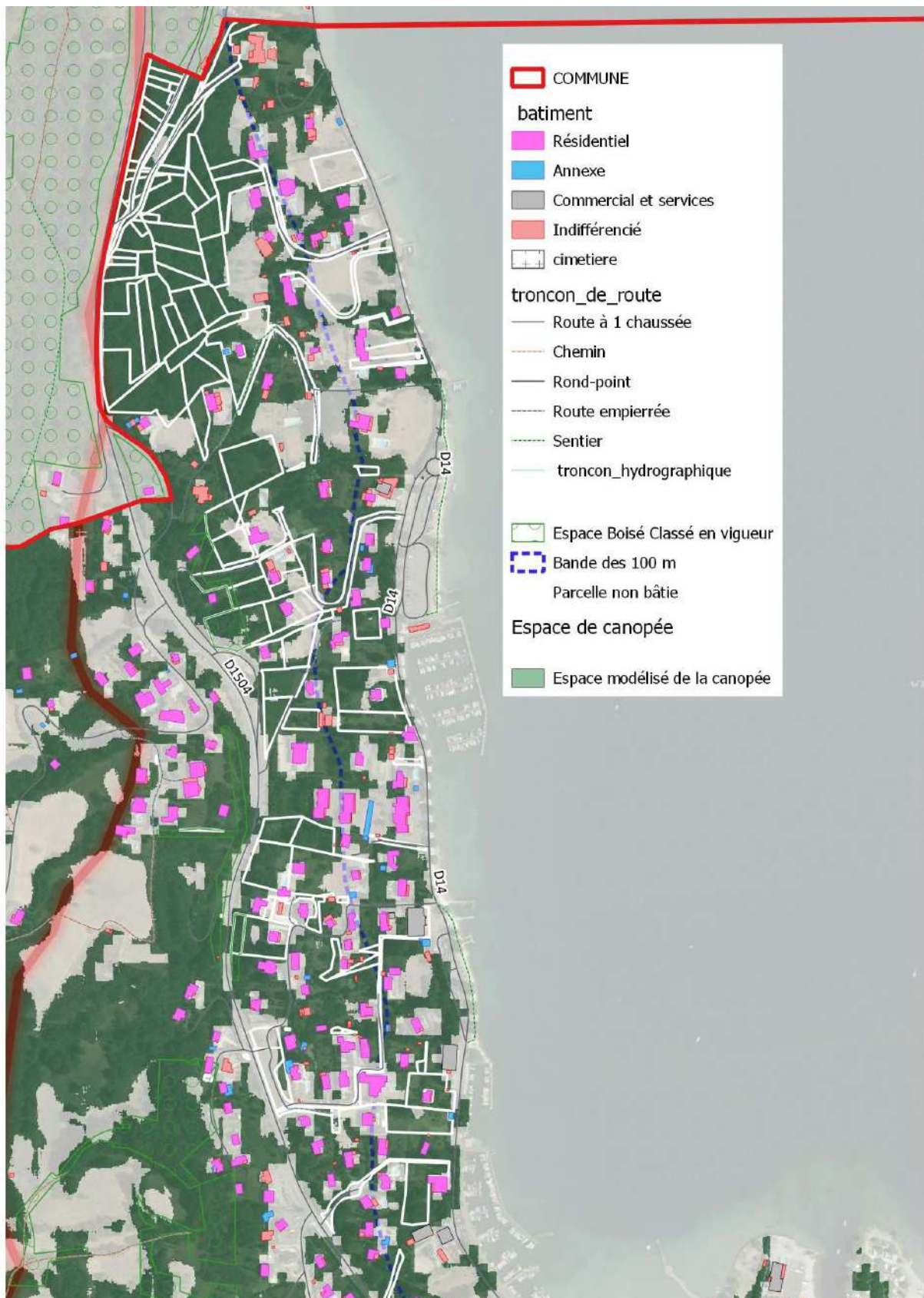
Ces espaces sont pour partie compris dans la bande des 100 m du lac et constituent des secteurs d'enjeux forts :

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

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



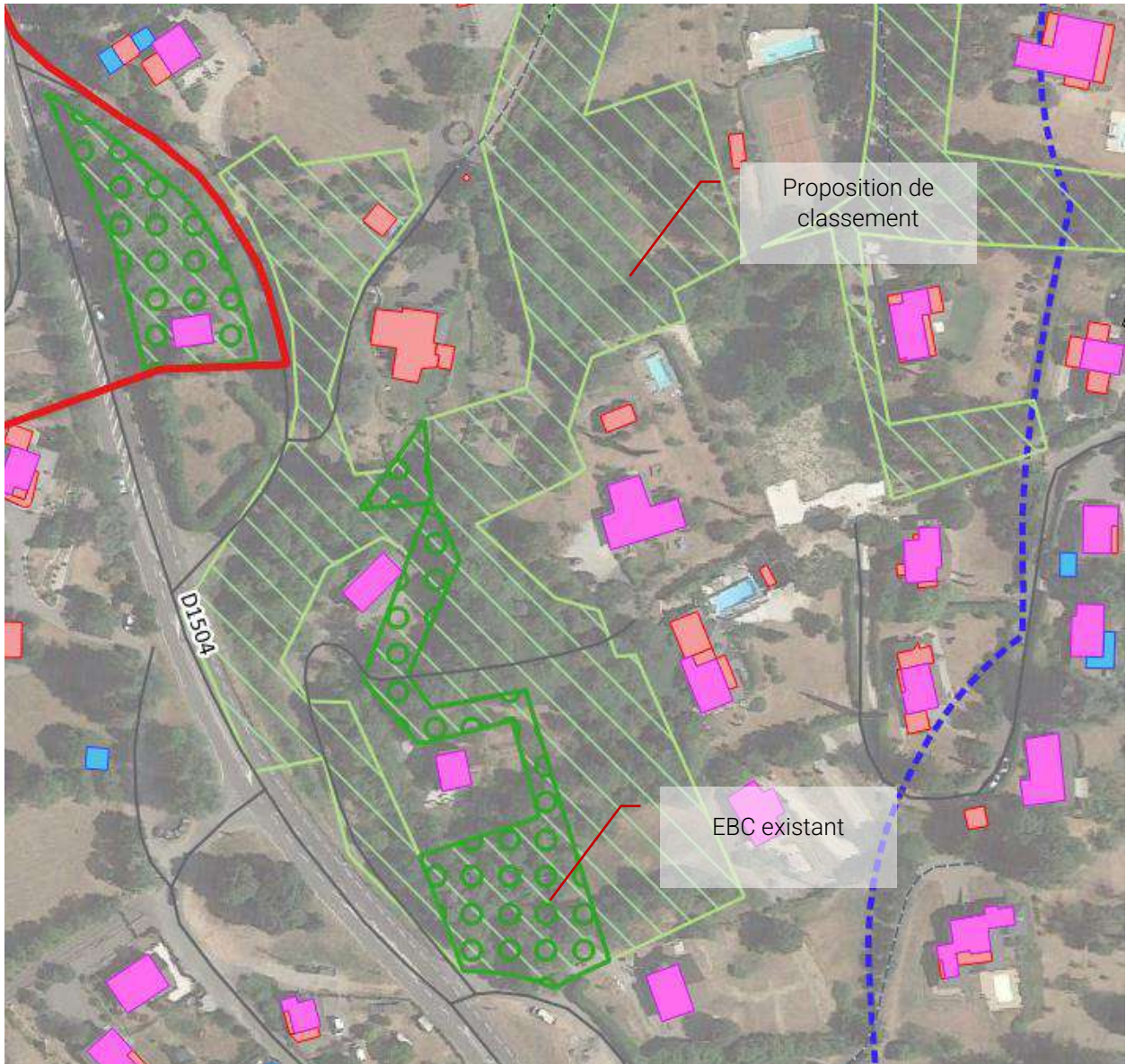
Potential de parcelles sans bâti, masse boisée existante, bande des 100 m et EBC en vigueur



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

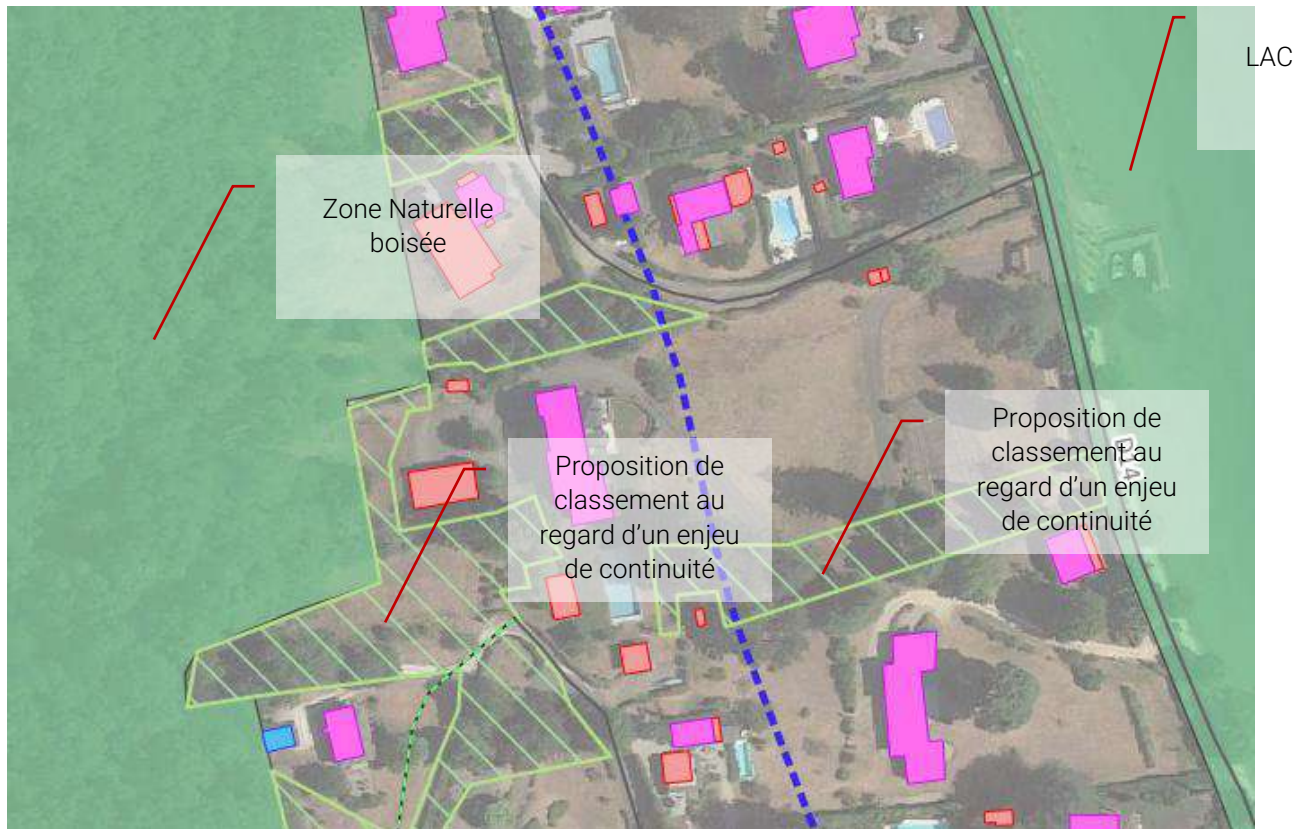
Sur la base de ces éléments, il a été donc été proposé un classement de plusieurs secteurs en EBC suivant la démarche suivante :

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



Exemple de secteur boisé proposé au classement

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



Exemple de secteur boisé proposé au classement

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

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



Espace Boisé Classé avant modification



Espace Boisé Classé après modification

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



Espace Boisé Classé avant modification



Espace Boisé Classé après modification

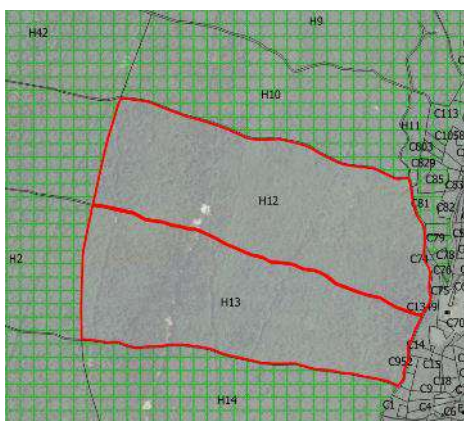
- COMMUNE
- batiment**
- Résidentiel
- Annexe
- Commercial et services
- Indifférencié
- cimetiere
- troncon_de_route**
- Route à 1 chaussée
- Chemin
- Route empierrée
- Sentier
- troncon_hydrographique
- Espace Boisé Classé
- Bande des 100 m
- Zonage du PLUi**
- N



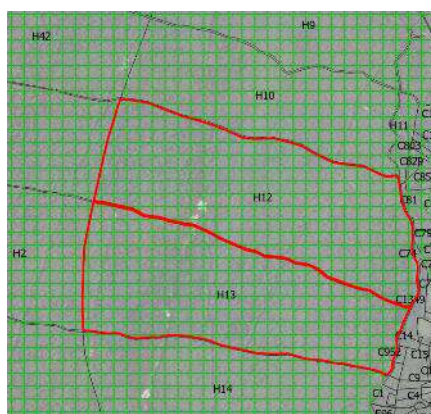
Evolution des EBC avant et après modification

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

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

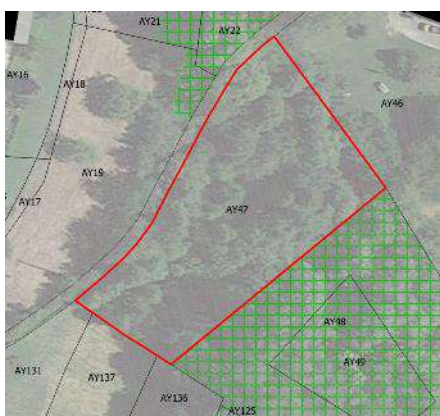


PLUi en vigueur

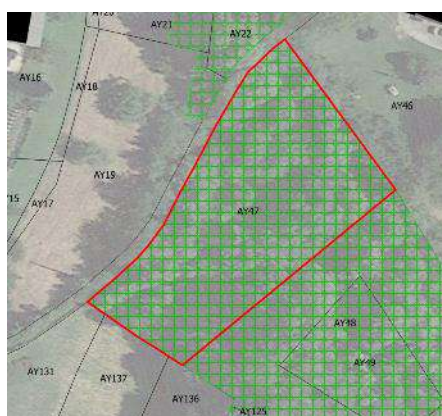


PLUi modifié

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



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Suppression des reculs imposés au règlement graphique

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

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

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

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

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



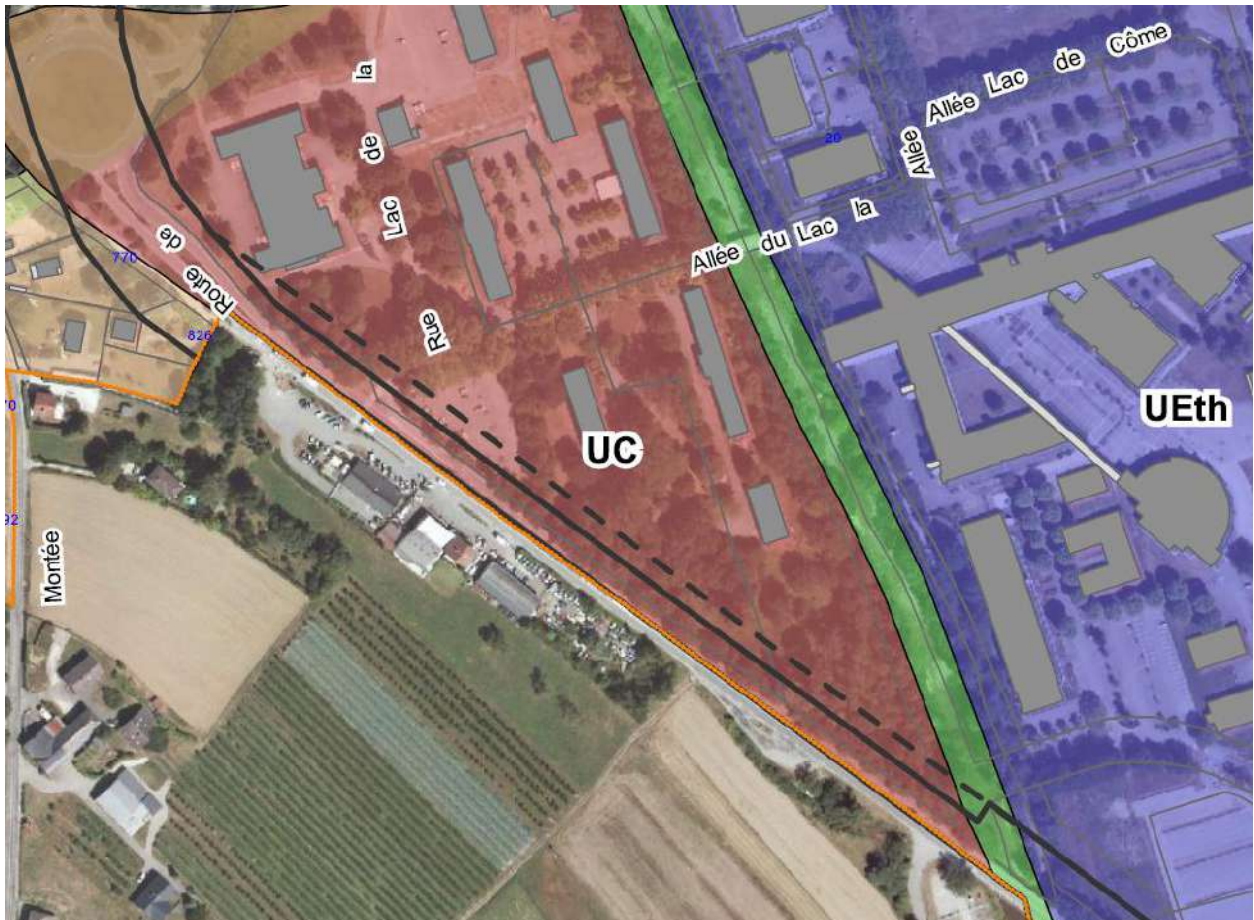
Projet de renouvellement du secteur du Triangle du Crous



PLU en vigueur



PLU modifié

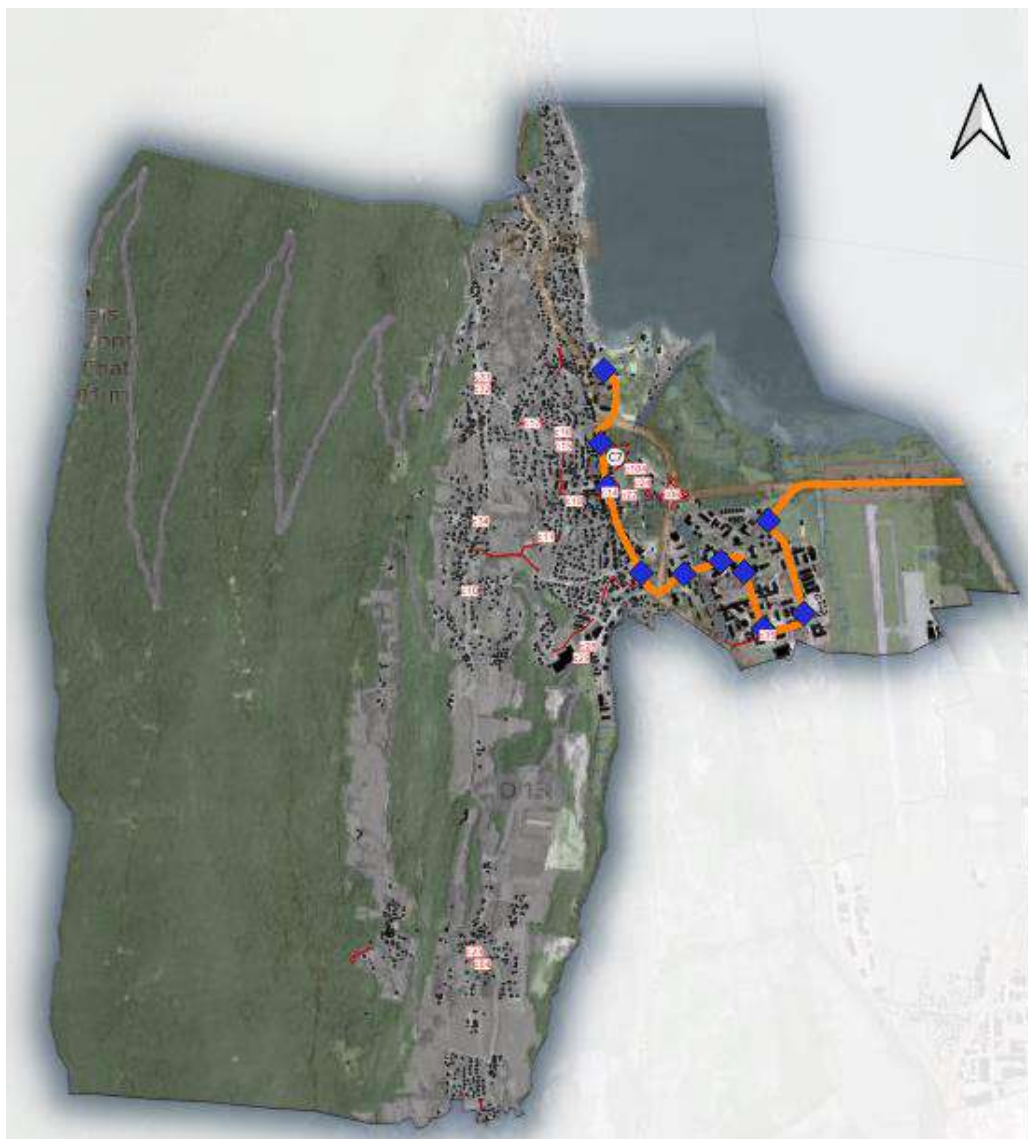


Evolution comparée des règles de recul (tiret : avant ; trait plein : nouveau recul).

Évolutions des emplacements réservés

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


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




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

Création d'emplacements réservés

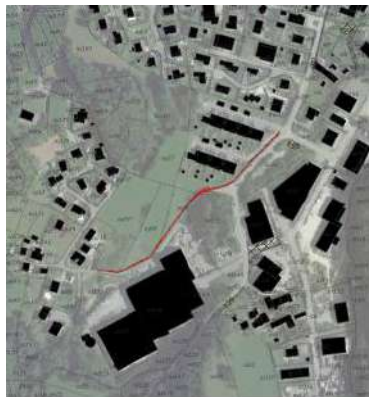
- Création de l'emplacement réservé n° **c20bis** destiné à la mise en place d'un cheminement piéton permettant l'accès à l'OAP C16, au droit des parcelles AP 301, AP 302, AP 224, AP 223, AP 221, AP 220, AP 219, AP 250, AP 246 et AP 243 sur une largeur de 5 à 2 mètres. Cet ER de 378 m² est situé en zone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

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


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

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

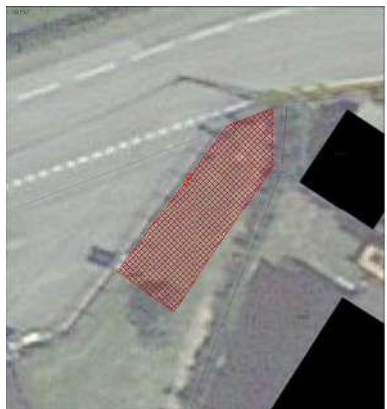
- Création de l'emplacement réservé n° **c40** destiné à la mise en place d'un cheminement piéton au droit des parcelles AY 187, AY 99, AY 98 et AY 210 sur une largeur de 1,5 mètre. Le bénéficiaire est la commune du Bourget du Lac.

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

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

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

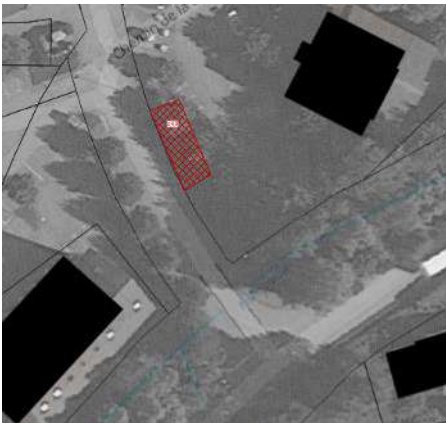
- Création de l'emplacement réservé n° **c47** destiné à la mise en place de six containers à ordures ménagères (CSE) au droit de la parcelle AY 166. Cet ER de 75 m² est situé en zone **UD**. Le bénéficiaire est la commune du Bourget du Lac.

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

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

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

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


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

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

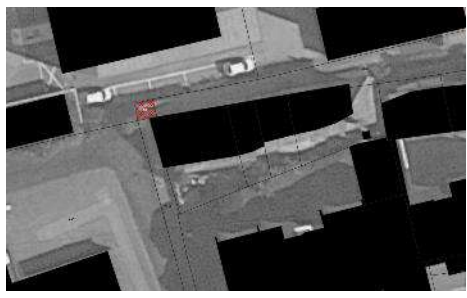
	Nom	c57
	Bénéficiaire	Grand Lac
	Parcelle	AZ 50
	Surface	89 m ²

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

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

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

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

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

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



Piste existante sur le tracé de l'ER c61

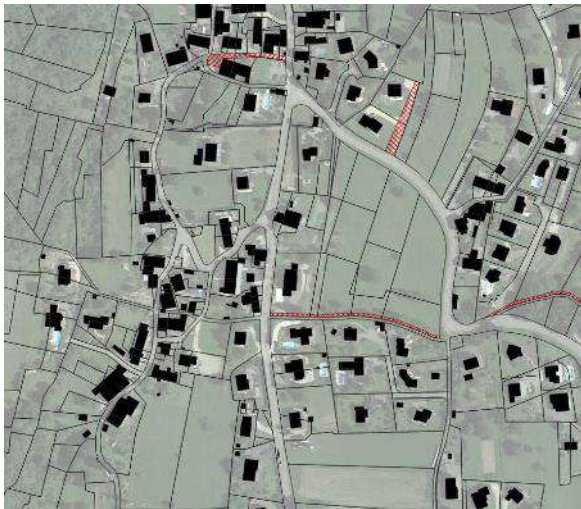
	Nom	C61
	Bénéficiaire	Commune du Bourget du Lac
	Parcelle	AK 102, AK 105 et AK 106
	Surface	228 m ²
	Destination	Accès parking

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

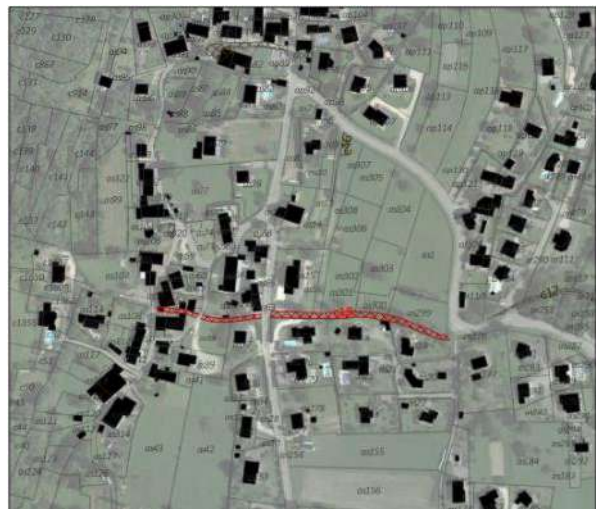
	Nom	C62
	Bénéficiaire	Commune du Bourget du Lac
	Parcelle	AK 26, AK 29 et AK 134
	Surface	124 m ²
	Destination	Accès piéton et véhicule au parc

Modification d'emplacements réservés

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



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Suppression d'emplacements réservés

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

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

2.2.4.1 Évolutions projetées sur les OAP

D2 – Brison-Saint-Innocent / Chez les Gros

Objet principal : évolution des conditions de desserte

Modification de l'OAP

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

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

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



La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel

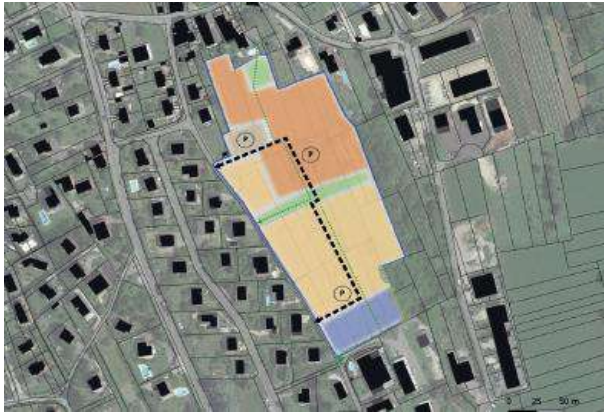
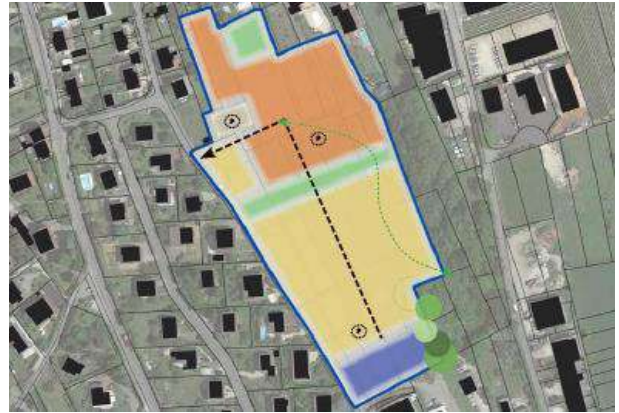
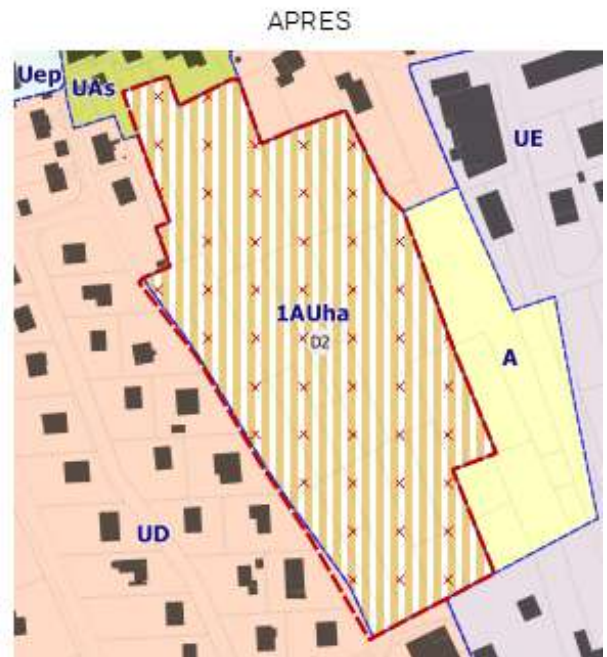
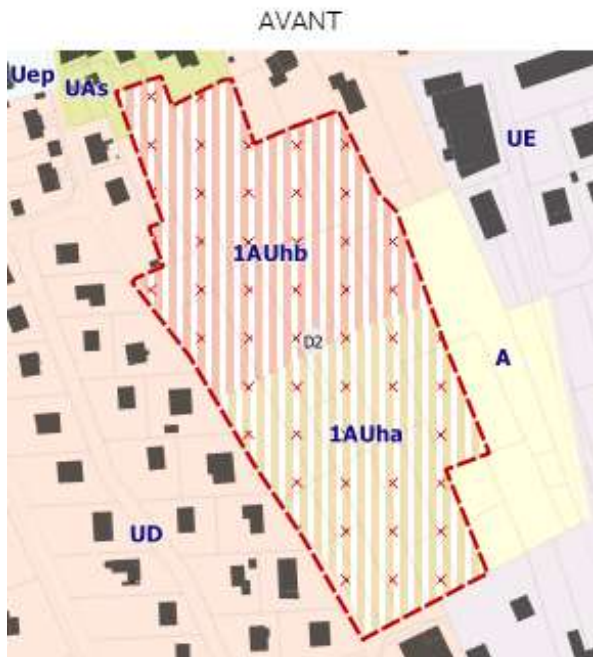


Schéma de l'OAP modifié



Modification du règlement graphique

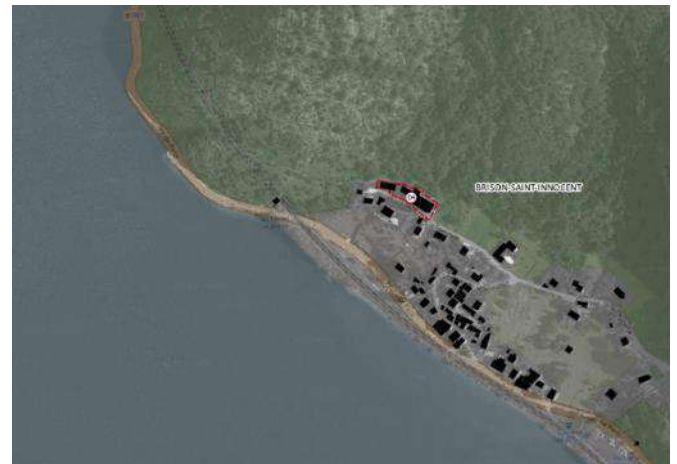
Actuellement, l'OAP est séparée en deux parties au règlement graphique : la partie nord est en 1AUha et la partie sud est en 1AUhb. Cette urbanisation en deux phases vient de l'OAP originale du PLU de la commune de Brison St Innocent et avait été définie pour permettre la création de deux projets distincts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



D4 – Brison-Saint-Innocent / La Buissonnière

Création de l'OAP valant règlement

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



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



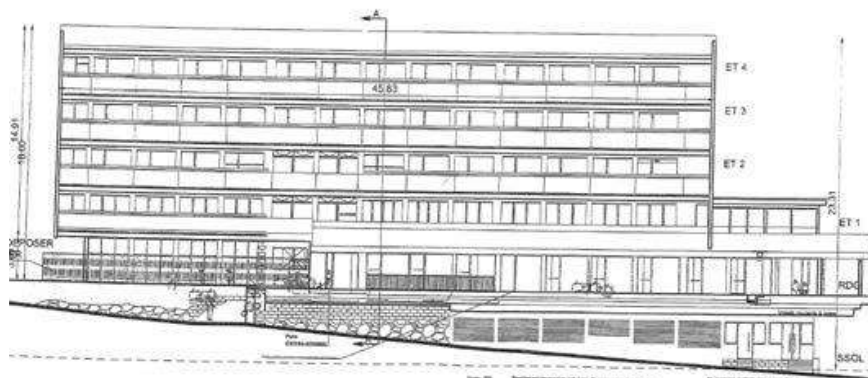
L'OAP permet d'encadrer le devenir du bâtiment notamment en termes de limitation du nombre de logements et sur la gestion du stationnement.

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

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

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

Foyer d'action sociale à réhabiliter



Zonage de l'OAP D4



2.2.4.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolution de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage de Nep à Nd

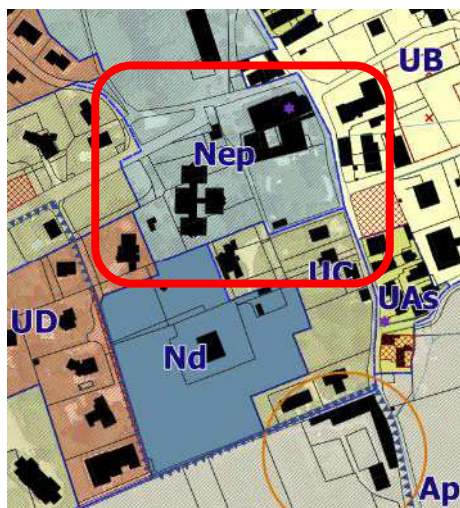
Ce point concerne les parcelles D 385, D 714, D 716, D 717, D 718, D 719, D 2318, D 2935, D 2936, D 2939, D 3288, D 3289, D 3290. Elles sont actuellement classées en zone **Nep**, dédiée aux secteurs d'équipements publics en site naturel ou à caractère paysager. La modification proposée vise le classement de ce secteur de 0,92 hectare en zone **Nd**, correspondant aux domaines composés d'un ensemble bâti patrimonial et d'un parc paysager attenant.

En effet le secteur **Nep** s'il accueille bien la salle polyvalente et l'église englobe également l'EHPAD ainsi qu'une construction d'habitation accolée au presbytère.

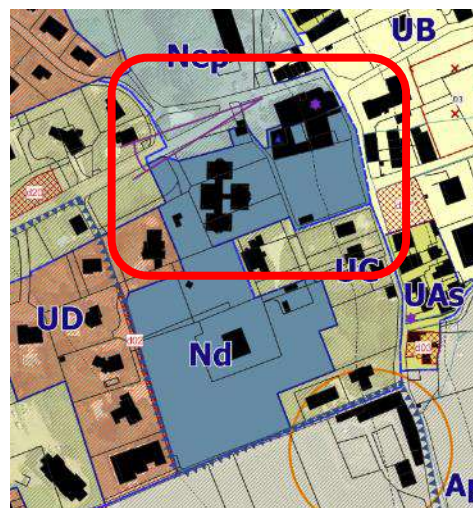
L'objectif est donc d'offrir un zonage adapté à la réalité des occupations (les deux structures sont assimilées à du logement/hébergement et non à des équipements publics) sans remettre en cause la qualité paysagère du secteur. C'est tout l'intérêt d'étendre le zonage **Nd** présent au sud de l'EHPAD.



Construction d'habitation accolée à l'église



PLU en vigueur



PLU modifié

En parallèle, le presbytère situé entre l'EHPAD et la construction existante est identifiée comme potentiel changement de destination du fait de son caractère actuel d'équipement / lieux de culte. L'objectif est de lui autoriser une reconversion vers du logement, tout en tenant compte des exigences imposées par la zone Nd et transcrite dans les conditions régissant le changement de destination.

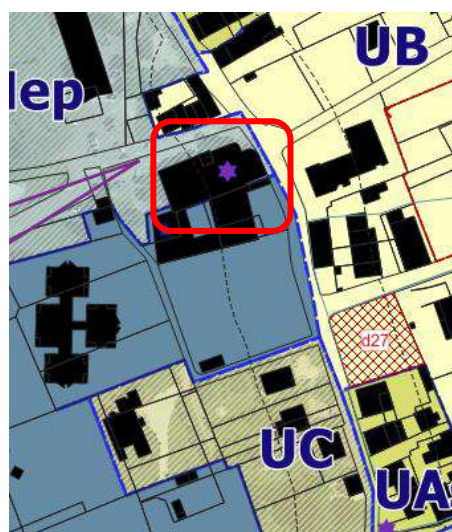
Identification de changement de destination

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

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



Bâti identifié

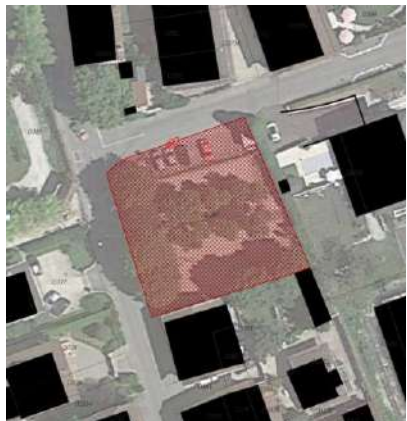


Identification du bâti

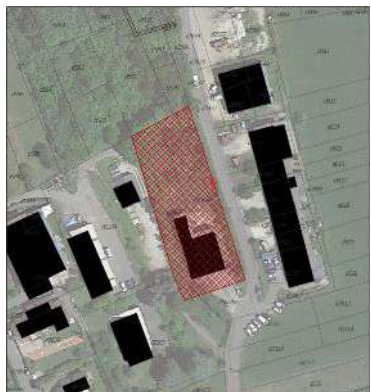
Évolutions des emplacements réservés

Création d'emplacements réservés

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

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

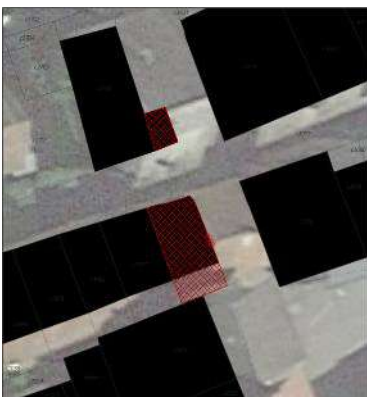
- Création de l'emplacement réservé n° **d28** destiné à l'aménagement d'équipements publics, au droit des parcelles D 2266 et D 2267. Cet ER de 2 569 m² est situé en zone UE. Le bénéficiaire est la commune de Brison-Saint-Innocent.

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

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

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

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

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

Suppression d'emplacements réservés

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

Modification d'emplacements réservés

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

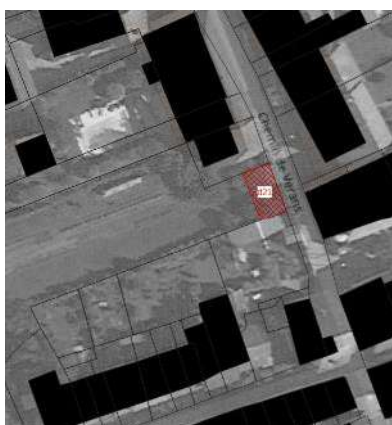
PLUi en vigueur	PLUi modifié
ER.d04_AIX_LES_BAINS	ER.d04_BRISON-SAINT-INNOCENT

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



PLUi en vigueur PLUi modifié

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

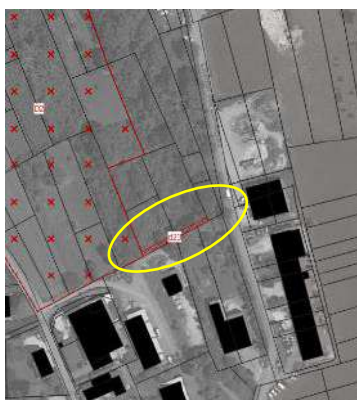


PLUi en vigueur



PLUi modifié

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



PLUi en vigueur



PLUi modifié

2.2.5 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND

2.2.5.1 Evolutions projetées sur les OAP

E4bis – Drumettaz-Clarafond / Clarafond

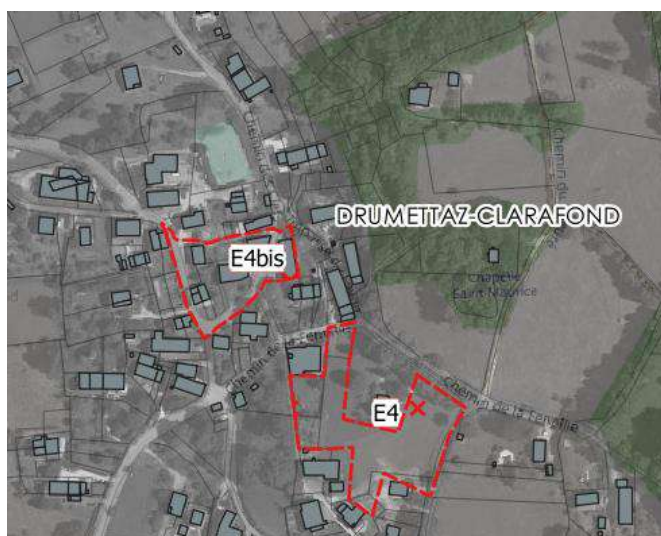
Objet principal : évolution du stationnement

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

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

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le contenu de l'OAP



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

E6 – Drumettaz-Clarafond / Mossu

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

Modification de l'OAP

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

Par ailleurs, il est proposé de retirer l'exigence de performance énergétique BEPOS. En effet, le règlement écrit (cf. partie énergie du volet sur le règlement écrit) ainsi que l'application de la RE2020 offrent maintenant des garanties supplémentaires en termes de performance énergétique.

Enfin, les parcelles B2454 et B2461 (en partie) actuellement comprises dans l'OAP correspondent en réalité aux jardins privés des maisons au nord-est du site. Il est donc proposé de retirer ces parcelles du périmètre de l'OAP car elles empêchent l'urbanisation du secteur.

La présente modification prévoit donc de :

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



Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : OUI
Formulation après M	Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : OUI NON
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération
Formulation après M	4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération

Schéma de l'OAP actuel

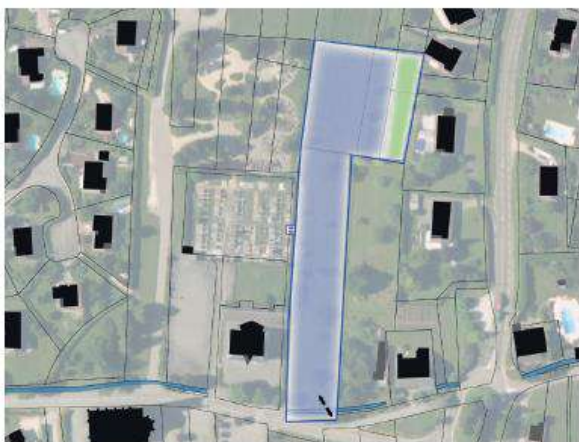
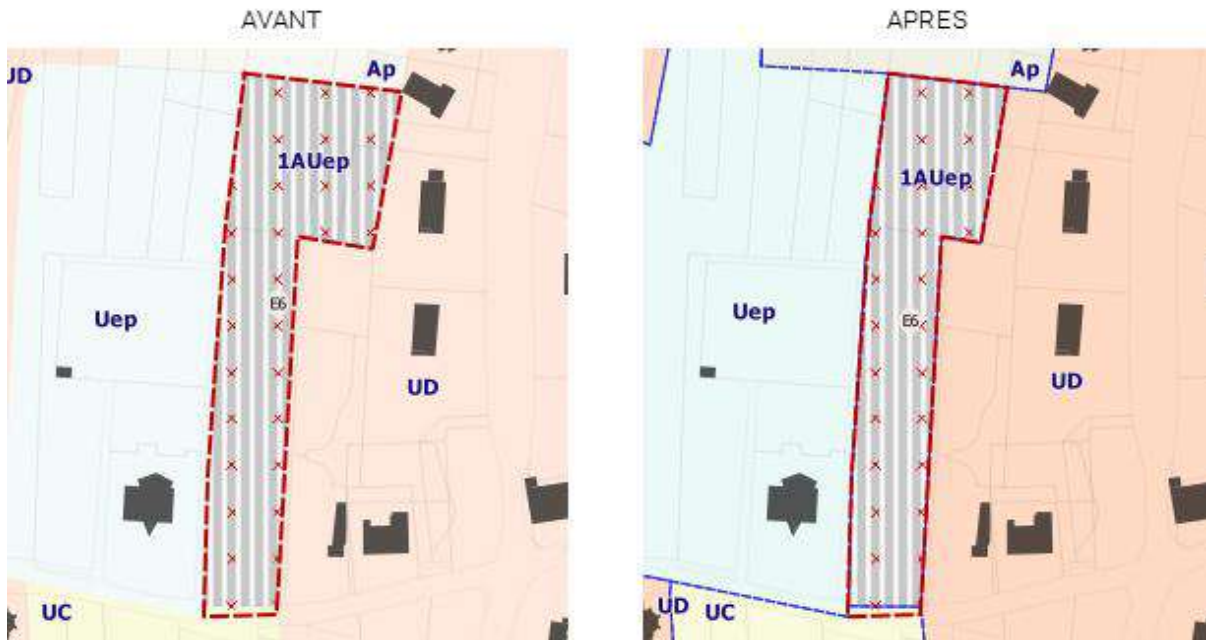


Schéma de l'OAP modifié



Modification du règlement graphique

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



E8- Drumettaz-Clarafond / Les Corties

Objet principal : évolution du périmètre

Modification de l'OAP

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

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

La présente modification prévoit donc de :

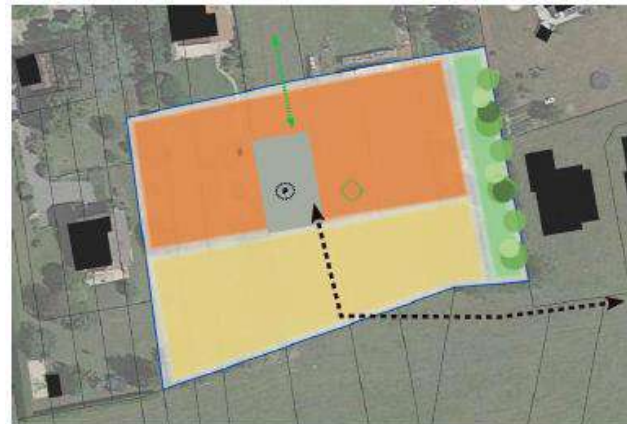
- Corriger le périmètre de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur



Schéma de l'OAP actuel

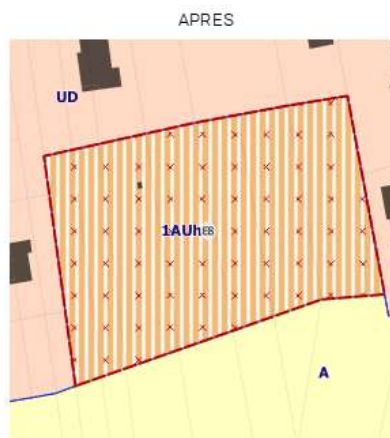
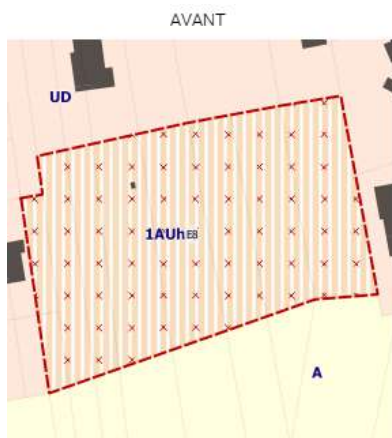


Schéma de l'OAP modifié



Modification du règlement graphique

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



E12d – Drumettaz-Clarafond / Vignes Derrière

Objet principal : évolution des exigences de mixité

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



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

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

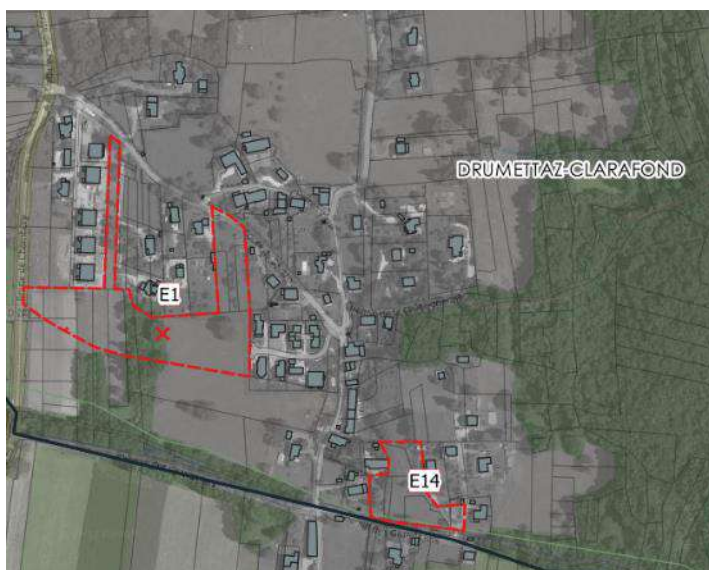
E14– Drumettaz-Clarafond / Serarges

Modification de l'OAP

Objet principal : modification du périmètre

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

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



La présente modification prévoit donc de :

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

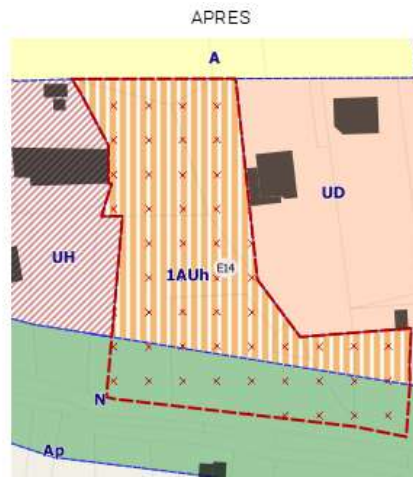
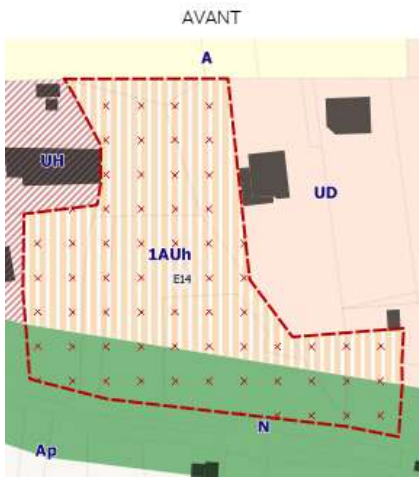
Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié



Modification du règlement graphique

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



2.2.5.2 Évolutions complémentaires projetées sur le règlement graphique

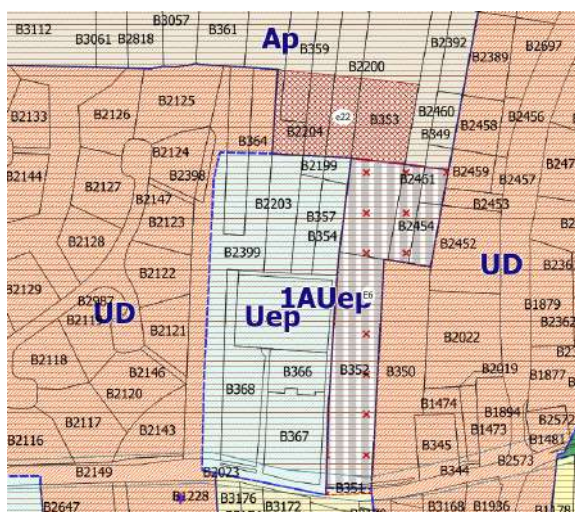
Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage de UD vers Uep : services techniques

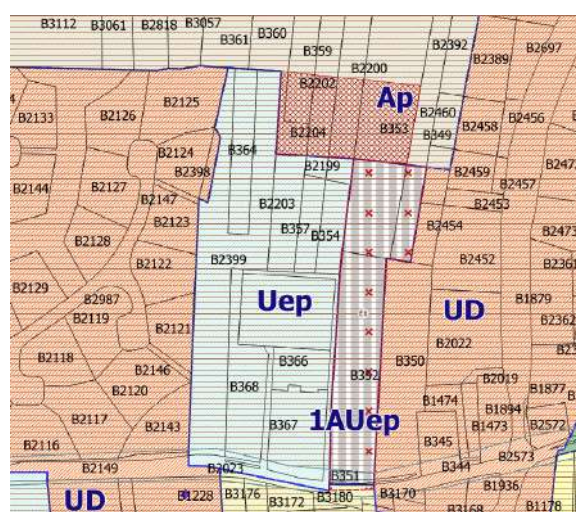
Ce point concerne les parcelles B 2399 et B 364, situées Allée du Cimetière. Elles bénéficient actuellement d'un zonage UD dédié aux espaces urbains pavillonnaires.

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

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



PLUi en vigueur



PLUi modifié

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

Prescription ponctuelle : identification de deux éléments patrimoniaux

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

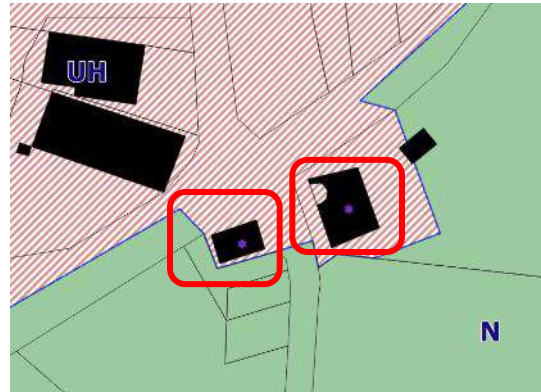
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique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

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

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



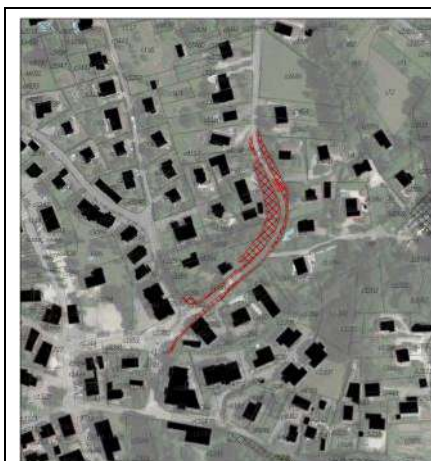
Four et lavoir de Drumettaz



Évolutions des emplacements réservés

Création d'emplacement réservé

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



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

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

2.2.6.1 Evolutions projetées sur les OAP

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

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

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

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

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

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

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

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

Contenu de l'OAP thématique

OAP THEMATIQUE

PHASAGE DES OAP A VOCATION HABITAT

GRESY-SUR-AIX

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

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

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

SECTEUR DES RUBENS

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

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

SECTEUR VERSANT NORD DU SIERROZ

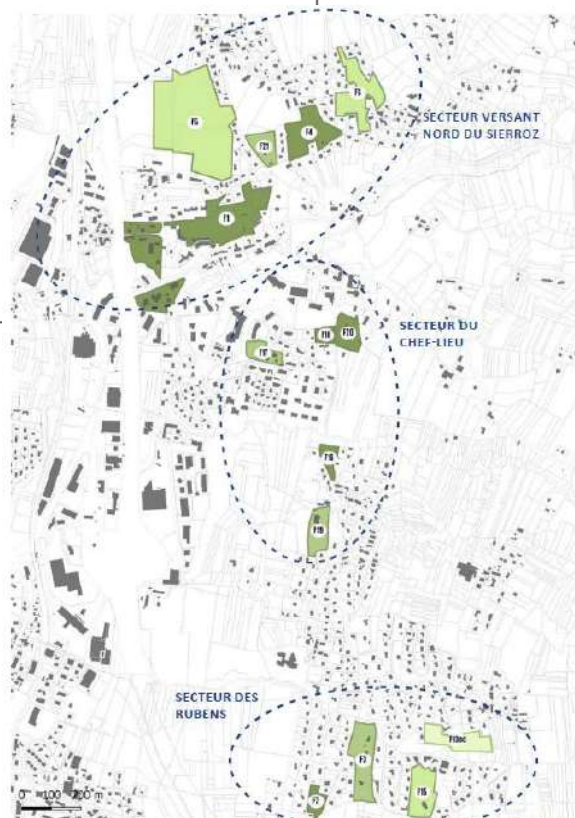
L'aménagement des sites respectera l'échéancier d'ouverture suivant :

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

SECTEUR DU CHEF-LIEU

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

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



F1 – Grésy-sur-Aix / La Sarraz

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

Modification de l'OAP

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

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

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

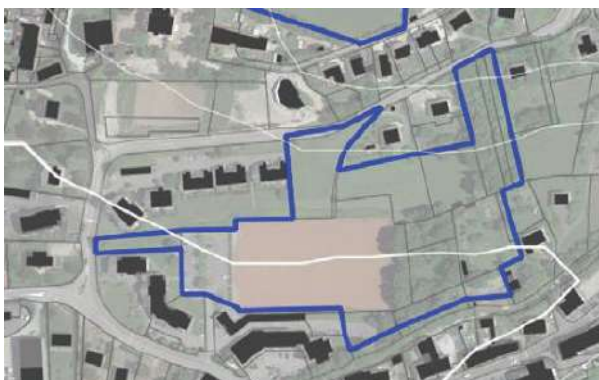
Règlementairement, les évolutions visent :

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

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

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

Périmètre de l'OAP actuel



Nouveau périmètre « global » du site F1.1





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



Secteur F1.1 : OAP avant / après modifications

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

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

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

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

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

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

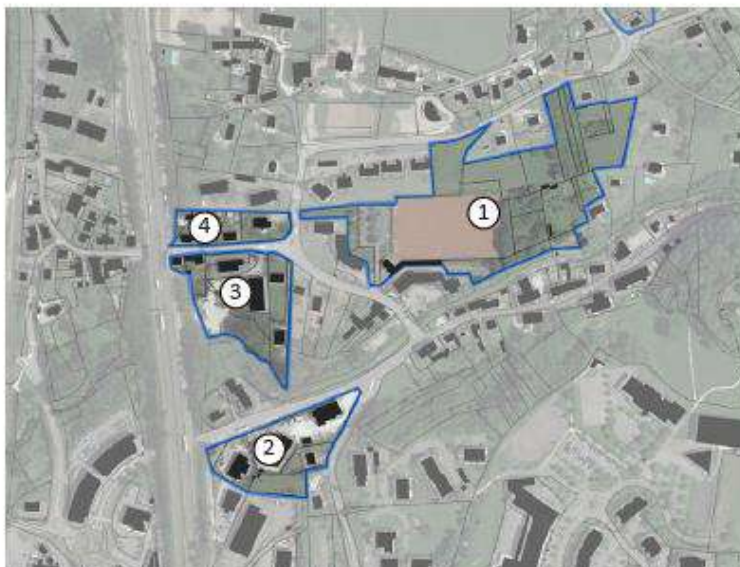
C'est tout le sens du schéma directeur immobilier réalisé en 2020 par la commune.

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

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

OAP Sectorielle concernant les seuls sites 1.2, 1.3 et 1.4

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



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

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

- Respecter les destinations suivantes :

F1.2 : Logement + bureau + commerce

F1.3 : Logement seul

F1.4 : Logement seul

- Aménager les accès suivants :

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

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

F1.4 : Accès sur le carrefour à l'est

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

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



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

Objet principal : mise à jour du phasage

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

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

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le contenu de l'OAP

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

F4 – Grésy-sur-Aix / Fontany

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

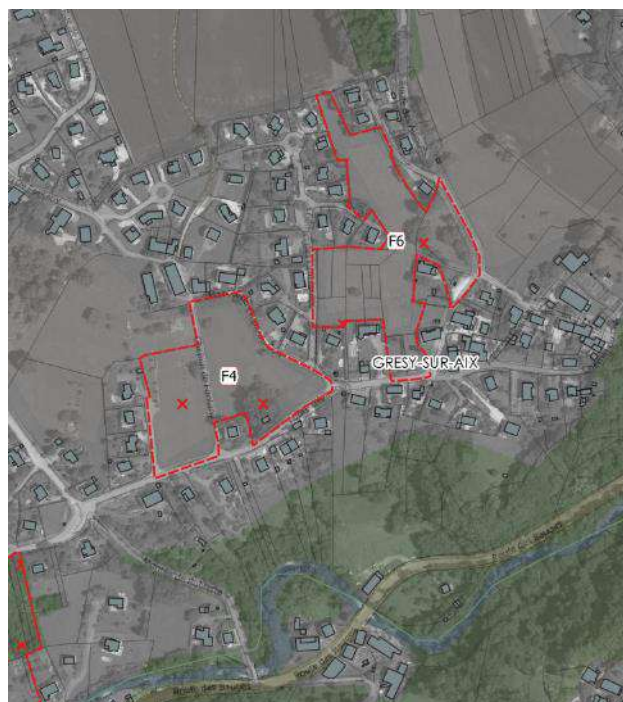
L'OAP Fontany prévoit la réalisation de 30 logements sur 1,82 ha. Elle est actuellement soumise à un aménagement d'ensemble.

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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



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

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

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



F6 – Grésy-sur-Aix / Les Omblardes

Objet principal : évolutions des conditions de mobilité

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



F11 – Grésy-sur-Aix / Pont Pierre

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

Modification de l'OAP

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

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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



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

Schéma de l'OAP actuel

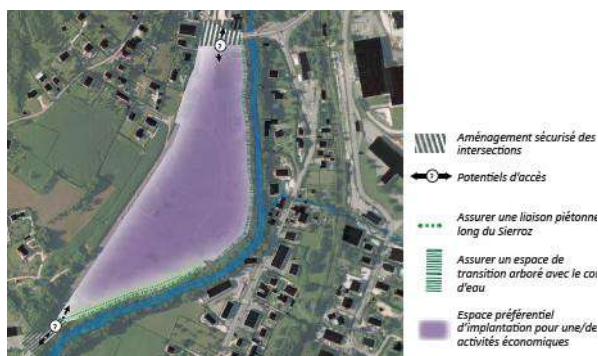
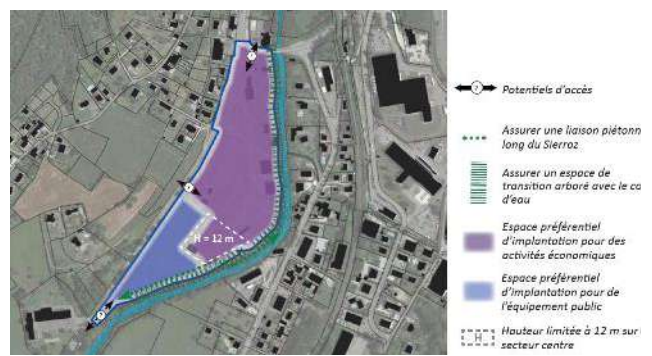
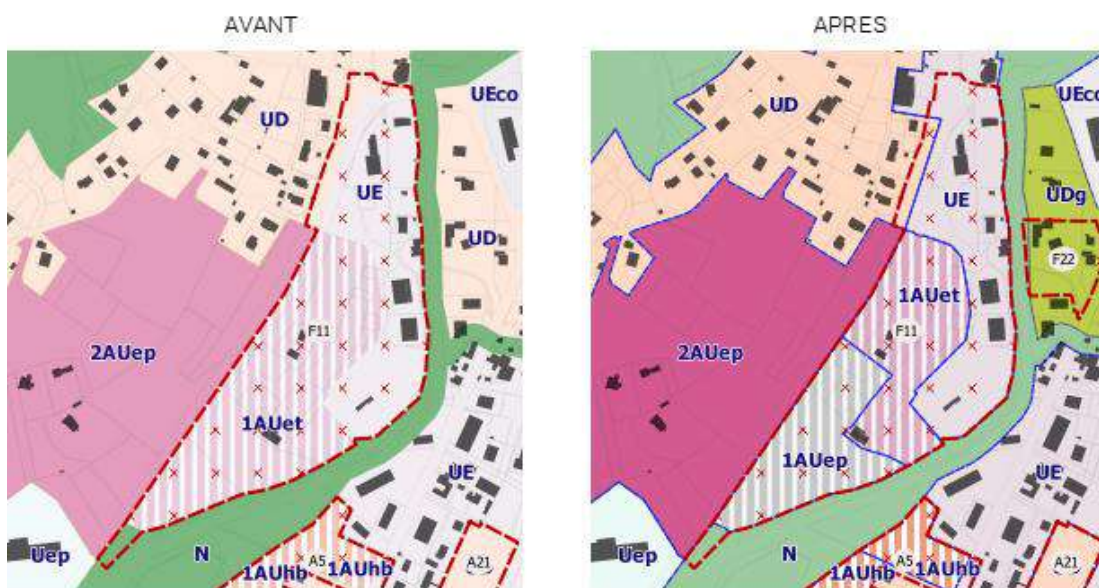


Schéma de l'OAP modifié



Modification du règlement graphique

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



F13a – Grésy-sur-Aix / Les Choseaux

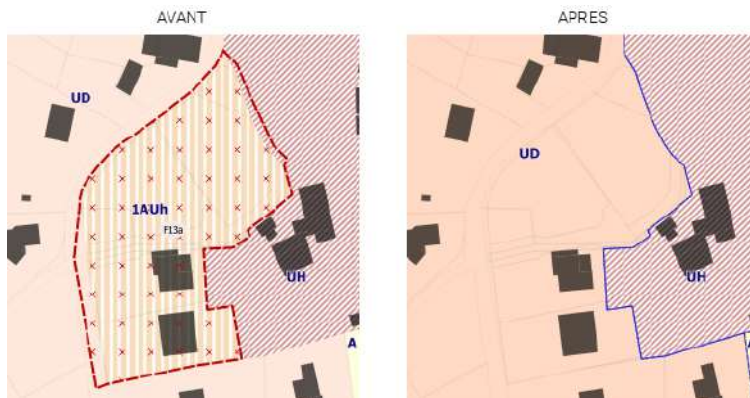
Objet principal : suppression d'une OAP réalisée

Suppression de l'OAP

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

Modification du règlement graphique

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



F14 – Grésy-sur-Aix / Pré Murier

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

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

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



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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

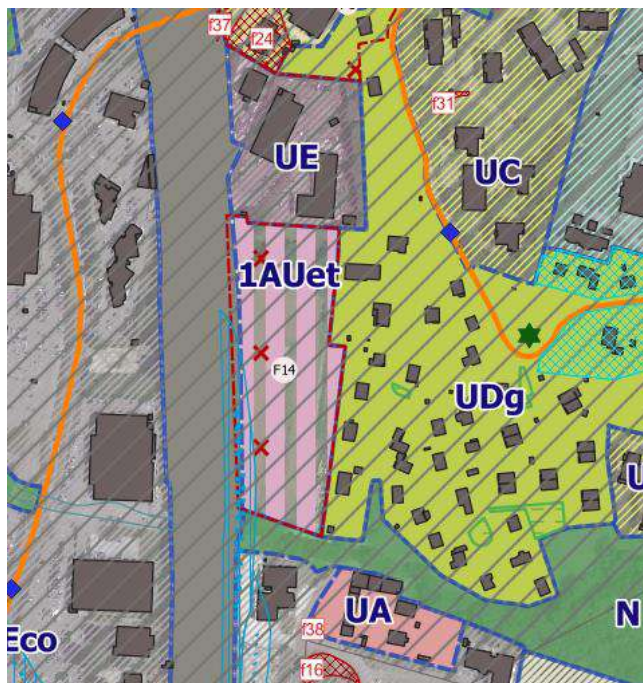
Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



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



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

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

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

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

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



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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



F18 – Grésy-sur-Aix / Près du Chêne

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

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

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

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

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



La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel

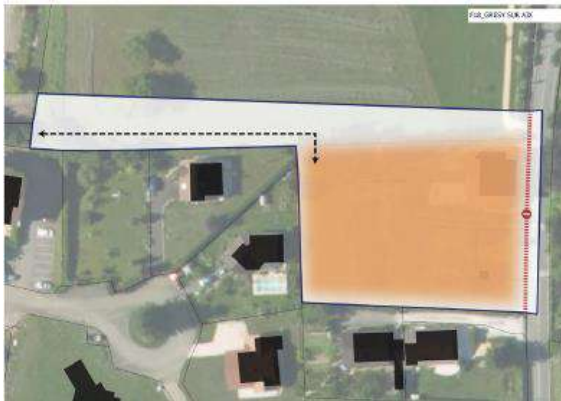


Schéma de l'OAP modifié



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

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

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

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

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



Schéma de l'OAP



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

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

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

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

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

Création de l'OAP

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



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

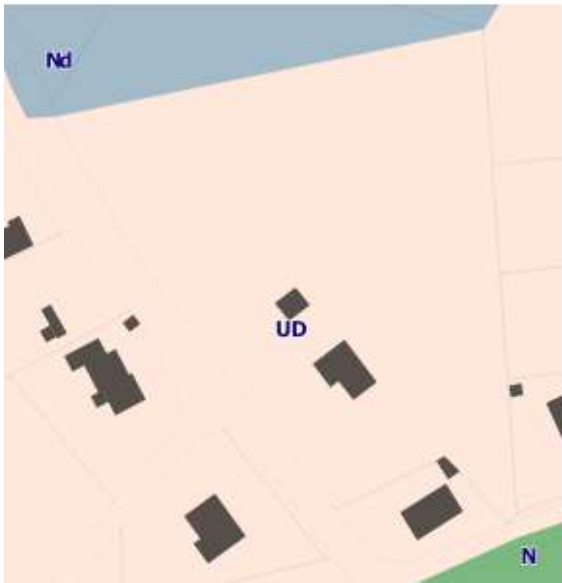
Schéma de l'OAP



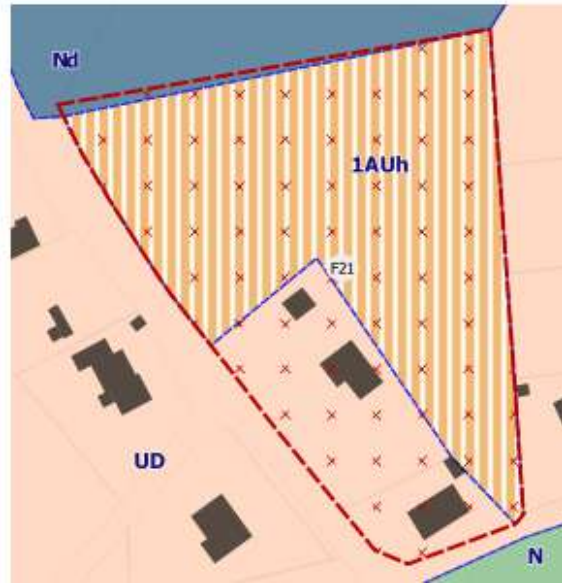
Modification du règlement graphique

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

AVANT



APRES



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

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

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

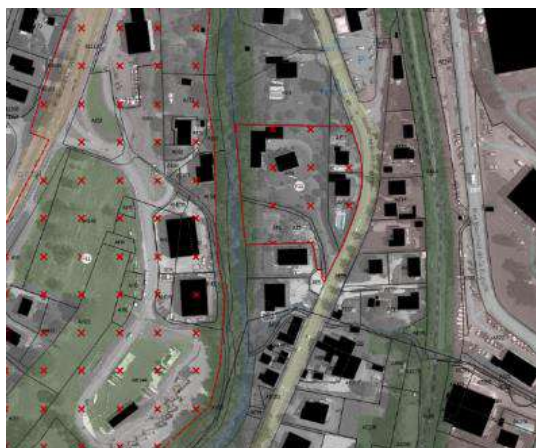
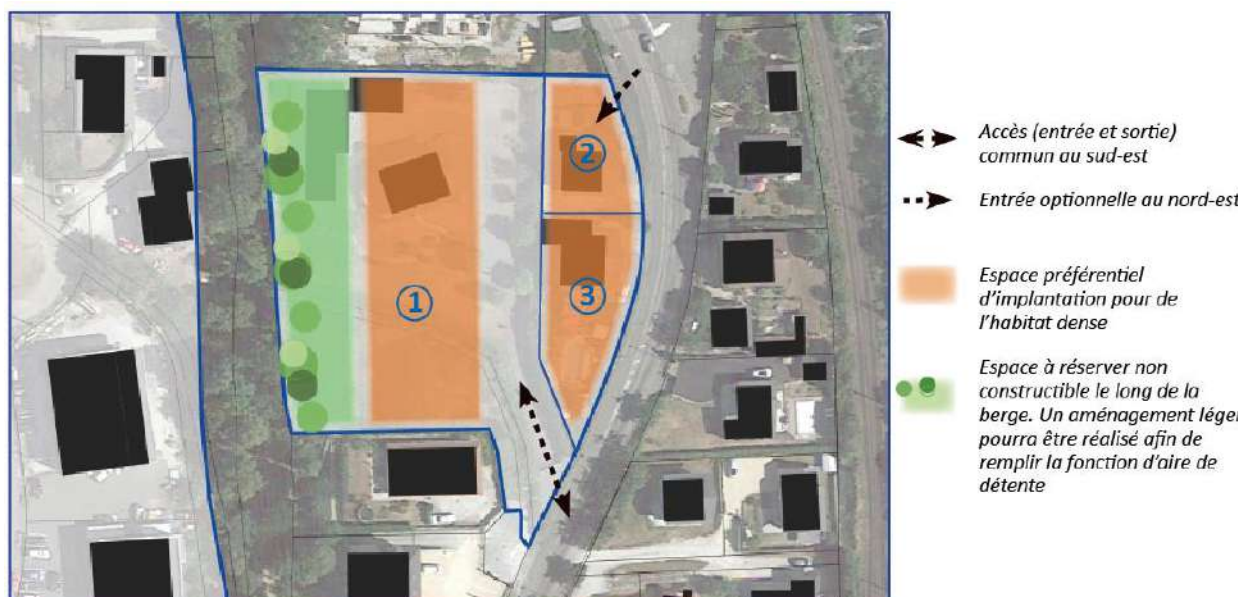


Schéma de l'OAP



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

2.2.6.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Création STECAL ND1 : Veber

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

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

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

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

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

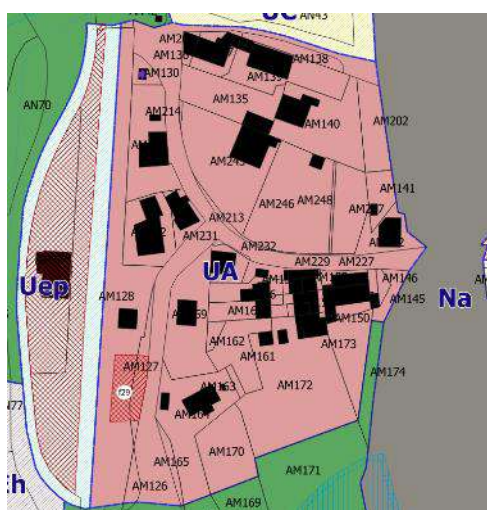
La commune a souhaité, en parallèle de la création d'une OAP thématique de phasage, décliner un zonage encadrant la densité maximale des sites. Ce volet est présenté en détail dans le volet du règlement écrit.

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

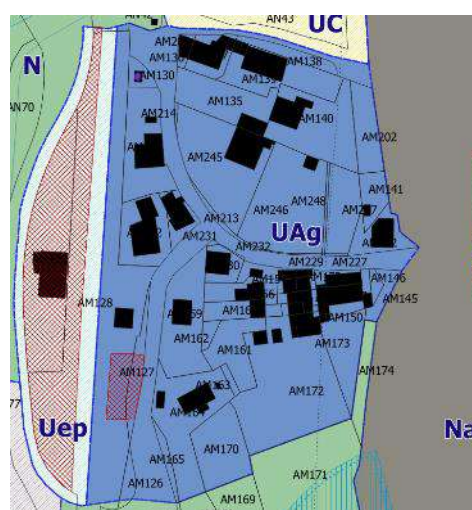
En s'appuyant sur l'analyse des derniers permis (notamment le projet de l'OPAC à l'entrée de la Sarraz, soit 100 lgt/ha), la commune a décliné deux sous-secteurs au sein de ces zones UA et UD (cf. partie suivante).

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

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



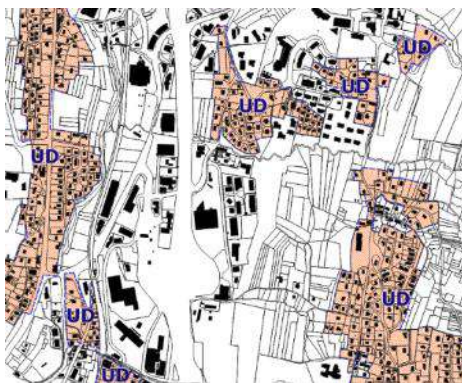
PLUi en vigueur



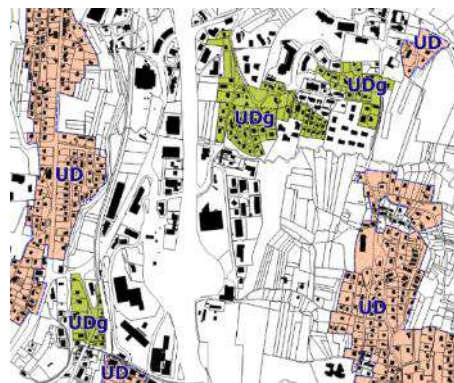
PLUi modifié

Changement de zonage : création du sous-secteur UDg

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



PLU en vigueur



PLU modifié

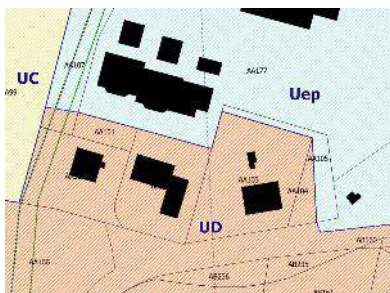
12,9 ha, la densité est fixée à 60 logt/ha. Ces sites se concentrent à proximité de la sortie de l'autoroute ou du secteur de la Sarraz et des équipements structurants.

Changement de zonage : Rue de l'Europe

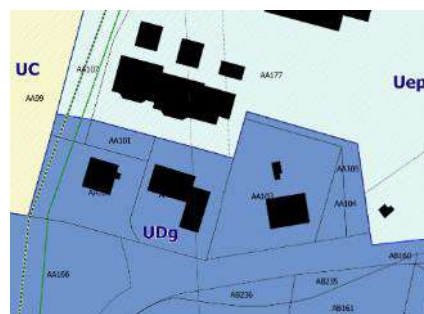
Ce point porte sur la parcelle AA 105, située sur la Rue de l'Europe. Elle bénéficie actuellement d'un zonage Uep dédié aux équipements publics. La modification vise le passage de la parcelle à un zonage UDg. Ce changement permet la mise en cohérence du zonage. En effet, la parcelle AA 105 fait partie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



Vue aérienne de la maison concernée



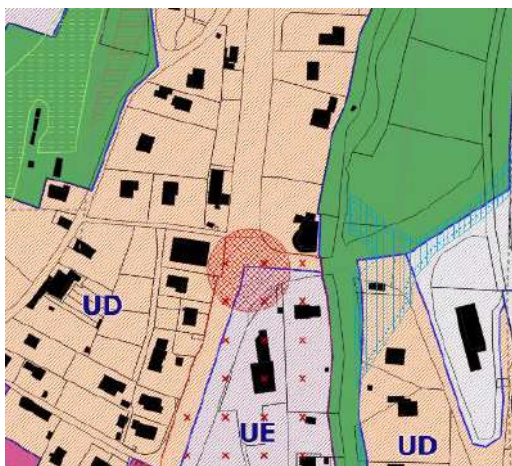
PLU en vigueur



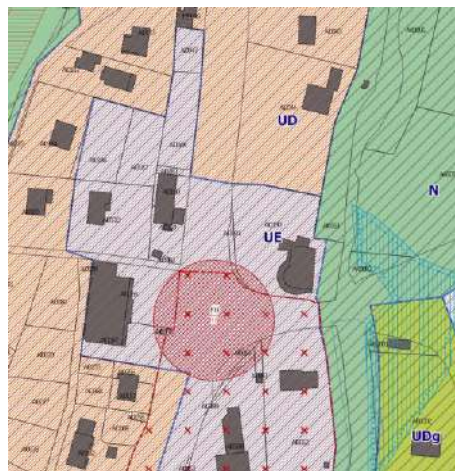
PLU modifié

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

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



PLUi en vigueur



PLUi modifié

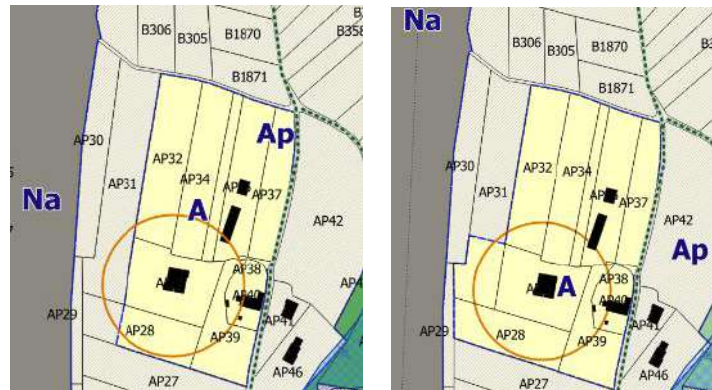
Changement de zonage de Ap vers A : Chemin des Mellets

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

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



Vue aérienne de l'exploitation agricole et des alentours



PLUi en vigueur

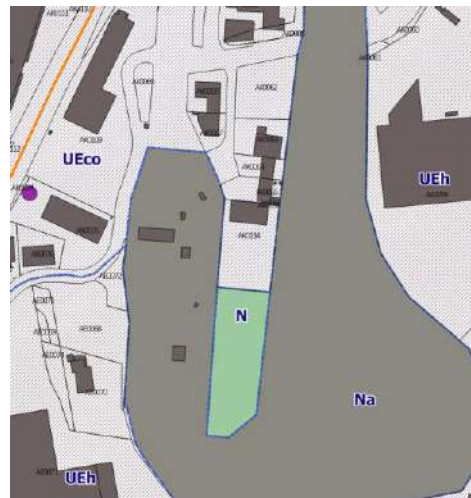
PLUi modifié

Changement de zonage de Na vers N : parcelle AREA

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



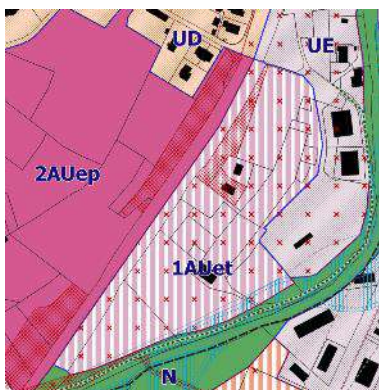
PLUi en vigueur



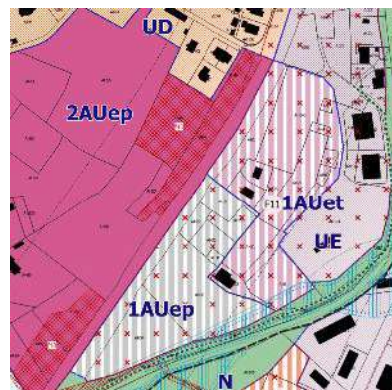
PLUi modifié

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

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



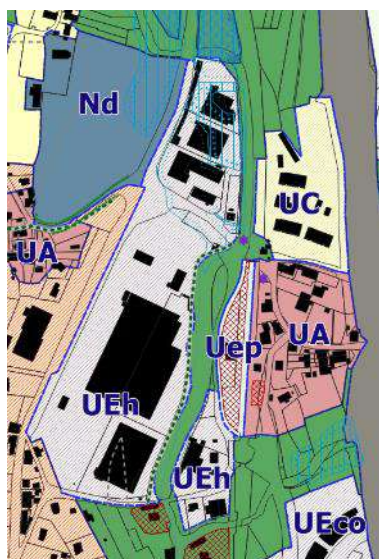
PLUi en vigueur



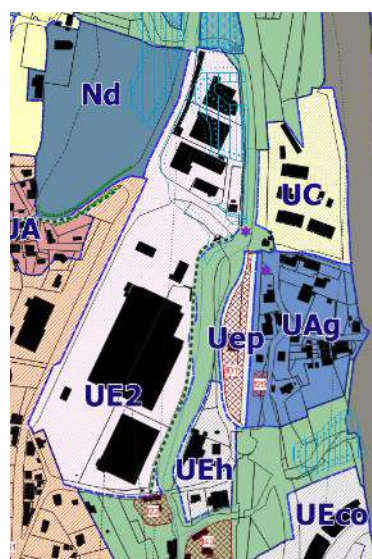
PLUi modifié

Changement de zonage de UEh à UE2 : Zone Cellier

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



PLUi en vigueur

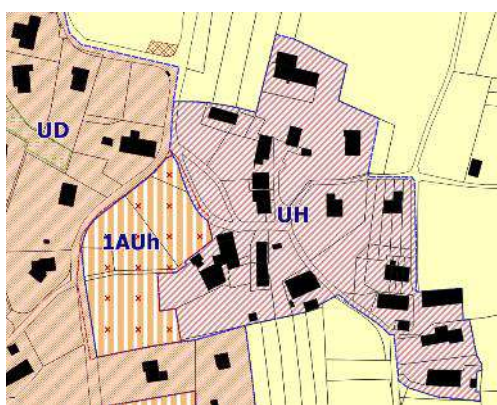


PLUi modifié

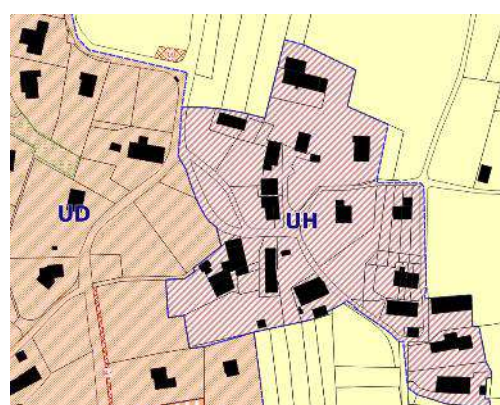
Changement de zonage de 1AUh vers UD : Chemin des Choseaux

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

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



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Changement de destination : identification

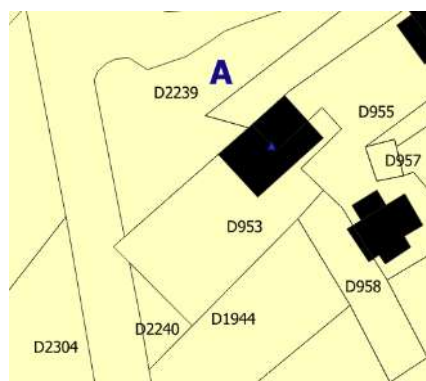
L'identification d'un bâtiment comme potentiel changement de destination est réalisée au titre de l'article L151-11 2°. Son identification en tant que tel, permettra sa réhabilitation et ainsi la revalorisation des éléments du parc bâti de la commune. En effet, ces constructions identifiées bénéficient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

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



Bâti identifié

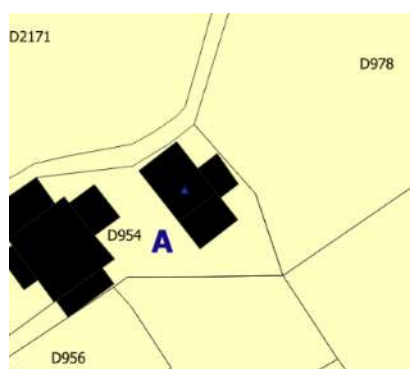
➔ Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle D 954



Identification du bâti



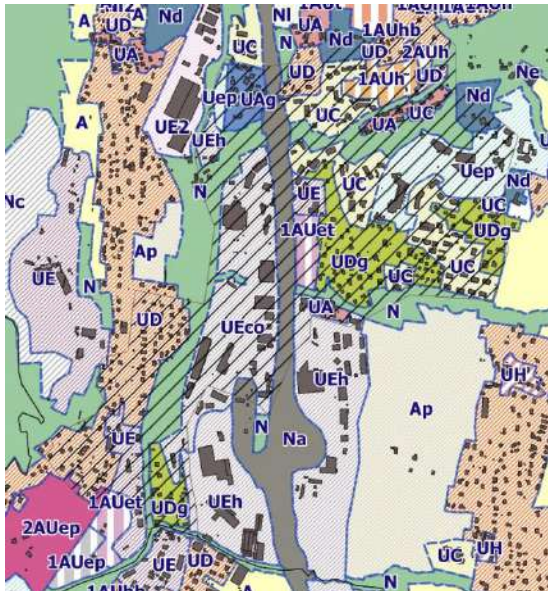
Bâti identifié



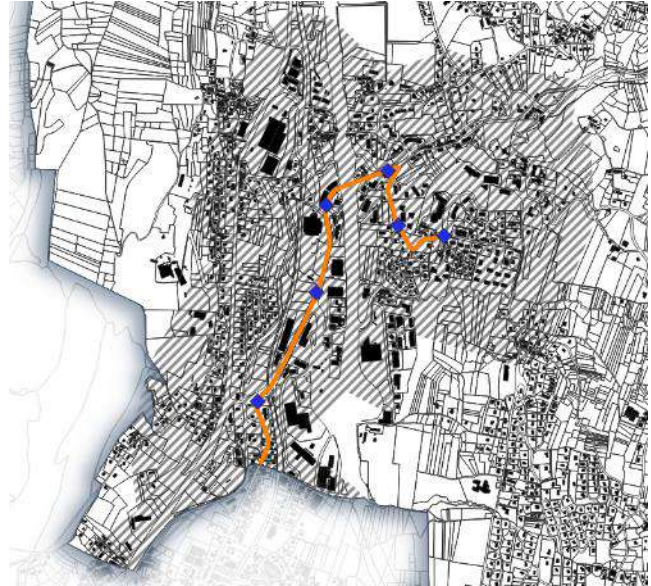
Identification du bâti

Ajout d'une prescription relative au stationnement

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



Localisation et zonage de la prescription



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

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

Identification Information ponctuelle : antennes Radiotéléphoniques

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

Création du PAPAG « Montée de la Guicharde »

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

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

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

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

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



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



Création du PAPAG « Centre-bourg »

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

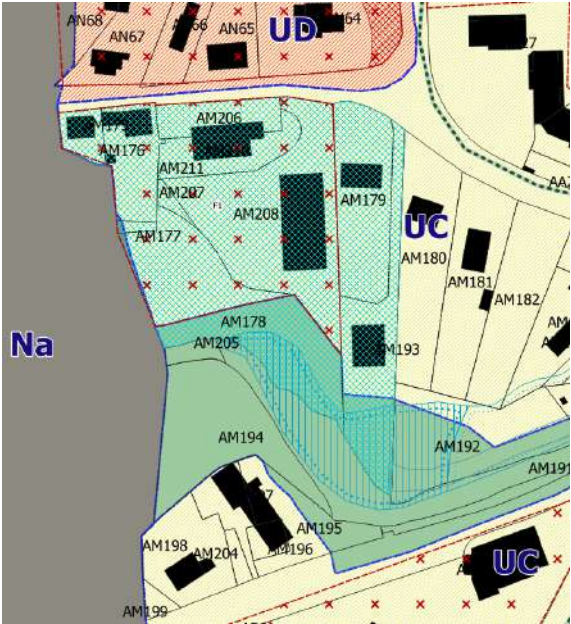
Ces parcelles classées Secteur à dominante d'habitat collectif (UC) sont actuellement utilisées par une activité artisanale et industrielle. Leur classement dans le document révèle une volonté de développer une centralité urbaine dans le quartier de la Sarraz. Ce tènement constitue un potentiel foncier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

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

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



Site du PAPAG Sarraz



Tracé du PAPAG Sarraz

Évolutions des emplacements réservés

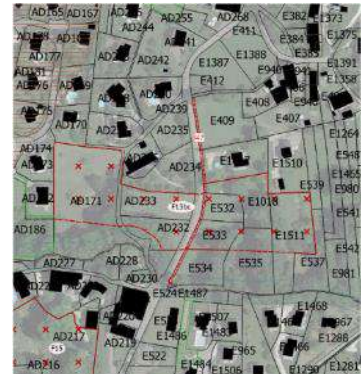
Au même titre que la commune du Bourget du Lac, la ville de Grésy sur Aix a proposé plusieurs emplacements réservés dédiés aux cheminements doux.

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

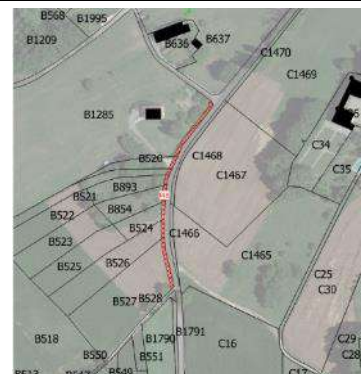


Création d'emplacements réservés


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

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

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

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

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

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

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

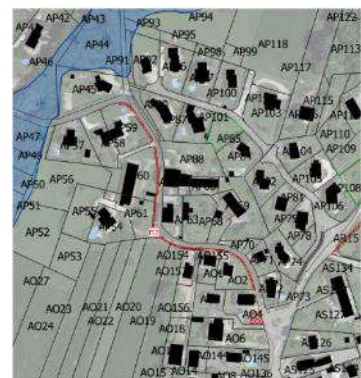


	Nom	f50
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AD 54 et E 831
	Surface	221 m ²
	Destination	Cheminement piéton

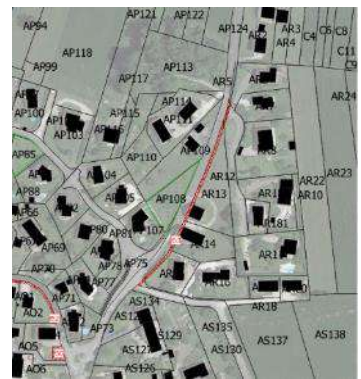
- Création de l'emplacement réservé n° f51 destiné à l'agrandissement du carrefour routier entre la Route de l'Albanais et le Chemin de Chez Blanc, au droit des parcelles AM 45 et AM 47 et en cœur de zone UD. Le bénéficiaire est la commune de Grésy-sur-Aix.

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

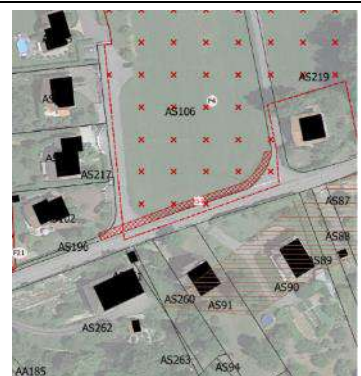
- ➔ Création de l'emplacement réservé n° f52 destiné à la mise en place d'un cheminement piéton le long du Chemin des Mellets, au droit des parcelles AP 59, AP 60, AP 61, AO 19, AO 18, AO 157, AO 154, AO 155, AO 158, AO 1 et AO 2, sur une largeur de 1,5 mètres. L'ER est majoritairement situé en zone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

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

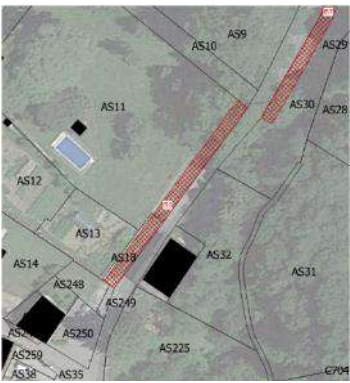
- ➔ Création de l'emplacement réservé n° f53 destiné à la mise en place d'un cheminement piéton le long de la Route de Droise, au droit des parcelles AR 12, AR 13, AR 14, AR 15 et AR 17, sur une largeur de 2 mètres. Il est situé en zone UD. Le bénéficiaire est la commune de Grésy-sur-Aix.

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

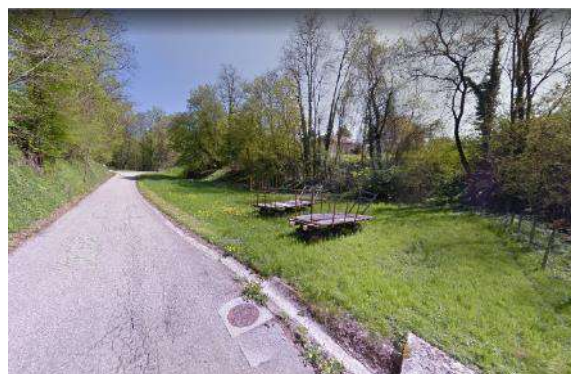
- ➔ Création de l'emplacement réservé n° f54 destiné à la mise en place d'un cheminement piéton le long de la Route d'Arbussin, au droit de la parcelle AS 106, sur une largeur de 3 mètres. Il est situé en zone UD et est en lien avec l'OAP F4 à destination d'habitat. Le bénéficiaire est la commune de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


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

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

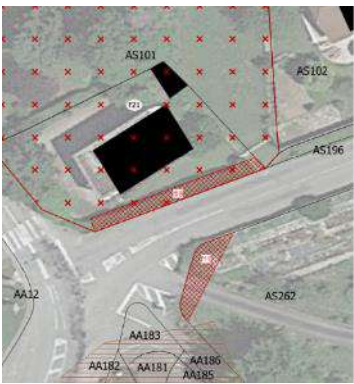
	Nom	f56
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AS 11 et AS 13
	Surface	162 m ²
	Destination	Cheminement piéton

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



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

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

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

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

2.2.7.1 Évolutions projetées sur les OAP

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

Modification de l'OAP

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

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

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

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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



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

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

Schéma de l'OAP actuel

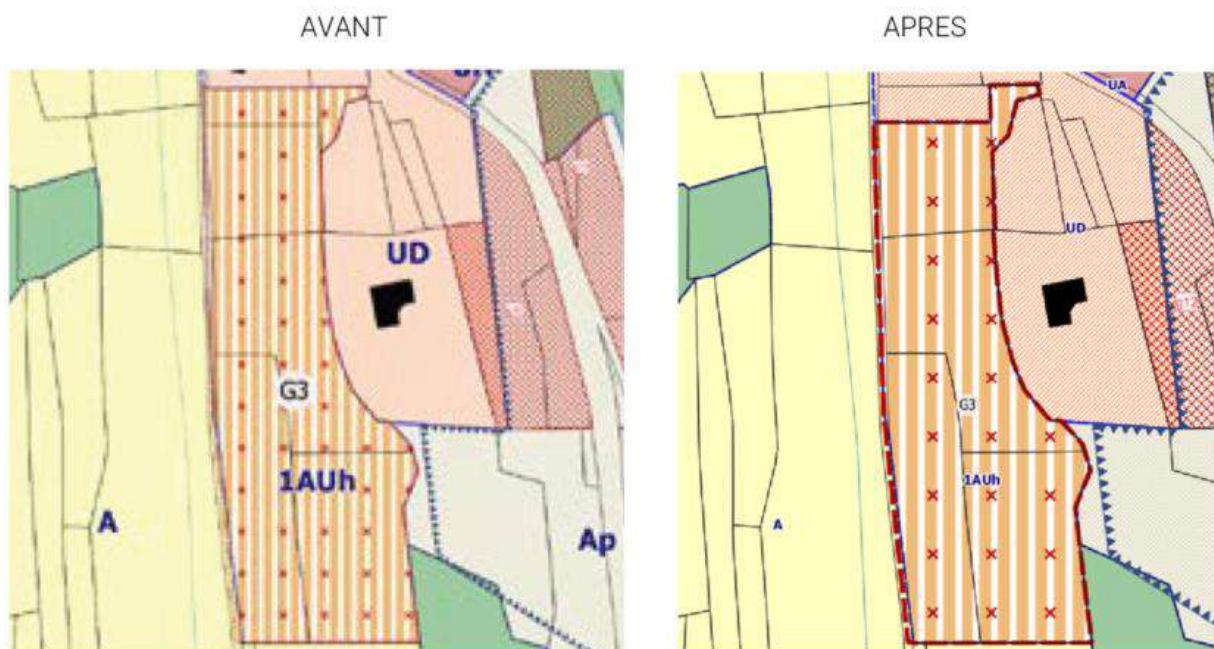


Schéma de l'OAP modifié



Modification du règlement graphique

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



2.2.7.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

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

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

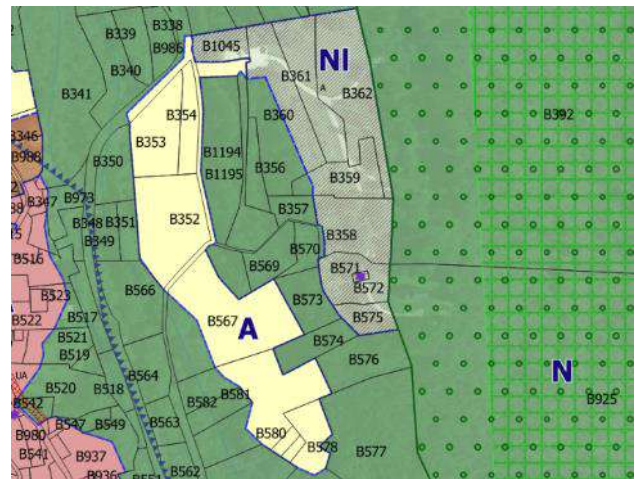
Cette demande doit notamment permettre de mieux caractériser l'occupation existante (chemins, parking, point de vue) et la rendre homogène à l'échelle de tous les belvédères du territoire (Viviers du Lac et le Revard notamment).

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





Zonage avant modification



Zonage après modifications

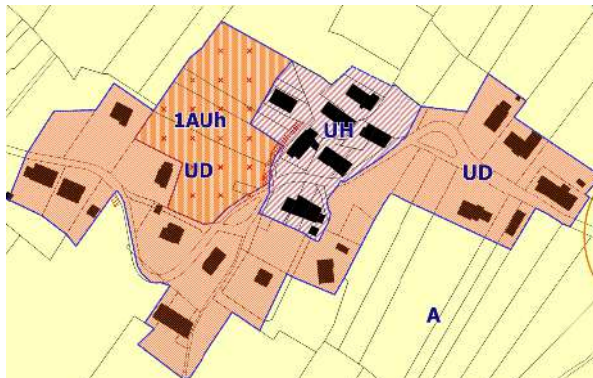
2.2.8 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DU MONTCEL

2.2.8.1 Evolutions projetées sur le règlement graphique

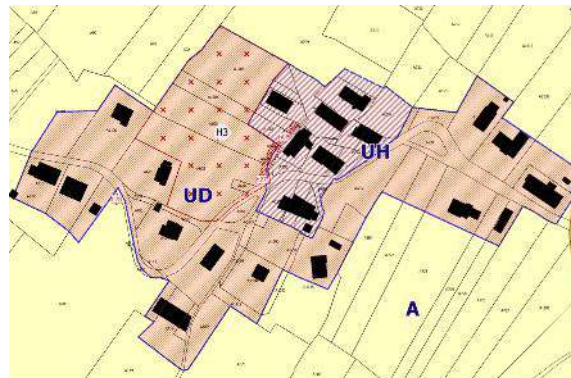
Evolution de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage de 1AUh vers UD : OAP H3

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



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Création d'un STECAL : Revard

Ce point est présenté dans la partie dédiée aux STECAL.

2.2.9 MODIFICATIONS PROJETÉES SUR LA COMMUNE DE MERY

2.2.9.1 Evolutions projetées sur les OAP

I1 – Méry / Les Charmettes

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

Modification de l'OAP

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

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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



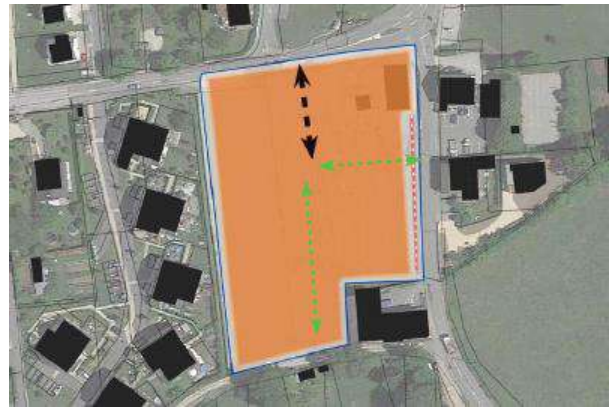
Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Nombre de logements envisagé : commerce + 20 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et/ou collectif
Formulation après M	Nombre de logements envisagé : commerce + 20 12 + 1 commerce minimum Indication de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

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

Schéma de l'OAP actuel

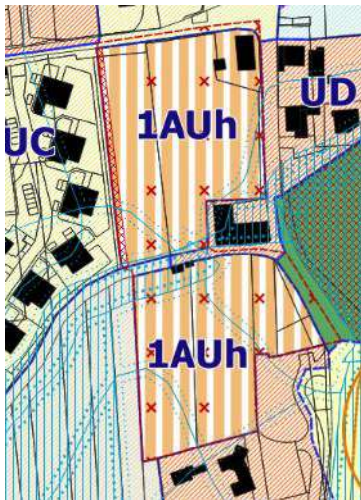


Schéma de l'OAP modifié

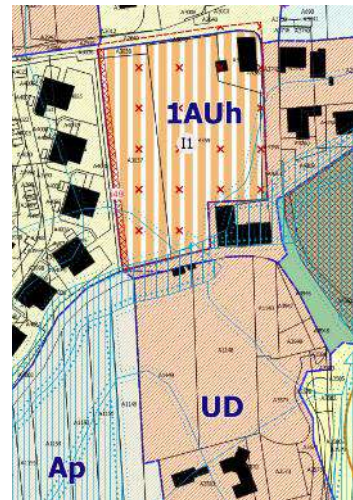


Modification du règlement graphique

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



PLUi en vigueur



PLUi modifié

2.2.10 MODIFICATIONS PROJETÉES SUR LA COMMUNE DE MOUXY

2.2.10.1 Evolutions projetées sur les OAP

J5bis – Mouxy / L'Eglise

Objet principal : complément à la programmation

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

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



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

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le contenu de l'OAP

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

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

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

2.2.10.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolution de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Identification d'éléments patrimoniaux

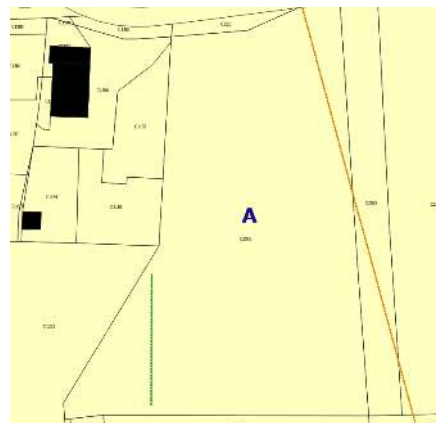
Des éléments du patrimoine bâti, petit patrimoine ou éléments du paysage sont identifiés en tant qu'éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L151-19. Ce dernier stipule que :

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

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




Elément identifié




Identification de l'élément

Création d'emplacements réservés


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

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

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

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

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

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

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

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

Emplacement réservé : suppression

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

2.2.11 MODIFICATIONS PROJETÉES SUR LA COMMUNE DE ONTEX

2.2.11.1 Evolutions projetées sur les OAP

Aucune évolution d'OAP n'est réalisée.

2.2.11.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

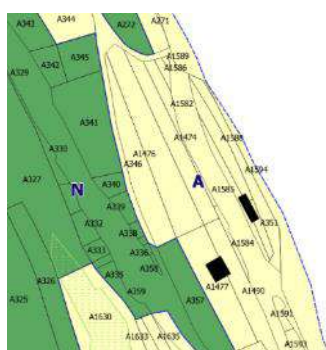
Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

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

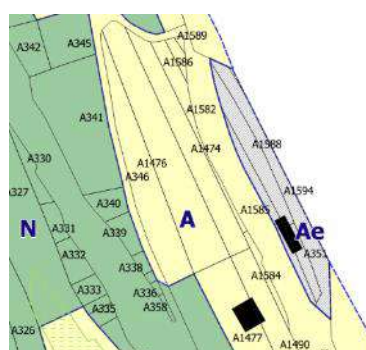
Le site concerné par ce changement se trouve à la limite est de la commune de Ontex. Le secteur d'une surface de 0,16 ha et composé des parcelles A 1585, A 1588, A 1594, A 351 et A 352 est classé en zone agricole (A) dans le PLUi en vigueur. Il accueille aujourd'hui un belvédère ainsi qu'un bâti de restauration.

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

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



Avant modification



Après modification

2.2.12 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE PUGNY-CHATENOD

2.2.12.1 Evolutions projetées sur les OAP

L1 – Pugny-Chatenod / Chatenod

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

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

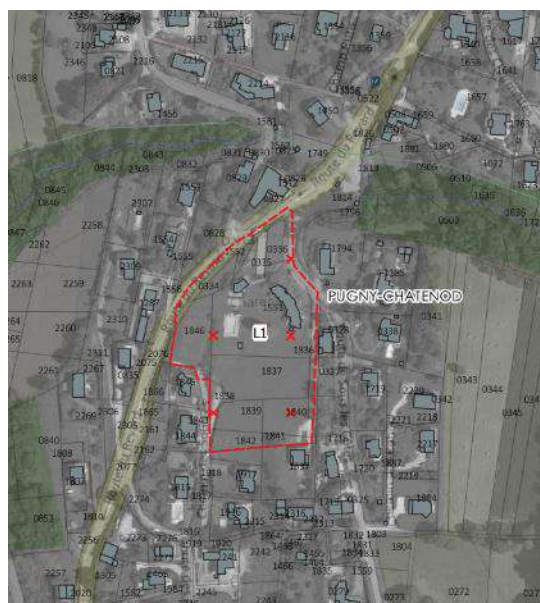
Les parcelles au sud et situées en zone UD ne sont pas pertinentes dans l'aménagement global de la zone. Elles n'étaient d'ailleurs pas incluses dans l'opération d'aménagement d'ensemble. Il est donc proposé de les retirer de l'OAP.

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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



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

Schéma de l'OAP actuel

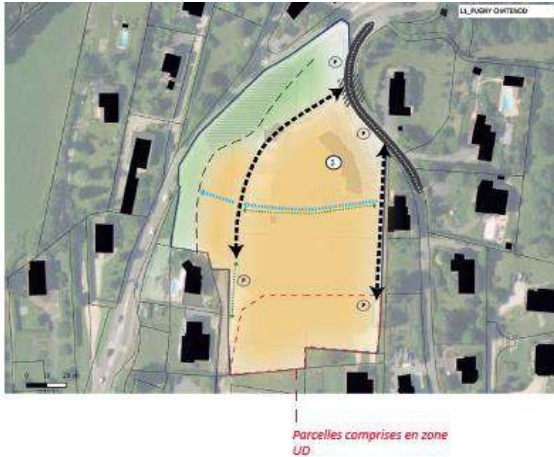


Schéma de l'OAP modifié



L2-a – Pugny-Chatenod / Les Cendres Sud

Objet principal : évolution des conditions de desserte

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

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le contenu de l'OAP



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

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

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

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



Schéma de l'OAP



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

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

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

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



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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 6 à 10

Indication de la part de logement social : 20%

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

ECHEANCE : *court terme*

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



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

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

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

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

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

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

Exemple d'aménagement

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

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

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



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

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

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

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



> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHÈSE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 5

Indication de la part de logement social : 0%

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

ECHEANCE : *court terme*

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



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

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

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

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

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

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

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



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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

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

Indication de la part de logement social : 0%

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

ECHEANCE : court terme

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



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

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

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

3/ Afin de conserver son caractère rural, la zone ne pourra accueillir plus de 3 logements dans les constructions nouvelles.

4/ Un accès au site devra être aménagé de manière centralisée afin de favoriser une sortie unique autour des CSE.

5/ Les bâtiments seront rénovés pour optimiser les performances énergétiques.

La maison à l'ouest devra faire l'objet d'une rénovation des fondations afin de supprimer les infiltrations d'humidité dans les murs.



6/ Les CSE devront être implantés pour répondre aux besoins de l'OAP Cendres Nord + Cendres Sud + Le Clos + Pré Sarran (emplacement pour camion le long de route – dégagement à prévoir après enfouissement des réseaux).

2.2.12.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolution des emplacements réservés

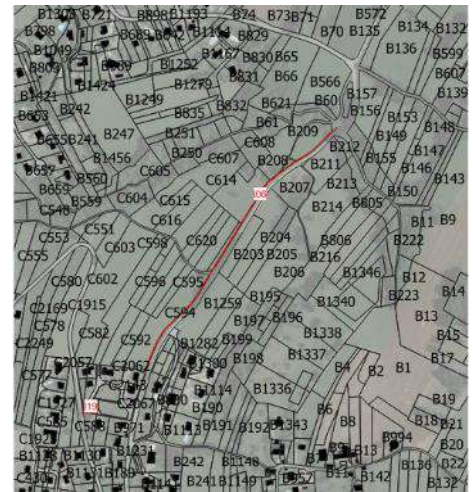
Modifications d'emplacements réservés

Modification des ER 10a et 10b : les emplacements réservés l10a et l10b qui constituent une continuité pour un aménagement de voirie sont complétés par l'ajout d'un linéaire supplémentaire permettant le raccord à la route départementale.

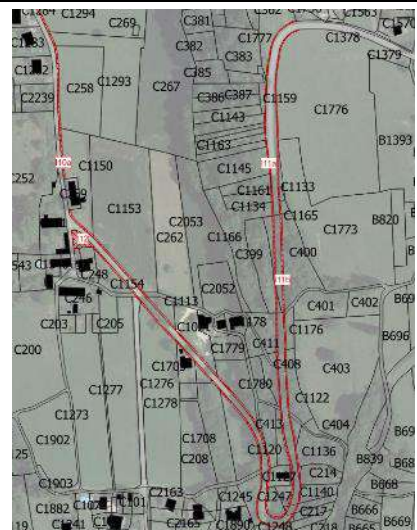
	Nom	L10a
	Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
	Parcelles ajoutées	C1813, C1814, C1796, C1794
	Surface	1626 m ²
	Destination	Aménagement de voirie
	Nom	L10b
	Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
	Parcelles ajoutées	Non cadastrées
	Surface	439 m ²
	Destination	Aménagement de voirie

Créations d'emplacements réservés

- ➔ Création de l'emplacement réservé n° I06 destiné à la réalisation d'un cheminement piéton et cyclable sécurisé le long de la Route de Trévignin, au droit des parcelles C 594, C 621, C 613, C 610, B 208 et B 209. Il est situé en zone A, le long d'un axe permettant une liaison entre Pungy et Trévignin. Il permettra également aux enfants de se rendre à l'école de Pungy de manière sécurisée. Le bénéficiaire est la commune de Pungy-Chatenod.

	Nom	I06
	Bénéficiaire	Commune de Pungy-Chatenod
	Parcelles	C 594, C 621, C 613, C 610, B 208 et B 209
	Surface	1 110 m ²
	Destination	Cheminement piéton et cyclable

- ➔ Création de l'emplacement réservé n° I11a destiné à l'implantation de zones de croisement sur la Route de sous les Côtes, au droit des parcelles C 1150, C 1153, C 1113, C 1021, C 1780, C 413, C 1127, C 1247, C 216, C 1141, C1130, C 1120, C1123, C 408, C 1178, C 399, C 400, C 1166, C 1134, C 395, C 1145, C 1170, C 1168, C 1163, C 390, C 1143, C 1159 et C 1777. Le bénéficiaire est la commune de Pungy-Chatenod.

	Nom	I11a
	Bénéficiaire	Commune de Pungy-Chatenod
	Parcelles	C 1150, C 1153, C 1113, C 1021, C 1780, C 413, C 1127, C 1247, C 216, C 1141, C1130, C 1120, C1123, C 408, C 1178, C 399, C 400, C 1166, C 1134, C 395, C 1145, C 1170, C 1168, C 1163, C 390, C 1143, C 1159 et C 1777
	Surface	1 727 m ²
	Destination	Aménagement voirie

- Création de l'emplacement réservé n° I25 destiné à l'implantation d'un CSE (container semi-enterré pour la collecte des déchets) au croisement de la Route du Revard et de la Route de Pugny, au droit des parcelles C 2017 et C 2019. Il est situé en zone N, à proximité des habitations et au carrefour entre la Route de Pugny et la Route du Revard. Le bénéficiaire est la commune de Pugny-Chatenod.




	Nom	I25
	Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
	Parcelles	C 2017 et C 2019
	Surface	345 m ²
	Destination	CSE

- Création de l'emplacement réservé n° I26, destiné à l'aménagement de voirie, au carrefour de la Route de sous les Côtes et de la RD 913, au droit des parcelles C 334, C 1552, C 1551, C 335 et C 336. Le bénéficiaire est la commune de Pugny-Chatenod.

	Nom	I26
	Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
	Parcelles	C 334, C 1552, C 1551, C 335 et C 336
	Surface	382 m ²
	Destination	Aménagement de voirie

- Création de l'emplacement réservé n° I27, destiné à l'aménagement de voirie, au carrefour de la Route des Cendres et de la RD 913, au droit des parcelles C 1869, C 1873, C 1871, C 1057, C 1058 et C 1875. Il est situé en UD. Le bénéficiaire est la commune de Pugny-Chatenod.

	Nom	I27
	Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
	Parcelles	C 1869, C 1873, C 1871, C 1057, C 1058 et C 1875
	Surface	564 m ²
	Destination	Aménagement de voirie

Changement de destination : identification

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

- Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle B 9, Route des Hôtes. Il s'agit d'un grand corps de ferme à usage agricole. Ce changement de destination fait l'objet de l'OAP L5 à destination d'habitat.



Bâti identifié



Identification du bâti

2.2.13 MODIFICATIONS PROJETÉES SUR LA COMMUNE DE SAINT-OFFENGE

2.2.13.1 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

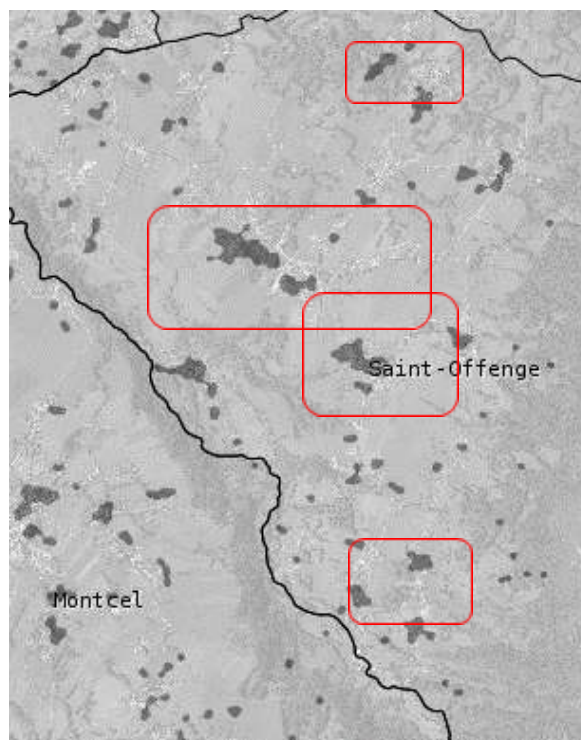
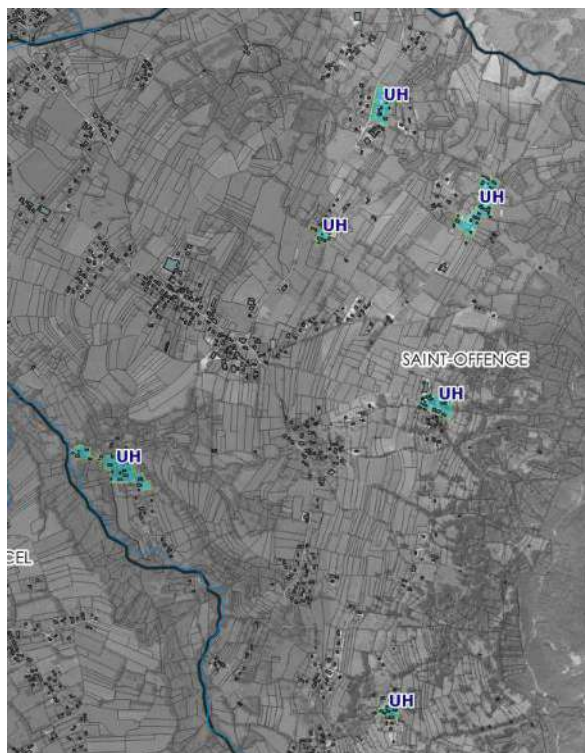
Changement de zonage de UH à UD

Ce point porte sur les six zones **UH** de la commune, désignant les noyaux historiques de hameau et de village. La modification proposée vise à classer ces sites, d'une surface totale de 8,8 hectares, en zone UD dédiée aux zones urbaines à dominante d'habitat pavillonnaire.

L'objectif de cette évolution est de mieux rendre compte d'une réalité urbaine et architecturale, défendue par les élus de la commune.

Initialement, le zonage **UH** caractérisait les hameaux historiques des villages, où domine un habitat plutôt dense et implanté à l'alignement. La zone **UD** quant à elle identifie soit des secteurs d'extension pavillonnaire « classique » soit des extensions des centres historiques **UH**.

Or la commune de Saint-Offenge présente la particularité d'une urbanisation assez diffuse. L'analyse des zonages **UH** questionne également les choix de zonage dans la mesure où plusieurs zones historiques d'après la tâche urbaine de 1945 ne sont pas reprises en zone **UH**.



Une analyse plus fine tend à démontrer que les différences urbaines tendent à s'estomper. La trame urbaine **UH** ne semble pas être très différente du hameau **UD** de gauche. On notera encore quelques différences de configuration de parcelles, mieux « calibrées » en **UD** qu'elles ne le sont en **UH** mais les écarts restent limités.



En parallèle de cette analyse historique, c'est un changement de règle que souhaitent voir les élus sur l'ensemble de leurs zones urbaines. Au-delà de la seule question de l'implantation et des reculs qui peuvent être étroitement associés aux zones **UH/UD** ce sont aussi des règles de mixité ou de CBS (Coefficient de Biotope par Surface) qui sont souhaitées.

La différence entre zone **UH** et **UD** est résumée dans le tableau ci-dessous.

Articles	UH	UD
Mixité	Non	Oui, cf. partie mixité du règlement écrit
Recul / voies	2-5 m, pas de bâti en arrière	4 m mini
Recul / Limites	4 m	4 m
Recul entre bâti	NR	8 m
Emprise	NR	NR
Hauteur	7 – 10 m	6 – 9 m
CBS	NR	Oui
Autres	CPT de 0,3	/

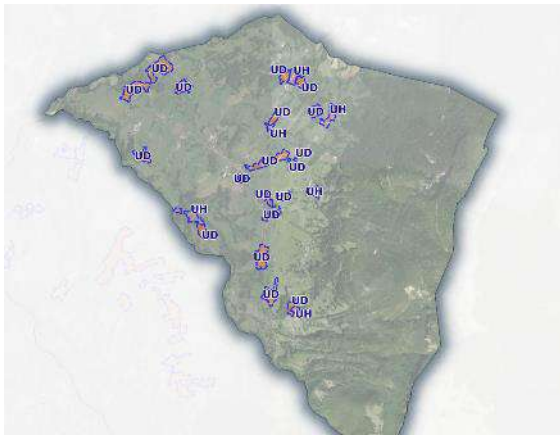
Les principales évolutions résident dans l'implantation par rapport aux voies, les règles de mixité et de CBS.

Comme évoqué précédemment, les différences architecturales entre les deux zones ne sont, sur le terrain, que peu visibles. Dès lors l'incidence du changement de zonage semble minime.

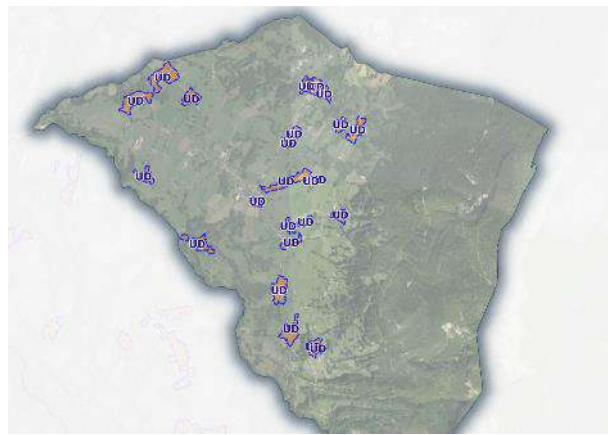
En revanche, le zonage **UD** imposera des règles de mixité jusqu'alors inexistantes et que les élus de Grand Lac ont décidé de renforcer, notamment en mobilisant l'ensemble des communes du territoire. Elles ne concernent que des opérations conséquentes (>8 logements) mais s'imposeront désormais.

De même, le CBS sera applicable en contrepartie d'un coefficient de pleine terre non réglementé en **UD** (mais largement encouragé par le CBS). Cette disposition peut avoir un impact bénéfique sur le territoire communal qui est largement concerné par des enjeux de ruissellement et où les règles de végétalisation sont donc essentielles.

Enfin ce changement restera limité au regard des opportunités foncières résiduelles réduites : ce sont une dizaine de parcelles libres qui sont identifiées dans le **UH** en vigueur.



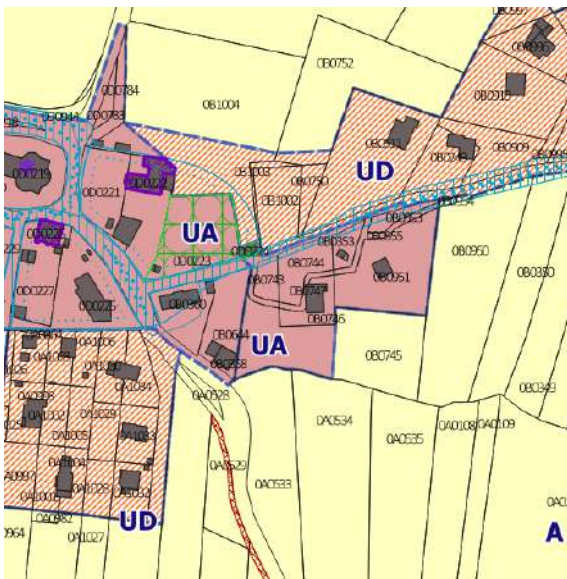
PLUI en vigueur



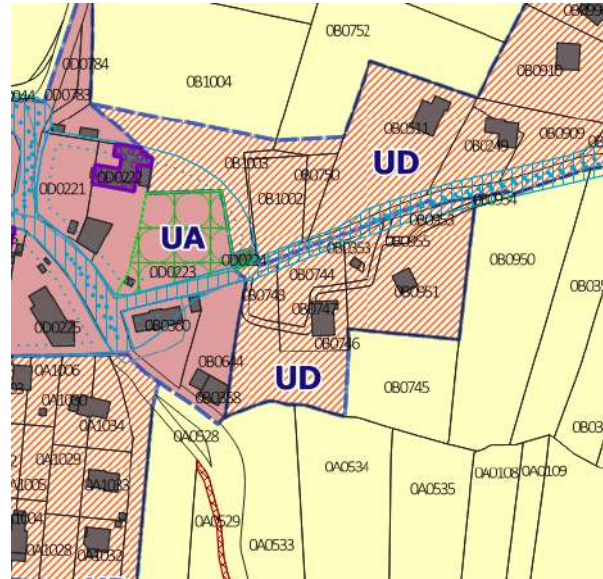
PLUI modifié

Changement de zonage de UA à UD

L'évolution concerne environ 5000 m² de zone UA. Au regard des formes urbaines présentes, notamment de l'autre côté de la voie bordant le secteur, il est proposé de basculer cet espace en zone UD. Le zonage offre ainsi davantage de cohérence, les parcelles situées en vis-à-vis étant déjà inscrites en UD.



PLUI en vigueur



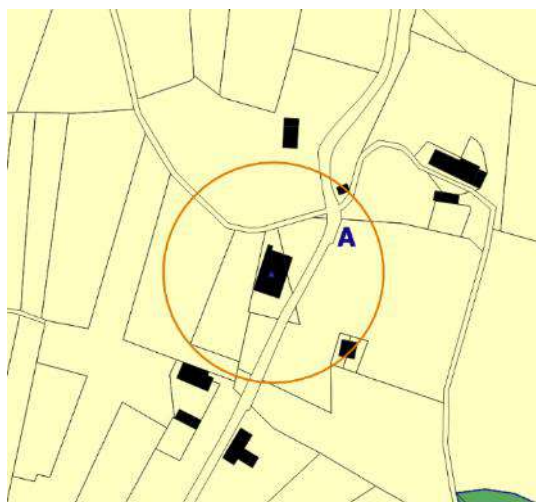
PLUI modifié

Modification du STECAL Ae

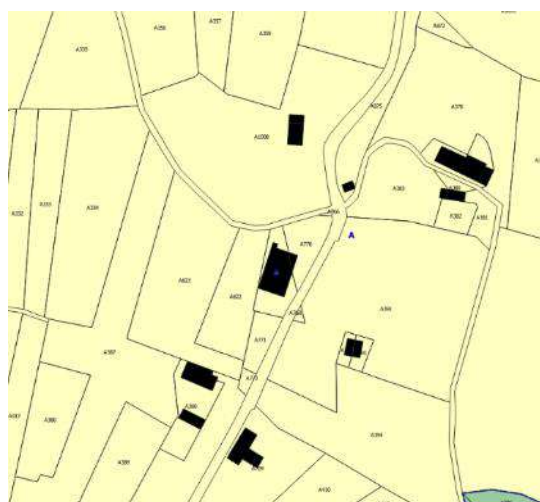
Ce point est traité dans la partie relative aux STECAL.

Suppression de prescription : exploitation agricole identifiée par la Chambre d'Agriculture

Ce point porte sur la suppression de l'identification, par la Chambre d'Agriculture, d'une exploitation agricole dont l'activité est arrêtée. L'exploitation en question était implantée sur la parcelle A 385. Le bâtiment fait néanmoins l'objet d'une identification en tant que potentiel changement de destination, au titre de l'Article L151-11 2.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

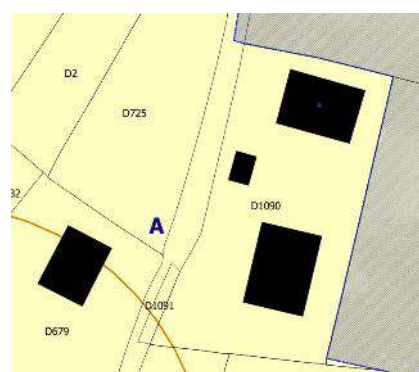
Changement de destination : identification

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

➔ Bâti identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle D 1090



Bâti identifié

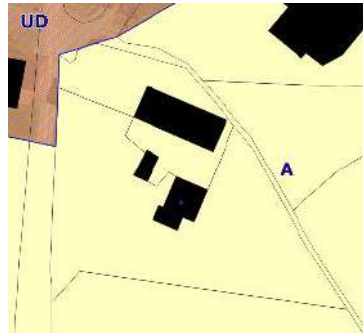


Identification du bâti

➔ Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle A 308



Bâti identifié



Identification du bâti

2.2.14 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE TRESSERVE

2.2.14.1 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de destination : identification

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

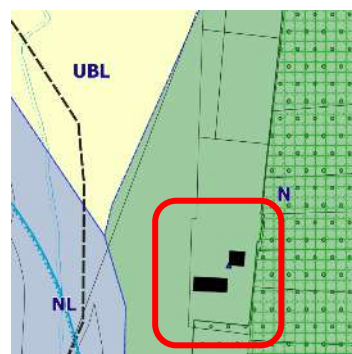
- **Hôtel Mamie Jane**, bâti identifié comme potentiel changement de destination sur les parcelles A 818, A 2064 et A 2066. La commune souhaite anticiper le devenir du site et son arrêt potentiel d'exploitation. Il est situé en bordure de la route du Lac. Compte tenu des contraintes fortes qui pèsent déjà sur cette zone au regard de sa proximité avec le Lac, le changement de destination apparaît comme la meilleure solution pour garantir un renouvellement.



Hôtel Mamie Jeanne



Localisation du bâti



Identification du bâti

- ➔ Bâti identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle A 737. Il s'agit d'une dépendance du château (anciennes écuries et bâtiment de stockage de matériel).



Bâti identifié



Identification du bâti

Evolutions des emplacements réservés

Créations d'emplacements réservés

Création de l'emplacement réservé n° n7 destiné à la construction d'une placette publique, au droit des parcelles A 2026, A 2028 et A 2031. Le bénéficiaire est la commune de Tresserve.

	Nom	n7
	Bénéficiaire	Commune de Tresserve
	Parcelles	A 2026 A 2028 et A 2031
	Surface	356 m ²
	Destination	Placette publique

Suppression d'emplacement réservé

- ➔ Suppression de l'emplacement réservé n°n07 destiné à l'aménagement de voirie au droit des parcelles B 1258, B 1700 et B 1703.

2.2.15 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE TREVIGNIN

2.2.15.1 Evolutions projetées sur les OAP

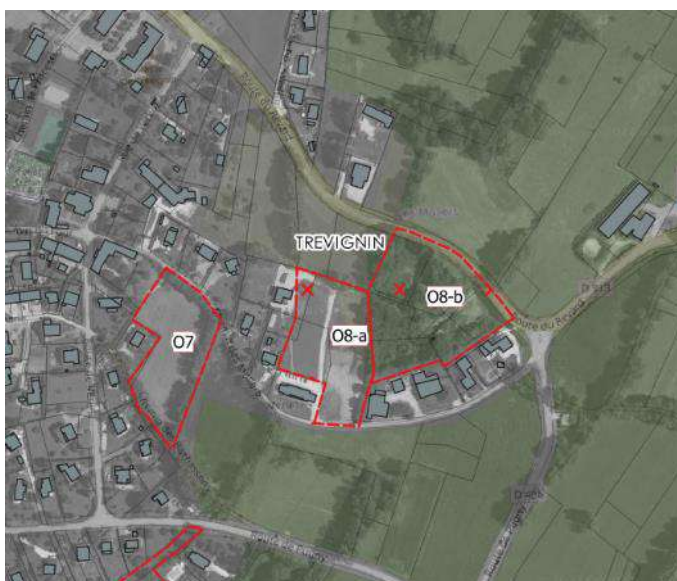
08-b – Trévignin / Les Combes

Objet principal : changement de vocation

Modification de l'OAP

L'OAP Les Combes, située à l'est du centre-bourg, est actuellement à destination économique. Cependant, depuis l'approbation du PLUi, les réflexions dans le secteur ont évolué.

Le secteur au sud-est de la zone est une ancienne zone économique en cours d'évolution vers de l'habitat. Par ailleurs, deux zones d'habitat sont en cours de réalisation à proximité, notamment de manière contiguë à l'ouest. Aussi, au regard de la mutation d'une partie du secteur, des contraintes d'aménagement, d'accessibilité et de fonctionnement d'une ZAE dans ce secteur, il est proposé de faire évoluer le zonage. Il est prévu une zone mixte d'habitat, activité commerciale et/ou activité de service. Le projet est en cours de réflexion par la commune. La maîtrise foncière est en grande majorité communale. 19 à 21 logements sont envisagés sur ce site.



Le choix de compléter la vocation d'habitat est motivé par plusieurs raisons. Ce secteur est idéalement positionné le long d'un axe routier passant (RD913) qui draine les flux des véhicules du Revard, du Montcel, de Pugny-Chatenod et de Trévignin ; soit plus de 2000 habitants. La fromagerie et la boulangerie sont des commerces qui fonctionnent très bien. Il est important pour la commune de développer l'offre de service à la population sur le secteur des Combes. L'offre principale envisagée est des commerces alimentaires de produits locaux avec ou sans atelier de transformation sur le site. Le but est d'éviter aux habitants de devoir prendre leur véhicule pour descendre sur Aix les bains pour le commerce alimentaire, de favoriser les déplacements en mode doux et « la vie de village ». Il sera prévu un ER permettant de créer un cheminement piéton le long de la RD 913 entre la mairie et ce nouveau secteur afin de créer un vrai lien sur tout le chef-lieu. En accompagnement de cette offre la commune souhaite développer une offre complémentaire mais réduite de bureaux qui permettrait également de répondre à certains besoins.

La commune envisage de travailler avec le Parc Naturel Régional du Massif des Bauges pour étudier l'opportunité d'intégrer des activités en lien avec le massif des Bauges et le plateau du Revard.

Enfin, un travail de programmation fin sera mené en collaboration avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat. La zone visée accueillera des activités économiques autorisées dans un objectif de mixité avec de l'habitat et d'autres services.

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier la destination principale de l'OAP
- Modifier le contenu de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur

Objet de la modification	Enjeux
Formulation avant M	<p>> S'intégrer dans le caractère naturel du site</p> <p>> Limiter l'imperméabilisation de la zone</p> <p>> Veiller à une bonne cohabitation entre espace résidentiel et espace économique</p>
Formulation après M	<p>> S'intégrer dans le caractère naturel du site contexte rural environnant</p> <p>> Limiter l'imperméabilisation de la zone les vis-à-vis</p> <p>> Protéger la végétation en limite ouest du site</p>
Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	/
Formulation après M	<p>Nombre de logements envisagé : 19 à 21</p> <p>Indication de la part de logement social : 0%</p> <p>Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et collectif/intermédiaire</p>
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	<p>1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.</p> <p>L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.</p> <p>Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les impacts potentiels : visuel, auditifs) de l'aménagement au regard des constructions à vocation d'habitation. Il sera préféré un renouvellement de la haie de thuyas par une haie d'essence locale et diversifiée. Les espèces seront préférentiellement choisies dans la liste en annexe du règlement.</p>
Formulation après M	<p>1/ [...] Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.</p> <p>L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.</p> <p>Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les impacts potentiels (visuel, auditifs) de l'aménagement au regard des constructions à vocation d'habitation. Il sera préféré un renouvellement de la haie de thuyas par une haie d'essence locale et diversifiée. Les espèces seront préférentiellement choisies dans la liste en annexe du règlement.</p>
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	<p>2/ Une voie d'accès sera réalisée depuis la route du Revard permettant de desservir l'ensemble de la zone.</p> <p>Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.</p>
Formulation après M	<p>2/ Une voie d'accès sera réalisée depuis la route du Revard permettant de desservir l'ensemble de la zone.</p> <p>La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation de ces accès privatifs sera recherchée tant que possible.</p> <p>Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.</p> <p>L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.</p>
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	<p>3/ Les nouvelles constructions devront respecter une volumétrie simple et rechercher une mutualisation du bâti comme des espaces dès que possible (mitoyenneté, bâti et espace de stockage, accès).</p>

Formulation après M	3/ Les nouvelles constructions devront respecter une volumétrie simple et rechercher une mutualisation du bâti comme des espaces dès que possible (mitoyenneté, bâti et espace de stockage, accès). L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	4/ Un minimum de production énergétique issu des énergies renouvelables sera exigé.
Formulation après M	4/ Un minimum de production énergétique issu des énergies renouvelables sera exigé. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...), de s'intégrer au contexte rural, et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...) L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Schéma de l'OAP actuel

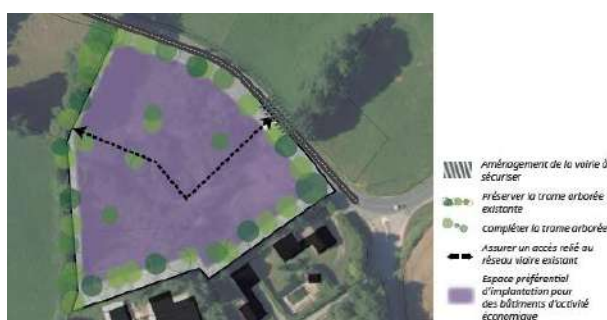
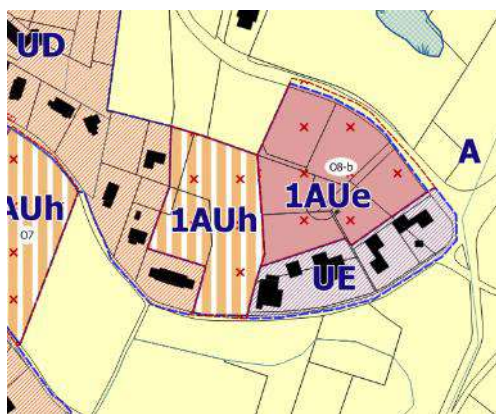


Schéma de l'OAP modifié

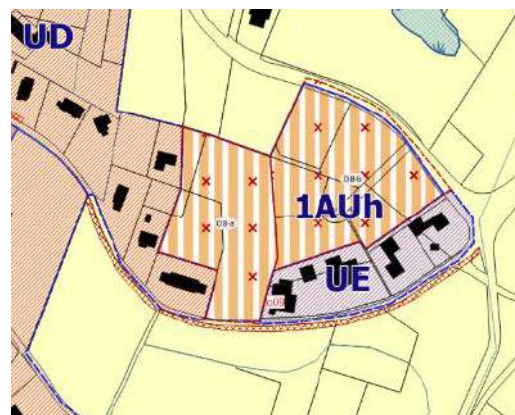


Modification du règlement graphique

Les parcelles B 922, B 923, B 925, B 926, B 927, B 928, B 1031, B 1033, B 1117, B 1354, B 1378, B 1380, actuellement en zone 1 AUe, dédiées aux zones constructibles destinées à accueillir de nouvelles constructions à vocation économique sont reclassées 1AUh.



PLUI en vigueur



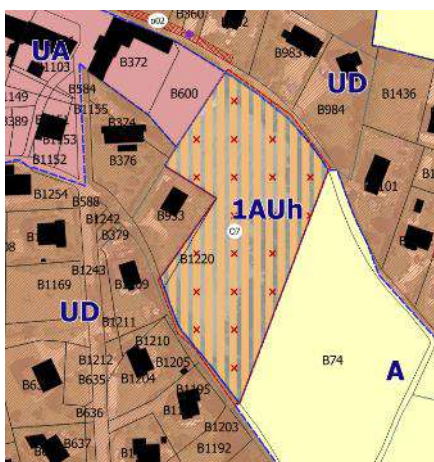
PLUI modifié

2.2.15.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

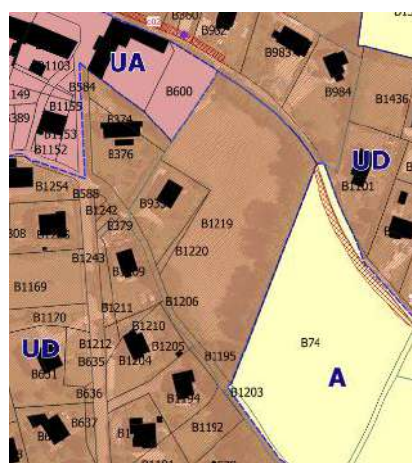
Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage : B 1219

Ce point porte sur la parcelle B 1219, situé au cœur du centre-bourg de la commune. Elle appartient actuellement au zonage 1AUh dédiée aux zones d'urbanisation future à destination d'habitat. La modification proposée vise à classer cette parcelle en zone UD, en tant que zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire. Ce changement permet d'actualiser le zonage de ce secteur de 6 598 m² dont l'aménagement a été réalisé.



PLUI en vigueur



PLUI modifié


Evolutions des emplacements réservés

Création d'emplacement réservé

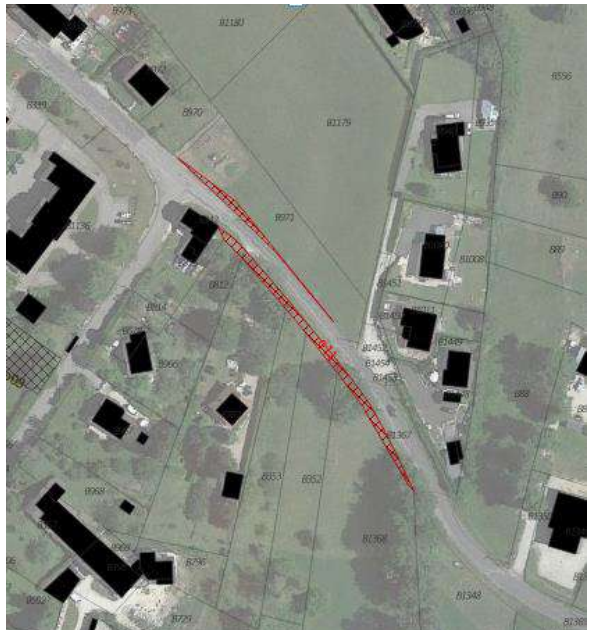
- ➔ Création de l'emplacement réservée n° 09 destiné à l'aménagement de voirie au droit des parcelles B 74, B 72, B 68, B 67 et B 574, sur une largeur de 2 mètres. Il est situé en zone A mais à proximité directe de Verlioz, de l'autre côté du Chemin des Molières. Le bénéficiaire est la commune de Trévignin.

<p>Carte de zonage montrant l'emplacement réservé n° 09 en rouge, situé au droit des parcelles B 74, B 72, B 68, B 67 et B 574.</p>	Nom	o9
	Bénéficiaire	Commune de Trévignin
	Parcelles	B 74, B 72, B 68, B 67 et B 574
	Surface	1 153 m ²
	Destination	Aménagement de voirie

- ➔ Création de l'emplacement réservé n° o10 destiné à l'aménagement d'un accès à la parcelle B 1493, au droit des parcelles B 1457, B 1466 et B 767. Il est situé en zone A, à proximité des constructions et en lien avec l'OAP O6 à destination d'habitat. Le bénéficiaire est la commune de Trévignin.

	Nom	o10
	Bénéficiaire	Commune de Trévignin
	Parcelles	B 1457, B 1466 et B 767
	Surface	148 m ²
	Destination	Aménagement d'un accès

- ➔ Création de l'emplacement réservé n° o11 destiné à un aménagement de voirie. Il permet de créer une liaison piétonne entre le chef-lieu et le secteur des Combes, faisant l'objet d'une évolution vers de l'habitat, du commerce et des activités de service tel que présenté ci-avant. Le bénéficiaire est la commune de Trévignin.

	Nom	O11
	Bénéficiaire	Commune de Trévignin
	Parcelles	B971,812,815,797,1539,1541,1367
	Surface	364 m ²
	Destination	Aménagement d'un accès

2.2.16 MODIFICATIONS PROJETÉES SUR LA COMMUNE DE VIVIERS-DU-LAC

2.2.16.1 Evolutions projetées sur les OAP

P4 – Viviers-du-Lac / La Maladière

Modification de l'OAP

L'OAP La Maladière prévoit la réalisation de 90 à 100 logements sur un tènement de 4,39 ha au sud de la commune.

Les parcelles A2650 et A2504 (en partie) actuellement comprises dans l'OAP correspondent en réalité aux jardins privés des maisons à l'ouest. Il est donc proposé de corriger le périmètre de l'OAP en retirant ces morceaux de parcelles, d'une surface totale de 0,02 ha, qui empêchent l'urbanisation du secteur.



La présente modification prévoit donc de :

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

Schéma de l'OAP actuel

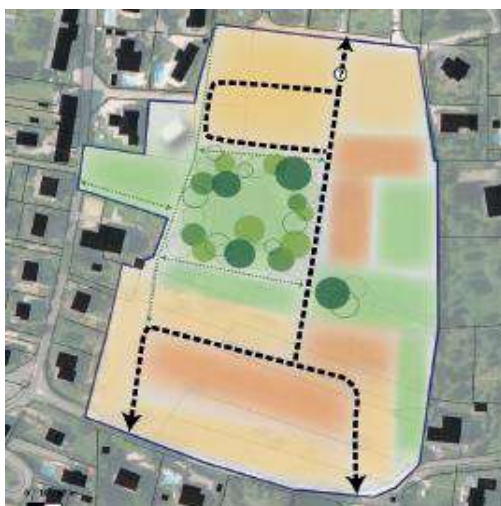
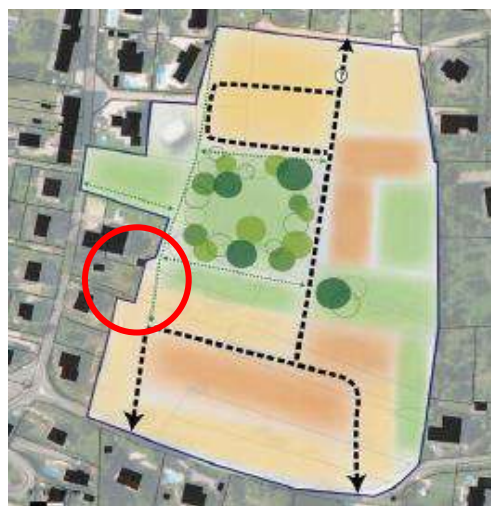


Schéma de l'OAP modifié



Modification du règlement graphique

Au vu de l'évolution du projet, les parties des parcelles A2650 et A2504 qui sortent de l'OAP sont classées en zone UD. De même, le périmètre de l'OAP est donc adapté au plan de zonage.



P7 – Viviers-du-Lac / Boissy

L'OAP Boissy prévoit la réalisation de 22 à 28 logements sur 1,17 ha.

Un projet de 28 logements a été réalisé sur la moitié Ouest du site. Afin de régulariser la situation, il est proposé d'adapter le schéma de l'OAP en modifiant l'emplacement des zones constructibles et des zones non constructibles, afin que le nombre de logements total sur le site ne soit pas supérieur à celui indiqué dans l'OAP actuelle.

Par ailleurs, les connexions douces initialement prévues ne pouvant pas se connecter aux voies publiques, il est proposé de les retirer de l'OAP.

L'emplacement des voiries et du bassin de rétention est également adapté par rapport à ce qui a été réalisé (bassin déplacé au nord-est).



La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le schéma et le contenu de l'OAP

Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ [...] Un réseau de déplacement doux sera mis en place au cœur de l'opération en liaison avec les cheminements existants. [...]
Formulation après M	2/ [...] Un réseau de déplacement doux sera mis en place au cœur de l'opération en liaison avec les cheminements existants. [...]

Schéma de l'OAP actuel

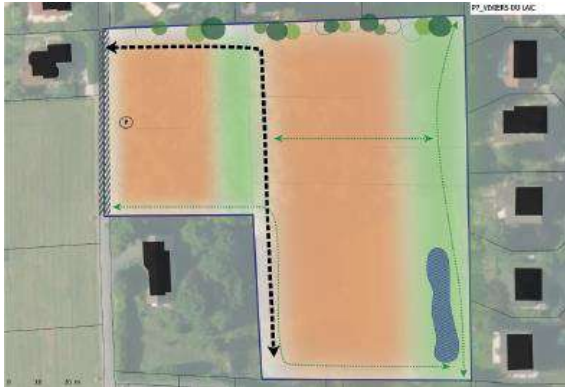


Schéma de l'OAP modifié



P10 – Viviers-du-Lac / Route d'Aix

Modification de l'OAP

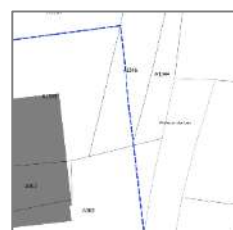
L'OAP Route d'Aix est un secteur de projet important pour la commune. Elle prévoit la réalisation de 75 à 95 logements en plein centre ancien, à travers une opération de renouvellement urbain. Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions se sont affinées sur ce secteur. Le projet prévoit la requalification d'un secteur du centre-bourg par une opération de logements collectifs dont une partie à vocation sociale. Les rez-de-chaussée seront destinés à des commerces de proximité. Un parc est prévu à l'arrière des bâtiments.

Il est donc proposé de transformer l'OAP en OAP valant règlement, et d'y associer un règlement propre qui répondra aux objectifs et aux spécificités du secteur. Il est proposé d'augmenter légèrement la densité sur l'OAP en en autorisant « 95 à 100 logements ».

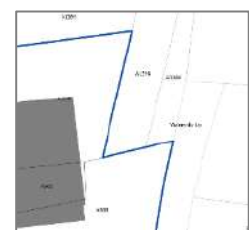


La modification prévoit également la correction d'une erreur matérielle sur le périmètre de l'OAP. Celui-ci coupait au sud-ouest les parcelles A1346 et A303 par une ligne droite au lieu de suivre la forme des parcelles. Il est proposé de suivre les limites parcellaires à cet endroit afin que les 12 m² de la parcelle A303, inscrits par erreur dans l'OAP, ne soient plus compris dedans.

Avant



Après



La présente modification prévoit donc de :

- Créer une OAP valant règlement
- Modifier le schéma et le contenu d'OAP

- Corriger le périmètre de l'OAP

Schéma de l'OAP actuel



Schéma de l'OAP modifié



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

P11 – Viviers-du-Lac / Hôtel Anaïs (création d'une OAP)

Création de l'OAP

Il est proposé de créer une OAP sur le site de l'hôtel Anaïs, au nord du centre-ville. Cet espace, actuellement occupé par un hôtel et des logements a pour vocation à évoluer. L'OAP permettra ainsi d'encadrer le renouvellement du site et le nombre de logements projeté.

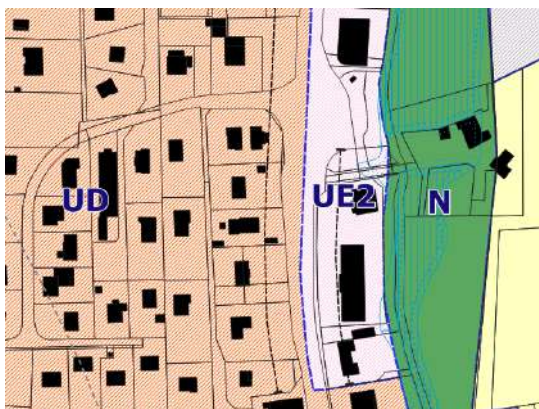
L'OAP ainsi créée est annexée à la présente notice.

Schéma de l'OAP :

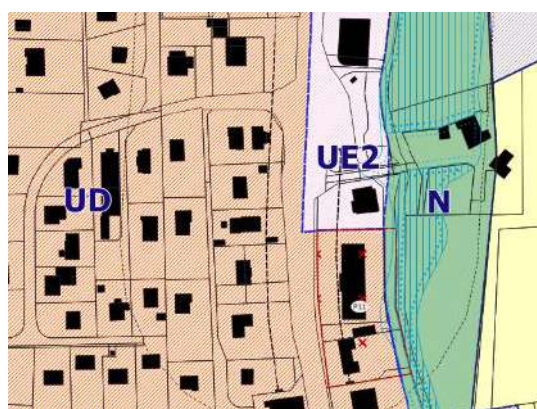


Modification du règlement graphique

Les parcelles A 2909, A 2621 et A 2622 sont actuellement classées **UE2**, en tant que secteur d'activité économique. La modification proposée vise le classement de ce secteur de près de 4 000 m² en zone UD destinée aux secteurs d'habitat à dominante pavillonnaire. Ce changement doit permettre la transformation de l'hôtel Anais en logements. L'OAP P11 est créée pour gérer l'aménagement de ce secteur. L'objectif est d'encadrer le nombre de logements dans l'hôtel Anais au regard du positionnement en bord de route du bâti.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

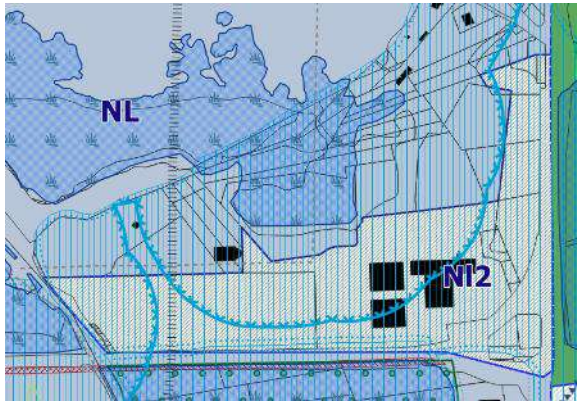
2.2.16.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolution de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

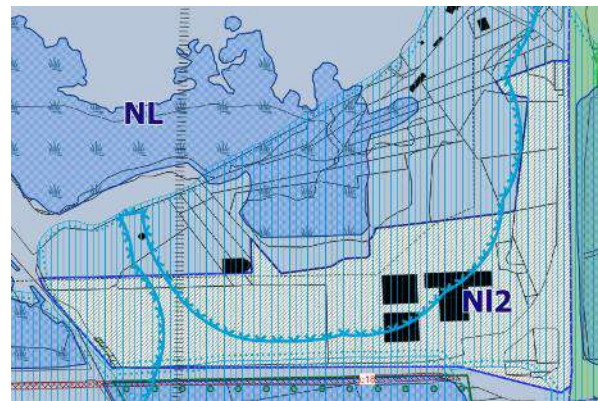
Changement de zonage NL vers NI2 : base de loisirs des Mottets

Ce point porte sur les parcelles B 787 et B 792, localisées dans la base de loisirs des Mottets, à proximité du Port de plaisance des Quatre Chemins. Elles sont actuellement classées en **NL**, secteur naturel emblématique du Lac du Bourget, à préserver. La modification proposée vise le classement d'une bande d'une largeur de 13 mètres et d'une surface de 2843 m² située au sud de ces parcelles, en zone NI2, secteur naturel de loisirs de plein air et activités de services publics autorisant les extensions. Ce changement doit permettre l'agrandissement du STECAL préexistant et l'extension des équipements présents.





PLUi en vigueur



PLUi modifié

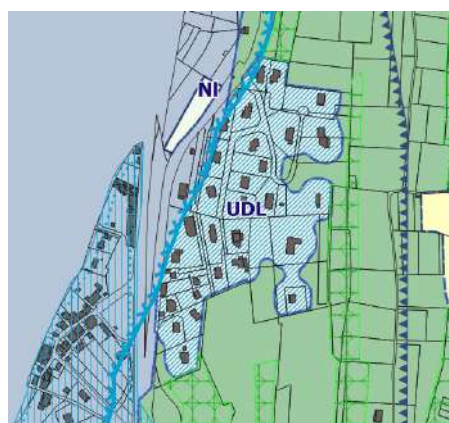
Changement de zonage : Secteur Déjà Urbanisé de la Grande Mollière

Le secteur d'habitat de la Grand Mollière a été classé en zone UD au PLUi mais fait l'objet d'un découpage strict de ses limites au regard de l'application de la Loi Littorale. Depuis 2019, la révision du SCoT a permis d'identifier au titre de la loi ELAN des Secteurs Déjà Urbanisés. Ces secteurs sont en dehors des périmètres des agglomérations mais compris dans les espaces proches du rivage. Ils bénéficient à ce titre de règles d'évolutions strictes. Ces règles étaient déjà celles proposées par le règlement du PLUi mais le zonage choisi ne permet pas d'afficher la cohérence avec l'identification au SCoT.

Il est donc proposé de basculer le secteur de UD à UDL, sans évolution du règlement écrit.



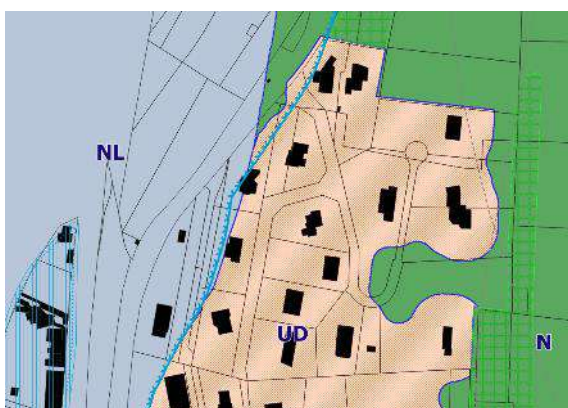
PLUi avant modification



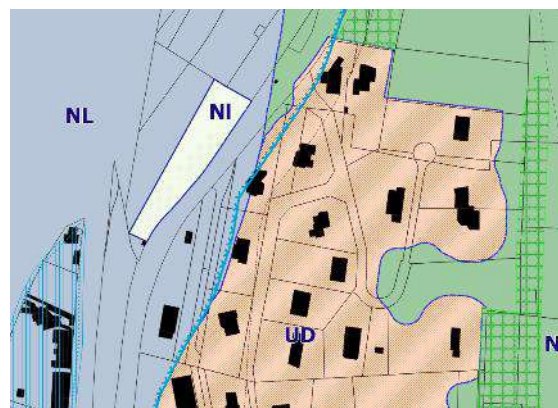
PLUi après modification

Changement de zonage : Belvédère Grande Mollière

Ce point porte sur la parcelle B 20, actuellement classée en zone NL, en tant que secteur naturel emblématique du lac du Bourget à préserver. La modification proposée vise à classer cette parcelle de 2 140 m² en secteur de sports et de loisirs en plein air (NI). Ce changement doit permettre la caractérisation de l'existant sur ce secteur qui accueille des aménagements dédiés à l'accueil de loisirs (belvédère).



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Changement de destination : identification

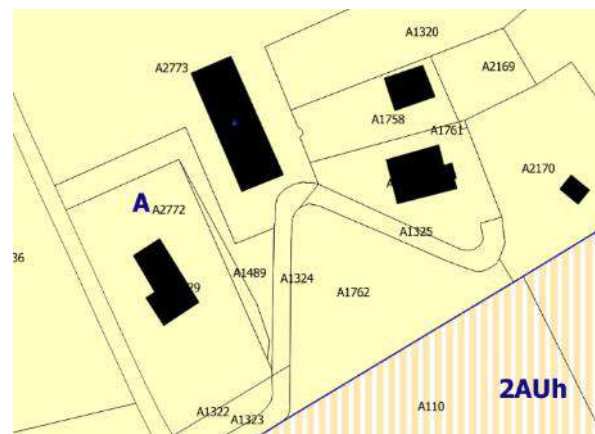
L'identification d'un bâtiment comme potentiel changement de destination est réalisée au titre de l'article L151-11 2°. Son identification en tant que tel, permettra sa réhabilitation et ainsi la revalorisation des éléments du patrimoine bâti de la commune. En effet, ces constructions identifiées bénéficient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

➔ Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle A 2773.

Concernant ce bâtiment, la proximité avec les parcelles agricoles notamment au Nord, sera examinée finement par la chambre d'agriculture et la CDPENAF, en particulier sur les éventuels projets générant une emprise et sur le traitement des lisières.



Bâti identifié



Identification du bâti

Evolutions des emplacements réservés

Créations d'emplacement réservé

➔ Création de l'emplacement réservé n° p22 destiné à la mise en place d'un cheminement piéton, perpendiculaire à la Route Royale, au droit des parcelles A 913, A 916 et A 3042. Il est situé en zone UD. Le bénéficiaire est la commune de Viviers-du-Lac.



Nom	p22
Bénéficiaire	Commune de Viviers-du-Lac
Parcelles	A 913, A 916 et A 3042
Surface	319 m ²
Destination	Cheminement piéton

2.2.17 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE VOGLANS

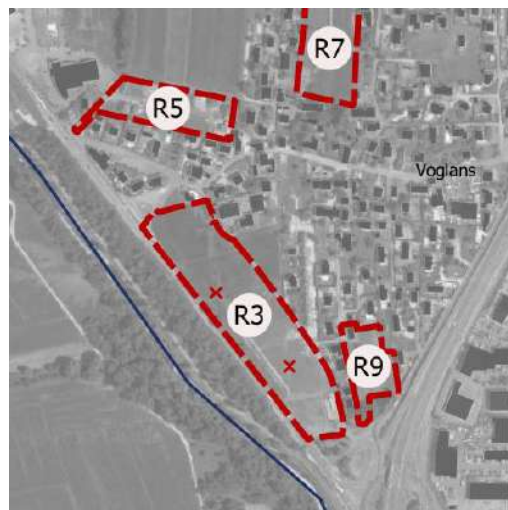
2.2.17.1 Evolutions projetées sur les OAP

R3 – Voglans / Patte d'Oie

L'OAP Patte d'Oie prévoit la réalisation de 35 logements sur un tènement de 2,74 ha au sud de la commune, à l'embranchement entre la D1201 et la D1504.

Actuellement, l'OAP est zonée en 2 phases : zone 1AUha au nord et 1AUhb au sud, afin qu'une partie de l'OAP soit réalisée avant l'autre, une fois les réseaux réalisés. En effet, lors de l'élaboration du PLUi, la commune prévoyait une arrivée de tous les réseaux au nord de la zone. Cependant, les travaux qui ont été menés par la collectivité font désormais arriver les réseaux au sud de la zone. Le phasage du PLUi (1AUha et 1AUhb) prévoyant une ouverture de la partie nord avec la partie sud n'est plus réalisable ni cohérent.

Il est donc proposé d'inverser les indices a et b, pour permettre l'urbanisation de la partie sud en priorité.

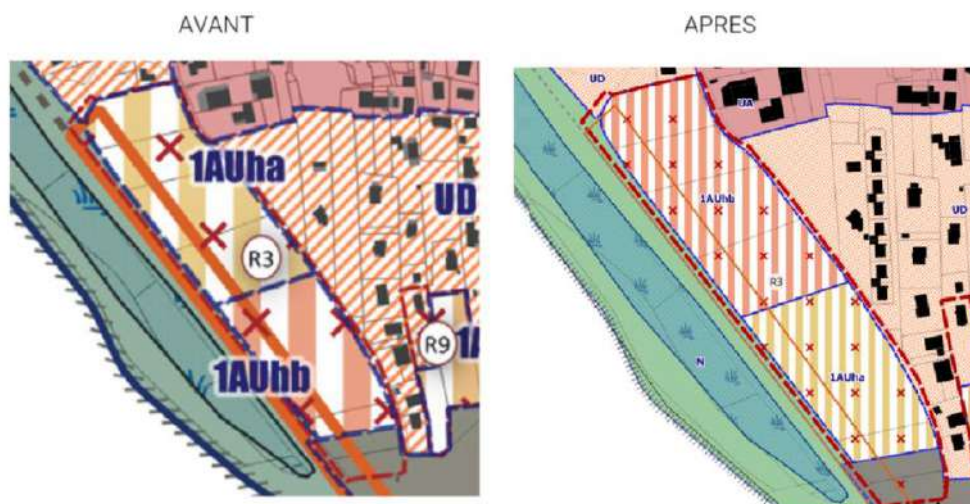


La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le règlement graphique du secteur

Modification du règlement graphique

Les zones 1AUha et 1AUhb interverties. La partie nord (1,37 ha) passe en 1AUhb et la partie sud (0,92 ha) passe en 1AUha.



R4 – Voglans / Chemin de la Combe

L'OAP Chemin de la Combe prévoit la réalisation de 7 à 9 logements sur un tènement de 0,7 ha au sud du centre-bourg.

Actuellement, l'OAP identifie un espace non constructible en vert au sud-ouest du site, celui-ci étant « dédié au talus » (légende du schéma). Cependant, il s'agit d'une erreur car le terrain en question est entièrement plat et constructible. Il s'agit donc dans cette modification de corriger cette erreur en passant l'espace en « constructible ».



La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le schéma de l'OAP

Schéma de l'OAP actuel

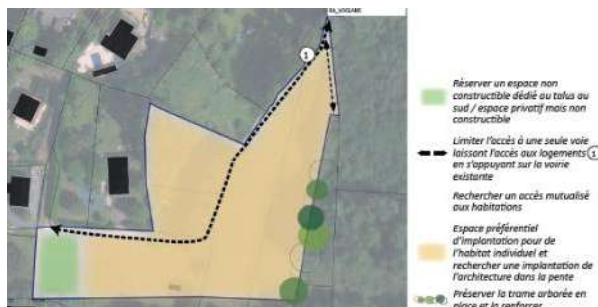


Schéma de l'OAP modifié



R10 – Voglans / Les Bouvards 2 (création d'une OAP)

Il est proposé de créer une OAP sur un terrain de 0,38 ha situé dans un tissu pavillonnaire au sud du hameau du Bouvard, accueillant actuellement plusieurs bâtiments dont une ancienne ferme. Ce site est actuellement en zone UD. Le terrain est constitué d'une végétation peu qualitative sur toute la moitié est, et présente ainsi une opportunité de densification du tissu. L'objectif de cette OAP est de permettre la réhabilitation ou la démolition de l'ancienne ferme et la réalisation de logements individuels et collectifs à travers un aménagement d'ensemble. L'accès principal se fera au nord du site, avec une possibilité de sortie de voirie également au sud afin de réaliser un bouclage.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

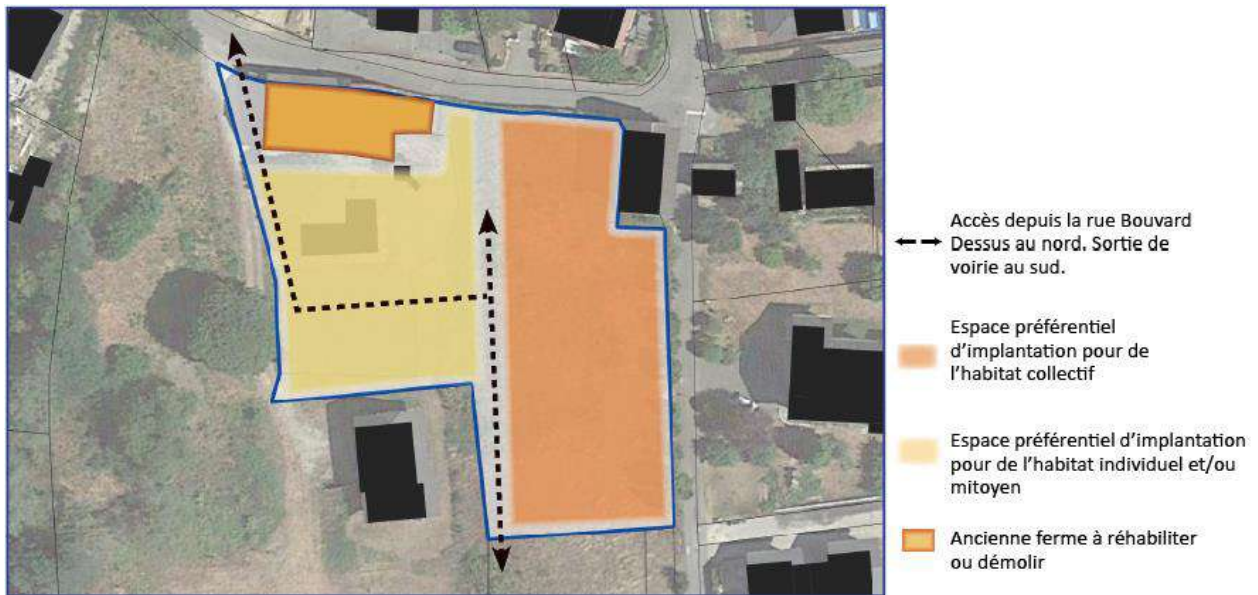
Nombre de logements envisagé : 15 à 17 logements (construction neuve + réhabilitation)

Indication de la part de logement social : 20%

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

ECHEANCE : long terme

Schéma de l'OAP :



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

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

Il est recommandé d'utiliser la palette végétale proposée en annexe du règlement écrit.

2/ Un unique accès carrossable se fera depuis le nord de la zone pour l'ensemble du site. Une sortie de voirie depuis le sud du site d'OAP pourra être aménagée.

Le stationnement pour le(s) collectif(s) se fera en souterrain. Du stationnement en surface pourra être réalisé pour la réhabilitation de la ferme.

3/ Le programme de logements neufs devra être réalisé de la façon suivante :

- 8 à 12 logements collectifs seront réalisés sur la partie Est du site
- 2 logements individuels et/ou mitoyens seront réalisés sur la partie Ouest du site

Des logements seront également réalisés dans l'ancienne ferme, si celle-ci est réhabilitée.

4/ Les points de vue sur le paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

5/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

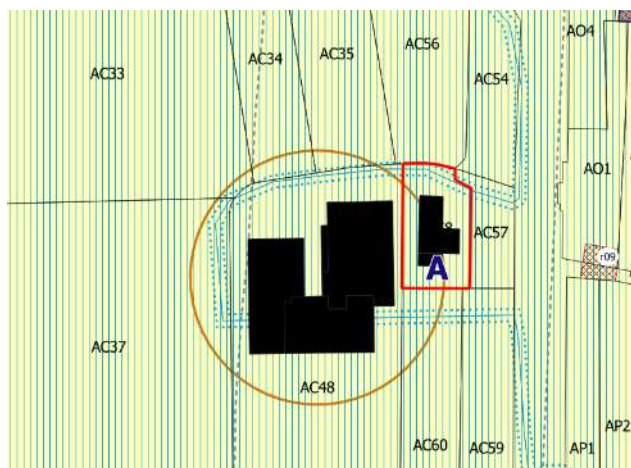
2.2.17.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage de A vers Ae : motoculture Claraz

Le site concerné par ce changement est d'une surface de 0,15 hectare et est composé de la parcelle AC 58, classée zone **agricole** dans le PLUi en vigueur. C'est sur cette parcelle qu'est implantée Claraz Motoculture. Compte tenu de l'activité existante, non compatible avec un zonage A, il est proposé de basculer ce site dans le zonage **Ae** (STECAL)

Demande est faite de créer un **STECAL Ae** (activité économique spécifique en zone agricole) sur cette unique parcelle pour permettre l'extension économique



de l'activité qui s'y trouve.

Selon le règlement en vigueur, le secteur **Ae** correspond à « une activité économique artisanale ou commerciale isolée en zone agricole afin de lui permettre une évolution lorsqu'elle est existante ». Dans notre cas, l'entreprise Claraz préexiste. Il s'agit d'une activité commerciale puisque l'entreprise est spécialisée dans la vente de matériel de motoculture.

Pour finir, cette activité est considérée comme « isolée en milieu agricole » : la construction se situe au cœur d'une zone A et le seul bâti situé à proximité est un centre équestre, recensé par la Chambre d'Agriculture en tant qu'exploitation agricole.

La création du STECAL et le passage de la parcelle en **Ae**, n'aura pas d'incidence sur le foncier agricole, ni sur l'activité du centre équestre voisin. En effet, l'activité économique préexistait, au même titre que la construction qui y est dédiée. Seule cette parcelle est concernée.



Claraz Motoculture, activité économique en zone A




Centre équestre accolé au commerce

Evolutions des emplacements réservés

- ➔ Création de l'emplacement réservé n° r15 destiné à la valorisation de la zone humide au droit des parcelles AN 16, AN 17, AN 18, AN 19, AN 20, AN 21 et AN 111. Au total l'ER mesure 1,69 hectare. Le bénéficiaire est la commune de Voglans. L'ER doit permettre de préserver et valoriser ce site en assurant notamment la maîtrise foncière. L'objectif est de renaturer la totalité de la superficie couverte par l'emplacement réservé par ailleurs intégralement classé en zone N.

	Nom	r15
	Bénéficiaire	Commune de Voglans
	Parcelles	AN 16, AN 17, AN 18, AN 19, AN 20, AN 21 et AN 111
	Surface	1,69 ha
	Destination	Valorisation de la zone humide.

- Création de l'emplacement réservé n° **r16** destiné à l'agrandissement du groupe scolaire, au droit de la parcelle AP 334. L'ER bénéficie d'une surface d'environ 692 m². Le bénéficiaire est la commune de Voglans.

	Nom	r16
	Bénéficiaire	Commune de Voglans
	Parcelles	AP 334
	Surface	692 m ²
	Destination	Agrandissement équipement

Emplacement réservé : suppression

- Suppression de l'emplacement réservé n° r05 au droit de la parcelle AN 69. L'aire de stationnement, au bénéfice de la commune est en cours de réalisation.

2.3 BILAN DU NOMBRE DE LOGEMENTS

2.3.1 BILAN QUANTITATIF : LOGEMENTS

La modification ne flèche aucune extension de zone U ou AU. En revanche, les modifications et créations d'OAP permettent de déterminer l'encadrement du nombre de logements sur ces secteurs, ce qui n'était pas le cas jusqu'ici et ainsi faire une analyse du différentiel. Il ne s'agit pas de logements supplémentaires à proprement parler mais d'un cadrage.

On peut déjà proposer l'évaluation globale suivante :

- Les principales évolutions tiennent aux modifications d'OAP habitat y compris touristiques
- L'analyse des logements attendus dans les OAP avant et après modification fait état d'un différentiel de +780 logements, dont 110 à destination de logements étudiants (Triangle du Crous).

OAP concernée	commune	nb logt 2019	nb logt 2023	écart entre le nb prévu dans le projet de modification et le nb initial
---------------	---------	--------------	--------------	---

OAP modifiées sur le nombre de logements

A25	Aix-les-Bains	177	200	23
A9	Aix-les-Bains	60	30	-30
B2	Bourdeau	18	12	-6
C10	Le Bourget du Lac	8	0	-8
C3	Le Bourget du Lac	70	75	5
C5	Le Bourget du Lac	35	45	10
C7	Le Bourget du Lac	145	110	-35
C8	Le Bourget du Lac	8	13	5
C8-bis	Le Bourget du Lac	9	11	2
E11	Drumettaz Clarafond	8	10	2
F1	Grésy-sur-Aix	90	300	210
F13a	Grésy-sur-Aix	12	0	-12
F18	Grésy-sur-Aix	36	37	1
G3	La Chapelle-du-Mont-du-Chat	12	7	-5
I1	Méry	20	12	-8
L1	Pugny-Chatenod	16	22	6
O8_b	Trevignin	0	21	21
P10	Viviers du Lac	95	100	5
				186

OAP supprimée

OAP passée de zone économique en zone mixte habitat et activités

OAP créées

C11	Le Bourget du Lac		35	35
C12	Le Bourget du Lac		35	35
C13	Le Bourget du Lac		40	40
C14	Le Bourget du Lac		45	45
C15	Le Bourget du Lac		25	25
C16	Le Bourget du Lac		10	10
C17	Le Bourget du Lac		12	12
D4	Brison St Innocent		12	12
F19	Grésy-sur-Aix		20	20
F20	Grésy-sur-Aix		12	12
F21	Grésy-sur-Aix		6	6
F22	Grésy-sur-Aix		70	70
L5	Pugny-Chatenod		8	8
L6	Pugny-Chatenod		10	10
L7	Pugny-Chatenod		5	5
L8	Pugny-Chatenod		3	3
P11	Viviers-du-Lac		5	5
R10	Voglans		17	17
				370

En réalité cette évolution est portée par 2 communes :

- Le Bourget du lac : + 406 logements, dont 225 sur le projet du Triangle du CROUS avec une proportion de 100 logements étudiants
- Grésy sur Aix : + 305 logements

Sur la commune du Bourget comme sur celle de Grésy sur Aix, cette évolution est en réalité à nuancer. Elle est en effet portée par de nouvelles OAP encadrant le développement du tissu urbain qui était jusqu'alors constructible sans autre restriction que les règles des zones du PLUi. En réalité, ces OAP viennent encadrer le potentiel attendu, soit pour le majorer dans une optique de densification (OAP F1 de la Sarraz à Grésy sur Aix) ou pour le minorer afin de mieux maîtriser l'insertion de la densité.

Le PLUi approuvé en 2019 avait identifié pour les communes « porte d'entrée » un potentiel en densification de l'ordre de 500 logements.

Rapporté au poids démographique de chacune des communes qui composent ce groupe (le Bourget du Lac, Grésy sur Aix, Viviers du Lac, Voglans), on peut évaluer de manière théorique un potentiel de près de 180 logements au Bourget et 160 à Grésy sur Aix.

C'est ce que proposent de flécher les OAP supplémentaires ou les OAP étendues comme celle de la Sarraz.

Enfin on peut noter le travail effectué sur la commune de **Grésy sur Aix qui propose un phasage global de l'ensemble de ces OAP de 2022 à 2028**. Ce phasage doit aussi permettre une meilleure adaptation des équipements (dont les réseaux) et de l'accueil des populations.

2.3.2 BILAN QUALITATIF : LOGEMENTS SOCIAUX

Les communes d'Aix-les-Bains, du Bourget du Lac et de Grésy-sur-Aix sont soumises à la loi SRU. Elles doivent donc produire un nombre de logements sociaux minimum imposé par l'Etat, afin d'atteindre à terme, 25% de logements sociaux sur leur territoire. Au 1^{er} janvier 2021, elles comptaient respectivement 20,8%, 17% et 15% de logements sociaux. Elles doivent ainsi être pro actives dans leur programmation afin de tenir le rythme des objectifs fixés par le préfet, sous peine notamment de pénalités financières annuelles.

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2025 de Grand Lac traduit les obligations réglementaires des communes soumises à la loi SRU en termes notamment de production de logements sociaux :

- Sur les six années du PLH, la commune d'Aix-les-Bains doit produire 532 logements sociaux publics. Entre 2020 et 2022, environ 260 logements sociaux ont fait l'objet d'une demande d'agrément auprès de la DDT, soit 49% de l'objectif à atteindre ;
- La commune du Bourget du Lac doit produire 135 logements sociaux publics. Entre 2020 et 2022, 12 logements sociaux ont fait l'objet d'une demande d'agrément auprès de la DDT, soit 9% de l'objectif à atteindre ;
- La commune de Grésy-sur-Aix doit produire 84 logements sociaux publics. Entre 2020 et 2022, environ 3 logements sociaux ont fait l'objet d'une demande d'agrément auprès de la DDT, soit 3% de l'objectif à atteindre.

Ce faible taux de réalisation s'explique notamment par le fait que le territoire de Grand Lac connaît depuis plusieurs années un ralentissement important de sa programmation en raison d'un foncier qui se fait extrêmement rare et des coûts qui en parallèle ne font qu'augmenter, freinant ainsi le potentiel de programmation des bailleurs sociaux. Les communes sont donc coincées entre des obligations réglementaires et une réalité foncière qui les ralentit. L'augmentation conséquente des objectifs du PLUi est donc essentielle afin d'encourager la production de logements sociaux.

De plus, dans le contexte foncier tendu et la pression immobilière que connaît Grand Lac depuis quelques années, le logement social est une bonne réponse. Il permet notamment d'apporter des solutions d'hébergements aux jeunes, contraints de s'éloigner du territoire pour devenir propriétaire. Il en est de même pour les jeunes locataires qui ont de plus en plus de mal à se loger dans le privé, du fait des prix en perpétuelle augmentation et se retournent ainsi vers le logement social.

En effet, depuis plusieurs années le ratio de la tension de Grand Lac ne fait qu'augmenter (rapport entre les demandes et les attributions hors mutations). Il était de 4,7 en 2021 sur Grand Lac, contre 3 à l'échelle de la Savoie. Cela signifie que pour plus de 4,7 ménages en attente d'un logement, il n'y a qu'une attribution. Il s'agit du ratio le plus haut du département, traduisant une demande largement supérieure aux capacités d'accueil de l'agglomération, en nombre de logements sociaux.

Il faut d'ailleurs rappeler qu'environ 70% de la population française est éligible au logement social.

C'est bien au regard de ce contexte que le projet de modification modifie ou crée de nouvelles OAP (notamment sur les communes du Bourget du Lac et de Grésy sur Aix) en y fléchant une part de logements locatifs sociaux qui vendront contribuer aux objectifs territoriaux.

2.4 BILAN DES SURFACES

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLUi. Conformément au champ d'application de la modification, il n'y a pas de réduction de zone A ou N au profit de zone U ou AU.

Au regard des modifications de zonage proposées, le tableau des surfaces évolue comme ci-dessous :

Zone	PLUi 2019 (ha)	M1 (ha)	Différence (ha)
1AUe	13,0	10,4	-2,6
1AUeb	4,3	4,3	-
1AUep	4,6	6,2	+1,6
1AUet	3,5	3,5	-
1AUh	62,1	58,9	-3,2
1AUha	13,8	13,8	-
1AUhb	11,2	8,8	-2,4
1AUt	1,4	1,4	-
2AUep	17,4	17,4	-
2AUh	24,0	24,4	+0,4
TOTAL AU	155,4	149,1	-6,3

Zone	PLUi 2019 (ha)	M1 (ha)	Différence (ha)
A	3296,6	3297,1	+0,5
Ae	2,7	2,7	-
Aeq	4,0	4,1	+0,1
Alp	140,1	140,1	-
Ap	883,4	880,63	-2,8
Ap*	5,0	5,0	-
Aps	0	0,5	+0,5
TOTAL A	4331,8	4330	-1,7

Zone	PLUi 2019 (ha)	M1 (ha)	Différence (ha)
N	6785,1	6781,1	-4
NL	3162,3	3161,8	-0,5
Na	126,3	125,8	-0,5
Nc	70,4	67,9	-2,5
Nce	222,9	222,9	-
Nd	75,5	76,0	+0,5
Nd1		0,4	+0,4
Ne	19,4	19,4	-

Nep	21,9	21,01	-0,89
NI	52,2	56,2	+4
NI*	2,8	2,8	-
NI1	156,1	151,7	-4,4
NI2	90,0	90,8	+0,08
NI3		4,4	+4,4
NIc	6,1	6,1	-
Nst	0,9	0,9	-
Nv	1,0	1,0	-
TOTAL N	10792,9	10790,21	-2,69

Zone	PLUi 2019 (ha)	M1 (ha)	Différence (ha)
UA	199,3	197,2	-2,1
UA1	0,6	0,6	-
UA2	2,4	2,4	-
UA3	0,9	0,9	-
UA4	2,8	2,5	-0,3
UA5	2,5	2,5	-
UAa	1,7	1,7	-
Uag		2,3	+2,3
UAs	8,7	8,7	-
UB	39,2	79,9	+40,7
UB1	39,4		-39,4
UBL	5,7	5,7	-
UBLe	0,4	0,4	-
UBLh	12,5	12,5	-
UBLp	5,5	5,5	-
UBLt	3,9	3,9	-
UC	135,1	139,3	+4,2
UCm	12,9	7,6	-5,3
UD	1485,2	1488,9	+3,7
UDL	33,9	38,8	+4,9
UDa	9,8	7,31	-2,49
Udg		15,36	+15,36
UE	142,3	114,04	-28,26
UE1	29,4	29,4	-
UE2	15,3	21,2	+5,9
UEa	3,1	3,1	-
UEar	2,3	2,3	-
UEb	54,7	54,7	-

UEco	51,1	50,7	-
UEh	30,8	51,7	+20,9
UEsh	45,6	45,6	-
UEth	62,5	60,6	-1,9
UF	23,0	23,0	-
UG	4,8	4,8	-
UH	76,8	68	-8,8
UM	2,3	2,3	-
UTh	14,9	14,9	-
Uep	54,5	56,5	+2
TOTAL U	2616,1	2627	+10,9

Evolution du tableau des surfaces

3 MODIFICATIONS DES REGLEMENTS ECRITS

Préambule

La formalisation des parties suivantes a imposé des choix de présentations au regard de :

- L'exhaustivité des points d'évolution
- De l'application multiple de bon nombre d'entre eux au sein de chaque zone
- De l'existence de deux règlements spécifiques sur le territoire, couvrant Aix les Bains pour l'un et l'ensemble des autres communes pour le second. Ces deux règlements partagent de nombreuses similitudes mais diffèrent également en plusieurs aspects propres à la ville d'Aix les Bains.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension des évolutions envisagées, il est proposé la grille de lecture suivante :

- Dans un premier temps est présenté l'ensemble des thèmes concernant la majorité des zones du règlement : il s'agit des principaux points d'évolutions qui ont motivé l'engagement de la modification. Ils concernent la plupart des zones mais également les deux règlements. Lorsque des différences existent, elles sont précisées dans cette partie.

Ex : thème annexes : l'esprit global de l'évolution y est présenté tout en précisant les variations constatées au sein des différents groupes de communes. Ce point n'est plus abordé dans la seconde partie.

- Dans un second temps sont présentées les évolutions spécifiques à chaque zone, souvent induites par des évolutions par groupe de commune ou commune et s'appuyant le plus souvent sur des retours d'instructions, sur la mise en pratique du PLUi...

Ex : ajout d'une condition spécifique en zone A ou N, exception communale sur une hauteur...

Enfin, il faut avoir en tête les ambitions portées par le Comité de Pilotage :

- Proposer des améliorations en réponse aux enjeux du quotidien,
- Favoriser si possible une harmonisation des règles sans dénaturer les spécificités de chaque commune,
- Respecter l'esprit général du règlement.

3.1 ÉVOLUTIONS COMMUNES A PLUSIEURS ZONES

3.1.1 THEME 1 : DISPOSITIONS GENERALES

3.1.1.1 Article visé : Eléments identifiés au titre des L151-19 et L151-23 / Abords des cours d'eau

Les règlements comportent dans leurs dispositions communes à toutes les zones des prescriptions relatives aux éléments identifiés et protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU.

L'évolution proposée vise à exclure du champ de l'interdiction les interventions nécessaires à l'entretien des cours d'eau et à la gestion du risque inondation.

Ainsi, indépendamment de leur protection au titre du L151-23 ou L151-19, sont autorisés **les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.**

De même, la bande d'inconstructibilité de 10 m généralisée autour de tous les cours d'eau ne doit pas faire obstacle à la réalisation des travaux liés à l'entretien de ces cours d'eau et donc à leur bon fonctionnement. Les règlements précisent donc que dans cette bande, **les travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.** Cette évolution a été partagée avec le CISALB au titre de sa compétence GEMAPI mais également celles relatives à la protection et la mise en valeur de l'environnement.

L'objectif est d'identifier ces secteurs comme étant les bandes de berge à l'instar de ce qu'a fait l'Etat dans le PPRI en désignant la bande des 10m depuis le sommet de berge pour identifier les zones non constructibles, non remblayables non urbanisables... Le Cisalb bénéficie d'une Déclaration d'Intérêt Général pour l'entretien des cours d'eau basée sur un plan de gestion. Cette DIG a fait l'objet d'un arrêté préfectoral.

Règlement 4.1.2 (évolution similaire sur le 4.1.1)

[I- Eléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme :](#)

[...]

Pour les éléments paysagers

Les éléments paysagers (haies, arbres, alignements d'arbres ou vergers) identifiés au plan de zonage doivent être maintenus ou reconstitués en cas de travaux.

Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

Pour les espaces verts à préserver

Les espaces verts identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Aucune construction n'est autorisée.

Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

Pour les éléments de continuités écologiques :

Toute occupation et utilisation du sol entravant la libre circulation de la faune ou de la flore est interdite.

Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

II – Construction aux abords des cours d'eau

Dans toutes les zones, la construction à moins de 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges cours d'eau est interdite sauf dispositions particulières du Plan de Prévention des risques d'inondation.

Les travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

3.1.1.2 Article visé : Loi Littoral / Secteur Déjà urbanisé en dehors des agglomérations

Les règlements proposaient au sein de leur disposition générale une identification des secteurs déjà urbanisés (SDU) autres que les agglomérations en application de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois cette identification doit également être reprise au SCOT. Le SCoT Métropole Savoie ayant été approuvé a posteriori du PLUi, une mise en cohérence des deux documents s'imposait.

L'évolution vise :

- La mise à jour des secteurs identifiés comme SDU
- La clarification des règles s'imposant pour les secteurs hors SDU et hors agglomération, par application des directives de l'état : sur ces secteurs l'aménagement de l'existant reste possible dès lors qu'il ne constitue pas une extension de l'urbanisation.

Ces évolutions n'induisent pas de changement de zonage.

Evolution du règlement 4.1.1	Evolution du règlement 4.1.2
<p>En application de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme (issu de la loi ELAN), le PLUi délimite, dans les communes soumises à la Loi Littoral, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages. Dans ces secteurs, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.</p> <p>Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.</p> <p>Le PLUi a délimité, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages suivants (cf. pages 188 et suivantes du rapport de présentation / 1.2 Justifications) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur la commune d'Aix-les-Bains : secteurs « les Massonnats » et « Corsuet » <p>Dans ces secteurs, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. De plus, elle est soumise à l'avis du Préfet dans l'attente d'une identification de ces secteurs par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Métropole Savoie. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.</p> <p>Pour les autres secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, situés dans la bande littorale de cent mètres ou dans les espaces proches du rivage, les constructions et installations sont interdites, l'aménagement des constructions existantes reste autorisé dès lors qu'il ne constitue pas une extension de l'urbanisation</p>	<p>IV - Les secteurs urbanisés autres que agglomérations et villages et identifiés au PLUi répondant à l'article L 121-8 du CU issu de la loi ELAN</p> <p>En application de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme (issu de la loi ELAN), le PLUi délimite, dans les communes soumises à la Loi Littoral, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages. Dans ces secteurs, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.</p> <p>Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.</p> <p>Le PLUi a délimité, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages suivants identifiés par le SCOT Métropole Savoie (cf pages 188 et suivantes du rapport de présentation / 1.2 Justifications) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur la commune de la Chapelle du Mont du Chat : secteurs « Gratteloup », « Communal », « Grand Villard » et « Petit Villard ». - Sur la commune du Bourget-du-Lac : secteurs « Tournelles », « Rafour », « Les Fourneaux », « Garachon » ; de « Grand Caton » à « Petit Caton », de « Garachon » aux « Ciseaux », et « Saint Alban ». - Sur la commune de Brison St Innocent : secteur « Vi Foirche / Les Combes » <p>Il délimite également au titre du SCoT un secteur déjà urbanisé ne pouvant pas être densifié car situé à l'intérieur des EPR :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur la commune de Viviers du Lac : secteur « La Grande Mollière » <p>Dans ces secteurs, l'autorisation d'urbanisme, en fonction de sa nature, est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. De plus, elle est soumise à l'avis du Préfet dans l'attente d'une identification de ces secteurs par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Métropole Savoie. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.</p> <p>Pour les autres secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, situés dans la bande littorale de cent mètres ou dans les espaces proches du rivage, les constructions et installations sont interdites, l'aménagement des constructions existantes reste autorisé dès lors qu'il ne constitue pas une extension de l'urbanisation.</p>

3.1.2 THEME 2 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS (ARTICLES 1 ET ANNEXES 5)

3.1.2.1 Contexte

L'écriture des articles 1 et 2 des règlements du PLUi s'appuient sur une méthodologie spécifique :

- Un tableau général présente pour chaque secteur et pour chaque sous-destination ou occupation si celle-ci est autorisée sans condition, sous conditions ou interdite.
- Une liste littérale détaillée précise la nature de la condition.

L'écriture des sous-destinations ou usage s'est fondée pour partie sur la liste réglementaire du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, le tableau présente également des autres occupations du sol assimilées dans le tableau à des destinations. Ces autres occupations sont également déclinées en plusieurs items assimilés à des sous-destinations.

Cette présentation et l'application qui pourrait en être faite n'est pas fondée sur une application stricte du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, certains items ne peuvent être réglementés en tant que tels.

L'article 1 de la zone N du règlement 4.1.2 illustre bien la problématique :

- La colonne destination regroupe une catégorie « Autres occupations et utilisations du sol » qui ne figure pas au titre des destinations fixées par le CU
- La colonne sous-destination comprend une liste d'items qui ne figurent pas au titre des sous-destinations du Code de l'Urbanisme
- Certains items ne peuvent être réglementés en tant que tels mais doivent être intégrés au sein d'une autre sous-destination existante : c'est notamment le cas des changements de destinations. Ces derniers doivent être associés à la sous-destination qu'ils autorisent : logement, artisanat, commerce etc...
- Certaines occupations ne peuvent être réglementées telles qu'elles sont présentées, par exemple « Services Publics ».

Enfin, les règlements disposent d'une annexe 5 (ou 4 dans le règlement 4.1.1) présentant les destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme. Or, celle-ci pose également les mêmes problématiques :

- Elles réglementent des occupations n'étant pas à proprement parler des destinations et sous-destinations telles que fixées par l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme
- Les définitions des sous-destinations ne sont pas toutes exactes (ex du logement qui intègre une notion de logement de gardiennage inexistante dans l'arrêté).
- Elles ajoutent à la liste des sous-destinations des items qui n'en sont pas : ex de l'habitat léger permanent.

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	NI	NI2	NI*	Nlc	NI1	Nep	Nst
Autres occupations et utilisations du sol	Services publics	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V* N°27	X	X	X	X
	Le camping, le caravanning et les aires naturelles de camping.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X
	Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	X	X	X	V* N° 25	X	V* N° 29	X	X	X
Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	NI	NI2	NI*	Nlc	NI1	Nep	Nst
Autres occupations et utilisations du sol	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (y compris services publics celles liées à l'hygiène et à la sécurité)	V* N°2/3	V* N°2/3	V* N° 2/3	V* N°2/3	V* N°2/3/8/24	V* N°2/3	V* N°2/3	V* N° 2/3	V* N° 2/3/22/24	V* N°2/3	V* N° 2/3	V* N°2/3	V* N°2/3/31/32	V* N°2/3
	Le changement de destination	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8 / N°36	V* N°22	X	X	V* N° 36	X	V* N° 22	X	X	X
	Petits volumes et piscines	V* N°7	V* N°7	X	X	X	V* N°7	X	X	V* N°7	V* N°7	X	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V* N°5	V* N°5	V* N° 12	V* N°14	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N° 5	V* N°5	V* N°5	V* N°15
	Aménagement et extension des constructions existantes	V* N°6	V* N°33/8	X	X	V* N° 9/10	V* N°18	V* N° 17	X	V* N°21	V* N° 26/28	V* N° 30	X	X	X
	Les installations, équipements et aménagements	V* 34	V* 39	V* N° 11	V* N°13	V* N°21	X	V* N°16	V* N°23	X	X	X	V* N°23	X	X
	Les cheminements piétonniers et cyclables	V* N°1	V* N°1	V* N° 1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N° 1	V* N°1	V* N°1	V* N°1
	Les aires de stationnement	V* N°4	V* N°4	X	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N° 4	V* N°4	V* N°4	V* N°4
	Déchets inertes	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V

Extrait de l'article 1 de la zone N du règlement 4.1.2

Les évolutions apportées sont donc de plusieurs ordres et visent l'ensemble des zones des deux règlements. Bien qu'importante en nombre, les modifications sont en réalité assez similaires entre les différentes zones.

Il est proposé ici d'en présenter les évolutions les plus fondamentales, le principe structurant étant de disposer d'un règlement juridiquement valide au regard du code de l'urbanisme en vigueur.

3.1.2.2 Modifications essentielles des occupations du sol

Annexe 5 (annexe 4 du règlement 4.1.1)

L'évolution de l'annexe 5 (ou 4) conformément au code de l'urbanisme permet d'explicitier bon nombre des évolutions apportées dans le règlement au sein de chacune des zones.

La modification vise à corriger le contenu de cette annexe de telle sorte qu'elle corresponde aux définitions des destinations et sous-destinations en vigueur au sein du Code de l'Urbanisme.

Il a également été tenu compte de la dernière évolution en date et qui vise la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique ». Par décret du 31 janvier 2020, cette sous-destination a été scindée en deux : « hôtel » et « autres hébergements touristiques ».

Enfin, toute la partie autres occupations et utilisation du sol a été supprimée car non inscrite aux articles R151-27 et R151-28 du CU.

Règlement 4.1.1 – Annexe 4 modifié (évolution identique pour l'annexe 5 du règlement 4.1.2)	
HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement » Le logement de fonction et de gardiennage est défini par cette présente sous-destination.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Habitat Léger Permanent	Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier Hôtel	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Camping et hôtellerie de plein-air	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
Aire naturelle de camping	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente, d'une caravane et/ou d'autocaravanes.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
NON MODIFIE	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
NON MODIFIE	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
NON MODIFIE	
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	Constructions et installations destinées aux activités de diversification de l'activité agricole. Sont notamment compris dans cette sous-destination, les locaux de transformation et de vente directe.
Le camping à la ferme	Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.
Le changement de destination	Changement de la destination de la construction
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².
Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Evolution des destinations / sous-destinations

Les tableaux des articles 1 et 2 ont été scindés en deux afin :

- D'identifier ce qui est du ressort des destinations et sous destinations telles qu'elles sont définies aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme
- D'identifier ce qui est du ressort des autres occupations et/ou usages du sol qui peuvent être réglementées au regard des articles R151-30 et R151-33.

Au sein du volet destination/sous-destination les deux évolutions communes à toutes les zones concernent :

- La mise à jour de la catégorie « hébergement hôtelier » : elle est scindée en deux, tel que précisé dans la partie précédente.
- La suppression de la sous-destination « *Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles* ». S'il s'agit d'une occupation autorisée par le Code de l'Urbanisme, elle ne constitue pas une sous-destination et ne peut être autorisée qu'en zone A ou N. Elle est donc supprimée de l'ensemble des zones autres que A et N. En A et N, elle est identifiée comme une autre occupation du sol et non comme sous-destination.

Extrait de l'article 1 du règlement de la zone UD (4.1.2)	
DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Habitat	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier Hôtel
	Camping et hôtellerie de plein air Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Destination	Sous-Destination
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie
	Entrepôts
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière

Evolution des autres occupations du sol

La dernière évolution vise les autres usages et occupations des sols qui sont désormais dissociés du tableau principal.

En dehors de cette évolution de forme, la modification propose également de clarifier les items inscrits actuellement au règlement : leur usage doit s'appuyer sur une disposition légale du code de l'urbanisme.

Pour autant, il faut rappeler ici que le Code de l'Urbanisme n'est pas aussi précis en ce qui concerne ces autres usages et occupations qu'il ne l'est pour les sous-destinations. Or, les occupations soumises à autorisation (Permis, déclaration préalable de travaux,...) peuvent être nombreuses.

Les évolutions proposées dans la modification s'appuient sur une lecture croisée de l'ensemble des parties prenantes de cette modification, dont le service instructeur.

Pour faciliter la compréhension des évolutions, on distinguera :

- Une partie dédiée aux évolutions ponctuelles des zones Urbaines ou A Urbaniser
- Une partie dédiée aux évolutions relatives aux usages règlementés qui doivent être associées à des sous-destinations existantes (changement de destination, annexes, etc.)
- Une partie dédiée aux évolutions des zones Naturelles

Evolution ponctuelle de l'occupation du sol en zones Urbaines ou A urbaniser

Les modifications proposées sont minimales et concernent des ajustements et une mise en cohérence :

- Sur **Aix-les-Bains** l'ajout des Installations classées soumises à autorisation et leur interdiction dans la zone UD en cohérence avec la vocation résidentielle de la zone et avec le règlement des autres zones Urbaines (notamment UA, UH, UB, UC) qui interdisent cette occupation.

Usages devant être assimilés à des sous-destinations existantes

Quatre évolutions principales concernent plusieurs zones ainsi que les règlements. Elles visent toutes les quatre des items qui ne peuvent être règlementés en tant que tels mais doivent être assimilés à des destinations ou sous-destinations existantes. Il s'agit :

- Du « changement de destination »
- Du logement de fonction
- Des petits volumes : ces derniers deviendront au terme de la modification « des annexes ».
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes

Ces quatre items bénéficient dans certaines zones d'une distinction au sein du tableau des autres occupations du sol. Or, elles visent spécifiquement des sous-destinations :

- les conditions associées au **changement de destination** sont à positionner dans la sous-destination vers laquelle le changement est autorisé : le logement, le commerce, l'artisanat etc.
- Le **logement de fonction** n'a pas de valeur en tant que logement mais en tant que local accessoire à l'activité à laquelle il est associé : les conditions relatives au logement de fonction sont à repositionner au sein de la sous-destination dédiée : industrie, artisanat,...
- Les **petits volumes/annexes** sont à assimiler à la vocation du bâtiment principal dont ils constituent l'annexe : le logement, le commerce etc. Ils ne peuvent faire l'objet d'une distinction en tant qu'autre occupation ou sous-destination spécifique.
- La logique est identique pour les extensions des constructions existantes (zone N du règlement 4.1.1).

Sont présentées ci-dessous quelques-unes des évolutions apportées aux différents règlements. Pour une vision exhaustive se reporter aux règlements écrits faisant état des rédactions avant/après.

Extrait de l'article 1 de la zone UD – Règlement 4.1.1			
Autres usages, affectations du sol et activités			
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V*	V*
		3	3
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*
		4	4
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*
	5	5	
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	
Les installations classées soumises à autorisation.	X	X	

Extrait de l'article 1 de la zone UD – Règlement 4.1.2				
Autres usages, affectations du sol et activités				
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V*	X	V*
		N°3		N°3
	Petits volumes et piscines	V*	V*	V*
		16	16	16
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*
		N°4	N°4	N°4
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*	V*
		N°5/ N°7	N°5/ N°7	N°5/ N°7

Extrait de l'article 1 de la zone A – Règlement 4.1.2							
Destination	Sous-Destination	A	Ap	Ae	Ap*	Alp	Aeq
Habitation	Logement	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°1/2/7/18	N°1/2/7/18	N°1/2/18	N°1/2/7/18	N°1/18	N°1/18/19
	Hébergement	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	V*	X	X	X
				N°11			
	Restauration	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique Hôtels	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X
	Autres hébergements touristiques	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	
Destination	Sous-Destination	A	Ap	Ae	Ap*	Alp	Aeq
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7
	Salles d'art et de spectacles	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7
Autres usages, affectations du sol et activités							
Les installations classées soumises à autorisation		V*	X	V*	X	X	X
		N°3/6		N°6			
Camping et aire naturelle de camping		V*	X	X	X	X	X
		N°12/5					
Les locaux et installations de diversification agricole		V*	X	V*	X	V*	X
		N°4		N°4		N°4	
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (y compris celles liées à la production d'énergie renouvelable)		V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°5/6/16	N°5/6	N°5/6	N°5/6	N°5/6	N°5/6
Le changement de destination		V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°7	N°7	N°7	N°7	N°7	N°7
Petits volumes et piscines		V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°18	N°18	N°18	N°18	N°18	N°18/19
Les affouillements et exhaussements de sol		V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°8	N°8	N°8	N°8	N°8	N°8
Les dépôts de matériaux inertes		V*	X	V*	X	X	X
		N°8/6		N°8/6			
Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestre et hippique		V*	V*	X	V*	X	V*
		N°6	N°6		N°6		N°15
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles		V*	V*	V*	X	V*	V*
		N°4/5	N°4/5	N°4/5		N°4/5	N°4/5

Dans le cas ci-dessus, la condition 7 a été reportée dans les sous-destinations vers laquelle le changement était autorisé.

Focus sur les zones Naturelles

Les deux zones naturelles (4.1.1 et 4.1.2) présentent de nombreux usages et autres occupations du sol.

Les évolutions s'inscrivent dans la logique précédemment déclinée : clarifier les items employés au regard de leur légalité juridique. Dès lors :

- certains items sont supprimés et les conditions qui leur étaient associées sont redéployées vers une sous-destination existante ou un autre usage plus légal. C'est le cas :
 - de l'item « cheminement cyclable (4.1.1) » redéployée vers les « constructions Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et de services »
 - de l'item « service public » qui règlementait en réalité l'évolution du site de Notre Dame de l'Unité : la condition a donc été rebasculée dans la sous-destination « autres ERP » qui englobe notamment les lieux de culte.
- certains items sont créés : c'est le cas des carrières qui n'étaient règlementées que par l'item « affouillement / exhaussement ».

Extrait de l'article 1 de la zone N – Règlement 4.1.1								
Autres usages, affectations du sol et activités								
		N	Nd	Na	NL	NI	NI2	Nv
Autres occupations et utilisations du sol	Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	X	X
	Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et de services publics (y compris services publics celles liées à l'hygiène et à la sécurité)	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3/6/13	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3/13
	Le changement de destination	X	V* N°9/10	X	X	X	X	X
	Petits volumes et piscines	V* N°8	V* N°12	X	V* N°8	X	V* N°8	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V* N°5	V* N°5	V* N°6	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5
	Aménagement et extension des constructions existantes		V* N°11/10	V* N°6/13	X	X	V* 16	V* N°13/14
	Les installations, équipements et aménagements	X	X	V* N°6	X	X	X	V* N°14
	Les cheminements piétonniers et cyclables	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1
	Les aires de stationnement	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X	X	X

Extrait de l'article 1 de la zone N – Règlement 4.1.2																
Autres usages, affectations du sol et activités																
Autres occupations et utilisations du sol		N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	NI	NI2	NI*	Nlc	NI1	Nep	Nst	
	Services publics	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V*	X	X	X	X
											N°27					
	Le camping, le caravanning, et les aires naturelles de camping.	X	X	X	X	X	X	X		X	X	V	X	X	X	X
	Camping et hôtellerie de plein air	X	X	X	X	X	X	X	X	V*	X	V*	X	X	X	X
										N°25		N°29				
	Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et de services publics (y compris services publics celles liées à l'hygiène et à la sécurité)	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°1/2/3	N°1/2/3	N°1/2/3/11	N°1/2/3	N°1/2/3/8/24/10	N°1/2/3	N°1/2/3/16	N°1/2/3/23	N°1/2/3/2/24	N°1/2/3	N°1/2/3	N°1/2/3/23	N°1/2/3/31/32	N°1/2/3	N°1/2/3
	Le changement de destination	V*	V*	X	X	V*	V*	X	X	V*	X	V*	X	X	X	X
		N°36	N°36			N°8/36	N°2			N°36		N°22				
	Petits volumes et piscines	V*	V*	X	X	X	V*	X	X	V*	V*	X	X	X	X	X
		N°7	N°7				N°7			N°7	N°7					
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°5	N°5	N°12	N°14	N°5/10	N°5	N°5	N°5	N°5	N°5	N°5	N°5	N°5	N°5	N°15
	Aménagement et extension des constructions existantes	V*	V*	X	X	V*	V*	V*		V*	V*	V*	X	X	X	X
		N°6	N°3/8			N°9/10	N°18	N°17	X	N°21	N°26/27/28	N°30				
Les installations, équipements et aménagements	V*	V*	V*	V*	V*	X	V*	V*	X	X	X	V*	X	X	X	
	34	39	N°11	N°13	N°21		N°16	N°23				N°23				
Les cheminements piétonniers et cyclables	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	
	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	
Les aires de stationnement	V*	V*	X	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	
	N°4	N°4		N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	
Déchets inertes	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	
Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	V*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
				N°13/14												
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

3.1.2.3 Correction des erreurs matérielles relatives aux conditions d'occupations de sols

Plusieurs zones des règlements présentent des listes de condition non associées au tableau.

Exemple de la zone UA du règlement 4.1.1 : les conditions du tableau vont de 1 à 7 alors que les conditions littérales comportent une 8^{ème} condition

Destination	Sous-Destination	UA
Habitation	Logement	V*
	Hébergement	1 ; 2 ; 3 ; 4
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*
	Restauration	1 ; 2 ; 3 ; 4
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
	Hébergement hôtelier et touristique	1 ; 2 ; 3 ; 4
	Hôtel	1 ; 2 ; 3 ; 4
	Autres hébergements touristiques	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	V*
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 ; 2 ; 3 ; 4
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 ; 2 ; 3 ; 4
	Salles d'art et de spectacles	V*
	Équipements sportifs	1 ; 2 ; 3 ; 4
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public	V*
	Industrie	X
	Entrepôts	7
	Bureau	1 ; 2 ; 3 ; 4
Autres occupations et utilisations du sol	Centre de congrès et d'exposition	V*
	Les installations classées soumises à autorisation	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / BML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	5 / 6	

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Dans les îlots de type D1 et D2, les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement de leur quartier respectif.
- Dans les îlots de type B et D, sur l'emprise de l'entité représentée sur les documents graphiques, seules sont autorisées les opérations compatibles avec les orientations d'aménagement du quartier (cf. pièce 3 du PLU) et portant sur une surface représentant 80% au minimum de la surface de l'entité.
- Dans les îlots de type C, sur l'emprise de l'entité représentée sur les documents graphiques, seules sont autorisées les opérations portant sur une surface représentant 80% au minimum de la surface de l'entité.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLU en vigueur, sont autorisés **sous réserve du respect des règles de stationnement après évolution** :
 - la création de surface de plancher dans le volume existant ;
 - l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher.
- Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

Secteur UA

20

- les travaux de protection ;
 - les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.
- A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - A condition d'être expressément liés à une activité autorisée dans la zone.

8- Les travaux de ravalement des façades sont soumis à autorisation.

Dans toutes les zones des deux règlements il est proposé la suppression des conditions littérales non associées à une numérotation effective dans le tableau et qui ne sont par conséquent pas applicable dans cette zone.

Il s'agit ici de corriger des erreurs matérielles, de clarifier et simplifier la lecture : les conditions avaient été dupliquées d'une zone à l'autre.

3.1.2.4 Ajustement réglementaire des conditions

Plusieurs zones ont fait l'objet d'évolution de leurs conditions afin de les adapter aux projets ou à l'évolution des réglementations en vigueur.

Ces évolutions sont présentées dans la seconde partie relative à chaque zone.

3.1.3 THEME 3 : PETITS VOLUMES OU ANNEXES

Le PLUi proposait une traduction spécifique pour les annexes dites isolées et de petite surface :

- Elles bénéficient d'une appellation distincte en tant que « petit volume isolé »
- Elles bénéficient d'un encadrement réglementaire distinct du reste des annexes.

De manière simple, l'enjeu du PLUi était à l'élaboration du PLUi, d'encadrer le développement des petites annexes (<12m²) isolées (donc non accolées à la construction principale) par des règles différentes des règles communes aux constructions principales.

En revanche, les annexes > 12m² bénéficient du régime commun encadrant la constructibilité des constructions principales. Elles étaient déjà autorisées.

Ainsi, par exemple, une annexe inférieure à 12m² devait être isolée et avoir une hauteur maximale de 3,5 m tandis qu'une annexe de 20m² pouvait avoir une hauteur similaire à la construction principale.

Le tableau suivant permet d'illustrer 2 cas d'application de ces règles :

Cas pratiques	Règle spécifique imposé	Gabarit
Abri de jardins de 10m ²	Isolé Nombre limité par tènement	3,5 m max
Carport accolé à la maison de 12m ²	NON REALISABLE CAR NON ISOLE	
Garages de 25 m ²	/	Hauteur max = hauteur max de la zone Retrait : règles communes de la zone

L'application du PLUi a mis en évidence plusieurs difficultés à cette règle spécifique :

- **Une difficulté juridique** en définissant une « catégorie » en dehors des champs réglementaires du code de l'urbanisme
- **Une difficulté d'application quotidienne** notamment au sein des zones urbaines (ex d'un carport de 12m² accolé à la maison)

La modification porte donc sur :

- La suppression de la terminologie employée : le « petit volume isolé » devenant une « annexe ».
- Une évolution des règles en vigueur notamment en termes de surface. En effet, les élus ont souhaité maintenir des règles différenciées pour les petites annexes et pour les autres annexes. Un seuil de 20m² a été proposé en lieu et place de celui existant de 12m². Celui-ci doit notamment permettre de faciliter la réalisation de petites annexes pour gérer le stationnement couvert imposé dans la plupart des zones urbaines.

L'évolution concerne toutes les zones. Si les rédactions peuvent varier d'une zone à l'autre, l'esprit de la règle reste assez similaire.

Il est proposé ici de présenter sur la base de la zone **UA** (4.1.2), l'une des principales zones urbaines du règlement, les modifications de fond apportées à cette règle.

Extrait de la zone UA	Justifications des évolutions
<p>2.1.3 Règles d’implantation d’annexes petits volumes isolés et piscines</p> <p>La hauteur maximum de l’annexe du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faitage du toit ou à l’acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, le Plz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.</p> <p>Pour les communes « Portes d’entrées »</p> <p>Les petits volumes annexes hors piscine d’une superficie inférieure à 20 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d’approbation du PLUi. - s’implantent librement sauf sur la commune de Grésy-sur-Aix où elles doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l’emprise du domaine public et aux limites séparatives ; - ont une hauteur limitée à 3.50m à l’acrotère et au faitage. - ont une emprise au sol maximale de 20m² 12m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 5 m 6 m hors débord de toit <p>Sur la commune de Voglans, les annexes petits volumes ont une couleur de toiture identique à celle du bâtiment principal.</p> <p>Pour les communes « Sentinelles Jardins »</p> <p>Les petits volumes annexes hors piscine d’une superficie inférieure à 20 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d’approbation du PLUi. Pour la commune de Pugny-Châtenod, ce nombre peut être porté à 1 avec une emprise au sol maximale de 20 m². - s’implantent librement sauf sur la commune de Drumettaz-Clarafond où ils doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l’emprise du domaine public et aux limites séparatives - ont une hauteur limitée à 3.50m à l’acrotère et au faitage. - ont une emprise au sol maximale de 20m² 12m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 5 m 6 m. <p>Pour les communes « Villages Greniers »</p> <p>Les petits volumes isolés annexes hors piscine d’une superficie inférieure à 20 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont limités au nombre de 2 1 par unité foncière à compter de la date d’approbation du PLUi. - s’implantent librement sauf sur la commune de Saint-Offenge où ils doivent respecter un recul de 2 à 5 m par rapport à la voirie. - ont une hauteur limitée à 3.00m à l’acrotère et au faitage. - ont une emprise au sol maximale de 20m² 12m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 5 m 6 m. <p>Pour les communes « Villages Balcons »</p> <p>Les petits volumes isolés annexes hors piscine d’une superficie inférieure à 20 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d’approbation du PLUi. - S’implantent librement sauf sur la commune de Tresserve où elles doivent respecter un recul minimum de 5m de la limite de l’emprise du domaine public projeté et sont limités au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d’approbation du PLUi. - ont une hauteur limitée à 3.50m à l’acrotère et au faitage. - ont une emprise au sol maximale de 20m² 12m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 5 m 6 m. 	<p>La principale évolution est de l’ordre de la terminologie : le petit volume est remplacé par la notion d’annexe. Celle-ci peut s’appuyer sur une définition légale, inscrite au lexique de l’urbanisme et reprise en annexe du règlement.</p> <p>La suppression de la notion « de référence » est une évolution issue de l’instruction. La côte figurant dans les PPR ou Plz n’étant pas toujours associée à la terminologie « de référence ».</p> <p>La superficie évolue de 12 m² à 20 m² : il s’agit de mieux réguler la gestion du stationnement couvert, une surface de 12m² n’autorisant pas la création d’un stationnement (12,5 m² minimum).</p> <p>La largeur de façade évolue également en cohérence passant de 5 m à 6 m plus adaptée au gabarit des véhicules.</p> <p>Enfin, à l’échelle de toutes les zones et règlements, il est proposé de limiter le nombre d’annexes à 2 par unité foncière. Cette limitation était existante mais variait de 1 à 2 selon les zones et communes. Les élus se sont entendus pour harmoniser cette règle et ainsi faciliter la compréhension et l’instruction du règlement.</p> <p>Rappelons que ces dispositions concernent les zones urbaines et proposent donc un encadrement spécifique des annexes sans qu’il n’y ait d’obligation spécifique à ce sujet.</p> <p>Les règles relatives aux piscines n’ont pas évolué (elles ne sont pas reprises ci-contre).</p> <p>Quelques dispositions spécifiques ont été introduites, s’inscrivant le plus souvent dans l’esprit de règles déjà en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d’une hauteur maximale (3,5 m) sur les communes Sentinelles jardins. Cette typologie de commune était la seule à ne pas réglementer la hauteur. - Règles de recul spécifique des annexes sur les communes de Drumettaz ou Saint-Offenge qui rencontrent quelques cas spécifiques de tissus historiques aux voies de faible largeur et aux parcelles étroites. Cette règle s’appuie sur la disposition déjà existante pour Grésy sur Aix en tant que Porte d’entrée.

3.1.3.1 Cas des zones agricoles et naturelles

Les zones naturelles et agricoles sont soumises à des conditions bien spécifiques en ce qui concerne l'implantation des annexes. Il est donc proposé de faire un zoom ici sur ce volet. Ce dernier ne sera pas repris dans la partie dédiée à chaque zone.

Le règlement proposait selon la nature de la zone des prescriptions de nature et de forme différente.

En zone A (4.1.2)

Au sein de la zone A, les annexes bénéficiaient des règles suivantes :

- Elles étaient citées comme « petits volumes » dans le tableau des destinations et sous-destinations et associées à une condition n°18 :

18. Sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante et sous réserve de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 15m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.

- Elles étaient également encadrées par les mêmes règles que celles des zones Urbaines et présentées ci-dessus : 12m², hauteur comprise entre 3,5 et 4,5 m, nombre compris en 1 et 2 par unité foncière.

Les évolutions suivantes ont été proposées :

- Suppression de la catégorie « petit volume » dans le tableau (cf. Thème 2) et bascule de la condition 18 dans la destination logement, seule catégorie habilitée à recevoir une annexe en dehors des STECAL.
- Réécriture de la condition 18 en cohérence avec la doctrine de la CDPENAF :

18. Les annexes sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante et sous réserve :

- *de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.*
- *De ne pas excéder 40m² d'emprise au sol totale*
- *D'être limitée à 2*

La distance passe de 15 à 20 m : les élus ont souhaité autoriser une plus grande flexibilité pour ces zones agricoles et naturelles accueillant du logement, tout en restant dans les limites posées par la doctrine.

D'harmoniser à 2 le nombre d'annexes autorisées et donc de passer la surface à 40m² d'emprise au sol total cumulé. Seule variable fonction de la commune de la typologie de commune, la surface maximale par annexe. Certaines communes ont opté pour une limite à 20m² tandis que d'autres ont privilégié les seules règles de 40m² et du nombre maximum.

Les largeurs de façade maximum passent de 5 m à 8 m puisque la surface maximale est désormais de 40m².

En zone N (4.1.2)

En zone N, la condition 7 renvoyait la possibilité de réaliser des annexes aux règles des articles relatives aux volumétries.

Les évolutions ont donc porté :

- Sur le repositionnement de la condition dans la sous-estimation logement

- Les évolutions des règles de volumétrie, en cohérence avec celles de la zone A : implantation à 20 m maximum, 2 par tènement foncier, une limite de 40m² cumulé.

A l'image de la zone A, la surface maximale par annexe varie selon les communes ou typologie de commune. Certaines communes ont opté pour une limite à 20m² tandis que d'autres ont privilégié les seules règles de 40m² et du nombre maximum.

3.1.4 THEME 4 : PERFORMANCES ENERGETIQUES

3.1.4.1 Contexte

Le PLUi de Grand Lac contient depuis son approbation en 2019 des prescriptions relatives aux performances énergétiques. Regroupées au sein d'un article « 2.2.4 Performances Energétiques » elles portent essentiellement sur l'obligation faite aux constructions neuves de couvrir 32% de leur besoin en énergie par les ENR (Energie Renouvelable).

Les zones UE et 1AUE imposent de leur côté une valorisation des toitures terrasses soit par recours aux ENR soit par végétalisation.

Or, depuis l'approbation de 2019, plusieurs facteurs incitent à renforcer ces prescriptions :

- Le SCoT révisé et approuvé en 2020 fixe de nouveaux objectifs : stationnement et énergie, toiture et énergie, part des ENR...
- Le corpus réglementaire renforce également les obligations ou introduit de nouveaux dispositifs favorables à leur recours : loi ELAN, Loi Climat & Résilience
- Grand Lac a adopté son PCAET en 2020 : il fixe plusieurs actions qui peuvent prendre corps dans le PLUi.
- Le contexte actuel met en évidence la nécessité d'une action en faveur du recours aux ENR mais également vers l'économie d'énergie et donc vers la rénovation.

La modification propose des évolutions portées par deux documents :

- Le règlement qui accueille de nouvelles prescriptions relatives aux performances énergétiques, à l'isolation ou la rénovation. Les dispositions générales sont notamment complétées par le référentiel thermique.
- Une nouvelle OAP Thématique qui vient accompagner ces prescriptions, les illustrer et proposer en complément des recommandations relatives au bio climatisme ou la performance énergétique.

Afin de faciliter la lecture de ce thème transversal, le règlement et l'OAP thématique sont présentés dans cette partie.

3.1.4.2 Évolutions du règlement écrit : volet énergie

Les dispositions générales sont complétées par le référentiel repris dans l'OAP Thématique.


Evolutions proposées du règlement écrit	Justifications
<p>2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques</p> <p>Les constructions neuves 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 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires; L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.</p> <p>[...]</p> <p>Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.</p> <p>Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère. Cette dernière condition ne s'applique pas aux communes de Bourdeau et du Bourget du Lac.</p> <p>[...]</p> <p>4. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel, - La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres - Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics. <p>➤ Ravalement de façade et rénovation</p> <p>En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.</p> <p>Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.</p>	<p>Dans l'ensemble des zones (exception des zones A et N pour la production d'énergie primaire), les prescriptions existantes ont été complétées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La qualification des 32% de consommation en énergie primaire permettant de mieux refléter la réalité des besoins énergétiques et d'assurer que les 32% couvrent la part la plus large possible de la consommation du logement. - Des recommandations en faveur de l'usage du solaire thermique ou photovoltaïque en accord avec l'ambition portée par le PCAET et le potentiel avéré du territoire. Ce faisant il s'inscrit également dans la démarche de cadastre solaire déjà mise en place. - Une précision sur la date effective du passage à l'exigence de 50% déjà inscrit au PLUi. <p>Un volet directement induit par le SCoT révisé et débattu par les élus a également été ajouté : il vient transcrire l'obligation faite aux bâtis disposant de toiture importante (le seuil choisi est de 200m²) de disposer de process ENR. Toutefois, il a été privilégié d'inscrire dans le texte un phasage de cette déclinaison, à la fois pour permettre son appropriation par chacun dans le contexte déjà marqué par la RE2020 et afin d'en mesurer les effets, en particulier sur des secteurs d'équipement publics.</p> <p>Débatu initialement, le taux de couverture de la surface de toiture par une installation solaire a été ramené à 30% et porté à 50% en 2024. Il s'applique en revanche à un vaste panel de sous-destination y compris agricole (toutefois soumis à dérogation pour impossibilité technique). Ce volet est à considérer avec l'exigence nouvelle portée sur les stationnements d'ampleur (cf. ci-dessous).</p> <p>Enfin, le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT et d'une manière générale l'enjeu de production de logement dans la trame urbaine existante par rénovation/réhabilitation. Le référentiel est ajouté aux dispositions générales du règlement.</p>
<p>2.3.3 Stationnement et énergie</p> <p>En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en</p>	<p>Cette prescription est relative à la mise en compatibilité avec le SCoT.</p> <p>La formulation ou encore les seuils définis sont à mettre en perspective avec l'ambition également inscrite pour les bâtis</p>

<p>ouvrage (silo...), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.</p>	<p>de plus de 200m² de toiture. La combinaison des deux règles initialement envisagées semblait conduire à des situations complexes en termes de mises en œuvre ou de capacité de réalisation en particulier en matière d'équipement publics.</p> <p>Une alternative à la production d'ENR, tel que proposé également par le SCoT, a été introduite sous la forme d'une végétalisation. En parallèle, la règle, pour des raisons pratiques n'est applicable qu'au stationnement de masse (non linéaire et sans ouvrage type silo).</p> <p>La règle est applicable dans toutes les zones.</p>
<p>Isolations et règles de volumétrie Exemple de la zone UD (4.1.2) 2.1.1 – Implantation des constructions Par rapport aux voies et emprises publiques Dispositions particulières</p> <p>2. Ces règles [recul par rapport aux voies et emprises] ne s'appliquent pas à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol et l'occupation du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives Dispositions particulières</p> <p>2. Ces règles [par rapport aux limites séparatives] ne s'appliquent pas à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite.</p> <p>2.1.2 - Volumétrie des constructions Hauteurs Dispositions particulières :</p> <p>2. Ces règles [de hauteur] ne s'appliquent pas pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.</p>	<p>Après échanges entre service instructeur, habitat et énergie il a été proposé d'inclure dans le règlement les dérogations en matière d'isolation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite de voies et séparatives le dépassement peut atteindre 30 cm - En hauteur il peut atteindre 40 cm. <p>Il s'agit clairement de faciliter la rénovation dans des secteurs parfois fortement contraintes par la configuration urbaines des lieux, en particulier les secteurs historiques tels qu'Aix-les-Bains ou les cœurs de villages (zones UA et UH).</p> <p>L'évolution s'inscrit dans la démarche de rénovation portée à l'échelle de Grand Lac (Je Renov Grand Lac et orientations du PCAET).</p>
<p>Zones UE / 1AUE uniquement 2.2.2 – Toitures</p> <p>1. Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.</p> <p>2. Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat et de teinte noire, grise ou gris-beige.</p> <p>3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.</p> <p>4. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable doit être réalisée sur au moins 50% de la surface : soit pour la production d'énergie renouvelable, soit en toitures végétalisées, soit en terrasse d'agrément. Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures.</p>	<p>Les zones économiques proposaient déjà une valorisation des surfaces de toitures terrasses, fréquentes en zone économique.</p> <p>En accord avec CGLE, la modification renforce l'exigence en imposant qu'au moins 50% de cette surface soit valorisée.</p> <p>L'évolution des couleurs de toitures a également été actée dans l'objectif d'une réduction des îlots de chaleurs urbains auxquels les zones économiques contribuent largement.</p>

3.1.4.3 La création d'une OAP thématique énergie

L'OAP Thématique réalisée a clairement une vocation pédagogique. Elle se compose de différentes parties, mêlant éléments de cadrage, explication sur l'application des règles écrites et enfin un volet sur la rénovation

et le bio climatisme. Le référentiel thermique est ajouté aux dispositions générales du règlement.. A noter qu'une étude est en cours à l'échelle de Métropole Savoie pour renforcer et préciser cette thématique. Cette OAP est donc un premier pas. Elle sera amenée à évoluer en fonction des conclusions de l'étude.

Pages	Illustrations (extraits)	Justifications
Page 2 et 3 : éléments de contexte	<p>LES AXES D'ACTION DE L'OAP ENERGIE</p> <p>L'OAP Énergie du PLUi fixe les 3 grandes orientations thématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Construction neuve Rénovation des bâtiments anciens <p>Taux de production d'énergie renouvelable obligatoire de 32% puis 50% le 25 octobre 2024 des besoins énergétiques réglementaires de la construction.</p> <p>Approche bioclimatique des projets de construction et d'aménagement</p> <p>Recommandations bioclimatiques:</p> <p>Potentiel solaire des toitures.</p>	Rappel des enjeux en matière d'énergie et du contexte réglementaire (SCOT, PLUi, PCAET, TEPOS,...)
Page 4 – principales prescriptions du règlement – focus sur les ITE	<p>LES PROJETS D'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR ENCOURAGES ET FACILITES</p> <p>La transition énergétique sur le territoire de Grand Lac passe, au-delà des constructions neuves, par la rénovation thermique des bâtiments existants pour les porter à un niveau de performance BBC rénovation (Bâtiment Basse Consommation). Le parc de logement de l'intercommunalité est en grande partie composé de logements anciens, souvent mal isolés et consommateurs d'énergie.</p> <p>La performance énergétique des logements est classée selon le barème DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) entre les lettres A et G, pour noter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Il y a un enjeu particulier à rénover en priorité les logements classés F et G, les plus consommateurs et souvent qualifiés de « passoires thermiques ».</p> <p>Pour rénover de manière performante, une solution efficace et encore trop peu utilisée consiste à isoler les murs et le toit par l'extérieur avec un double avantage : réduire fortement les ponts thermiques et ne pas diminuer la surface ou le volume habitable (contrairement à une isolation des murs par l'intérieur par exemple).</p> <p>Grand Lac cherche à faciliter les projets d'isolation thermique par l'extérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en autorisant le survol et l'occupation du domaine public dans le cas de réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE). On peut ainsi élargir son mur vers l'extérieur jusqu'à 30 cm. - en permettant les ITE y compris par dérogation aux règles de gabarit, d'alignement et de distance aux limites (30 cm pour les murs et 40 cm pour les toitures). <p>en préconisant une étude de faisabilité d'une ITE au cas de ravalement de façade.</p>  <p>Principales sources de déperdition énergétique</p>	L'OAP vient synthétiser les principales ambitions exposées précédemment. Un focus sur l'enjeu de la rénovation est également inclus en lien avec les dérogations offertes en matière d'isolation (dépassement de 30 et 40 cm).
Page 5 – explication de la règle relative à la consommation d'énergie primaire	<p>UN TAUX D'ENERGIE RENOUVELABLE OBLIGATOIRE DE 32%, PUIS 50% LE 25 OCTOBRE 2024, POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LES EXTENSIONS</p> <p>Un potentiel en énergie renouvelables et de récupération (EnR&R) à valoriser</p> <p>D'après le PCAET Grand Lac,</p> <p>> La production d'énergie renouvelable représentait 200 Gwh en 2015, soit 11 % de la consommation énergétique du territoire.</p> <p>> La moitié de cette production est apportée par le bois-énergie, et près du tiers par les deux installations hydro-électriques de plus de 5 MW présentes sur le territoire.</p> <p>L'ambition forte de Grand Lac en énergies renouvelables et de récupération inscrite dans le PLUi</p> <p>Les constructions neuves ou extensions soumises à la réglementation thermique en vigueur dans les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire de bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. (Pour la RT2012 : besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires ; pour le RE2020 : besoins de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage, de mobilité des occupants interne au bâtiment, des auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation). L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.</p> <p>La règle générale de calcul du taux d'EnR</p> <p>Les calculs se basent sur la réglementation thermique des bâtiments existants en vigueur.</p> <p>Pour la RT2012</p> <p>Le taux d'énergie renouvelable est le rapport entre la production d'énergie renouvelable et la consommation du bâtiment.</p> $\frac{A_{\text{EnR}}}{C_{\text{ep}}} \times 100 = \text{Taux d'énergie renouvelable (en \%)}$ <p>avec :</p> <p>A_{EnR} : la production annuelle d'énergie renouvelable comptabilisée en énergie primaire (en kWhep/m²SHONRT)</p> <p>C_{ep} : la consommation annuelle du bâtiment en énergie primaire (en kWhep/m²SHONRT)</p> <p>Pour la RE2020</p> $(CEP - CE_{\text{Pnr}}) / CEP = \text{Taux d'énergie renouvelable}$ <p>avec :</p> <p>CEP : Consommation d'énergie primaire du bâtiment selon les usages conventionnels de la RE2020 en kWhep/m²</p> <p>CE_{Pnr} : Consommation d'énergie primaire du bâtiment pour la part non renouvelable de consommation en kWhep/m²</p> <p>Les énergies renouvelables mobilisables</p> <p>GÉOTHERMIE Exploitation de la chaleur stockée dans le sous-sol ou le sol par géothermie pour produire de la chaleur ou du froid.</p> <p>SOLAIRE Exploitation de l'énergie thermique des capteurs solaires ou photovoltaïque des rayons de soleil.</p> <p>RECUPERATION DE CHALEUR Récupération de l'énergie thermique existante dans les équipements collectifs ou industriels.</p> <p>BOIS-ÉNERGIES Chauffage avec les combustibles bois (bûches, bois déchiqueté ou bois granulés) et un appareil performant.</p>	Ce volet apporte des définitions à la thématique de la consommation d'énergie et vient préciser le calcul permettant d'aboutir aux 32% d'énergie primaire.

P6 et 7 : focus sur « Je Rénov Grand Lac »

L'APPLICATION DU REFERENTIEL « Je rénove Grand Lac »

Le contexte du référentiel

Deux documents d'orientation et de cadrage, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le PCAET, orientent la politique communautaire de l'habitat, en particulier sur les aspects sociaux et environnementaux.

Au titre du PCAET 2020-2025, Grand Lac s'est engagé à réduire la consommation énergétique des bâtiments d'habitation à travers la rénovation thermique de 570 logements par an.

Le PLH 2019-2025 maintient les axes traditionnels de la politique de l'habitat, mais renforce le volet environnemental, avec une volonté de renforcer l'efficacité énergétique des logements du parc existant, de produire des logements soucieux de l'environnement.

de rénovation globale, on intégrant l'ensemble des contraintes techniques dès le début du projet. Cette manière de procéder est à même de garantir une rénovation performante et de qualité.

Le niveau de performance de la rénovation thermique est en particulier lié à l'épaisseur et à la nature des isolants mis en œuvre. La réglementation thermique cite « élément par élément » est insuffisante pour obtenir le niveau d'ambition exigé par le PCAET Grand Lac a donc créé son propre référentiel thermique, plus ambitieux, et auquel sont conditionnées les aides financières qu'il délivre.

Un parc de logements ancien et énergivore

Les logements représentent 96% de la consommation d'énergie du territoire. Le principal poste de dépenses pour les bâtiments est le chauffage qui représente 70% du total.

Le parc de logements sur Grand Lac est constitué de 45% de maisons individuelles et de 55% de logements collectifs. Les logements les plus énergivores ont été construits avant 1974, date de la première réglementation thermique et représentent 45% de l'ensemble du parc. Ces logements anciens exigent un programme de rénovation important pour réduire les consommations et les porter vers un standard BBC rénovation.



Une politique de rénovation ambitieuse de rénovation des logements

Pour s'inscrire dans une trajectoire de rénovation sur le moyen terme, Grand Lac a fait le choix de mettre en place une politique structurée dotée d'une méthodologie et d'aides financières.

Depuis début 2022, cela se traduit par la mise en place d'un outil d'accompagnement des habitants dans leur projet de rénovation, nommé « Je Rénov Grand Lac » qui intègre les aspects techniques, réglementaires et financiers.

Les aides Grand Lac sont conçues pour soutenir les projets qui favorisent une rénovation thermique ambitieuse, en privilégiant la rénovation globale par étapes. L'enjeu, en particulier pour les maisons individuelles, est de réaliser une rénovation globale en 2 voire 3 étapes maximum, sur une durée de plusieurs années, pour s'adapter aux ressources financières. L'accompagnement de « Je Rénov Grand Lac » consiste en particulier à fournir l'assistance pour bâtir ce plan

Le règlement ne contenait pas de réelles dispositions relatives à la rénovation. Les évolutions présentées dans la partie précédente flèche une ambition forte du territoire d'agir sur ce segment. L'OAP s'en fait donc l'écho et met l'accent sur la démarche existante « Je rénove grand Lac ».

Son ambition n'est pas de viser l'exhaustivité des postes de rénovation mais de faire en sorte de privilégier le fait que le/les postes choisis soient poussés le plus possible dans l'objectif de rénovation thermique.

Il semble plus pertinent de faire des travaux qualitatifs sur un poste plutôt que des travaux peu qualitatifs sur plusieurs postes. Etant entendu qu'une fois les travaux faits, ils ne sont pas repris avant un long délai.

P8 référentiel thermique

Référentiel thermique "Je Rénov Grand Lac"

Poste de travaux	Niveau de performance minimum exigé
Isolation murs	R _e 4 m².K/W
Isolation toiture terrasse	R _e 5 m².K/W
Isolation combles perdus	R _e 7,5m².K/W
Isolation toiture en pente (parking ou sous rampants)	R _e 7,5m².K/W
Isolation plancher bas (vide sanitaire, sous-sol)	R _e 3,5 m².K/W
Menuiseries extérieures	Bois ou PVC : Uw < 1,3 W/m².K + Sw > 0,3 Aluminium : Uw < 1,7 W/m².K + Sw > 0,35
Ventilation	Ventilation simple flux type hygro A ou B ou ventilation double-flux

Ajout du référentiel thermique en lien avec l'ajout dans les dispositions générales du règlement

3.1.5 THEME 5 : MIXITE

Grand Lac est confronté à des forts enjeux de productions de logements sociaux (10,5% en 2019).

Le PLUi proposait déjà au travers le règlement et les OAP des prescriptions multiples fondées sur des seuils de déclenchement.

Ces taux étaient différenciés par typologie de commune.

Dans le cadre de la modification, les élus ont souhaité renforcer leur niveau d'exigence à la fois en abaissant les seuils de déclenchement, en imposant des parts plus importantes et en prescrivant des règles moins différentes selon les typologies. **Cette première étape est pour le moment prescrite :**

- Pour toutes les communes au sein des zones UD, principales zones urbaines du PLUi.
- Pour les communes Sentinelles Jardins, également en zone UA et UH.

Les évolutions sont d'abord de l'ordre des **OAP** qui renforcent leur prescription, en particulier sur la commune du Bourget du Lac et notamment avec le projet de requalification de la friche urbaine du Triangle Sud du CROUS qui comptabilise à elle seule 200 logements.

	nb de LLS des OAP du PLUi actuel	nb de LLS du projet de modification du PLUi	différentiel du nb de LLS
Aix-les-Bains	515	541	26
Bourdeau	4	4	0
Brison St Innocent	26	26	0
Drumettaz Clarafond	33	36	3
Grésy-sur-Aix	91	177	86
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	0	0	0
Le Bourget du Lac	173	516	343
Le Montcel	1	1	0
Méry	7	7	0
Mouxy	22	22	0
Ontex	0	0	0
Pugny-Chatenod	13	13	0
St Offenge	5	5	0
Tresserve	0	0	0
Trevignin	5	5	0
Viviers-du-Lac	77	77	0
Voglans	67	67	0
			458

L'ensemble des évolutions du **règlement écrit** sont résumées dans le tableau ci-dessous. Celui-ci se trouve retranscrit dans les articles 3 des règlements (mixité).

Règlement écrit zone UD	Secteurs	Avant	Proposition
Portes d'entrée	Grézy-sur-Aix / Le Bourget-du-Lac	>2000m ² de SP ou >10 lgt : 30% LLS (dont PLAI >30% et PLS <30%)	>800 m ² de SP ou >8 lgt : 30% LLS (dont PLAI >30% et PLS <30%)
	Autres	>2000m ² de SP ou >10 lgt : 20% LLS	>800 m ² de SP ou >8 lgt : 20% LLS
Sentinelles jardin	Brison-Saint-Innocent	>1500 m ² de SP ou >10 lgt : 20% LLS	1 LLS minimum pour 8 lgt et >10 lgt : 20% LLS
	Drumettaz-Clarafond	>10 lgt : 20% de LLS	
	Autres	>20 lgt : 20% de LLS	
Villages greniers/ Villages balcons	>10 lgt : 20% de LLS		
Aix les Bains		<2000m ² et >10 lgt : 10%. >2000m ² : 25% (dont PLAI >30% et PLS <30%)	<1000m ² de SP à partir de 8 lgt : 10% >1000m ² de SP : 25% Applicable aux changements de destination

Les communes « Porte d'entrée » voient leurs seuils de déclenchement largement abaissés de 2000 à 800 m² et de 10 à 8 logements. Les taux exigés, y compris en matière de typologie ne changent pas.

Toutes les autres communes sont désormais régies par la même règle : le déclenchement s'effectue dès 8 logements, contre 10 auparavant.

Enfin sur Aix les Bains, les seuils sont également abaissés et sont applicables aux changements de destination ce qui n'était pas le cas auparavant.

Pour les communes **Sentinelles Jardins**, un renforcement des exigences a également été prescrit dans les zones UA et UH suivant les mêmes principes :

- Exigence de 1 logement locatif social dès 8 logements
- Uniformisation de la notion d'opération significative : alors qu'elle était jusqu'à présent défini pour 20 logements sur les communes Sentinelles Jardins, elle est abaissée à 10 logements comme pour le reste du territoire

UA – Article 3	UH – Article 3
<p>1.3 Mixité sociale</p> <p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux opérations de logements, hors logements spécifiques (personnes âgées, étudiants...).</p> <p>Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP, les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toute opération supérieure à 5000 m² de surface de plancher projetée doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Il est exigé au minimum 1 logement locatif social par tranche de 8 logements. 2. Toute opération significative, à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Ce pourcentage est porté à 30 % pour les communes du Bourget-du-Lac et de Grésy Sur Aix. <p>Pour toute nouvelle opération significative sur les communes de Grésy-sur-Aix et Le Bourget du Lac, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAI (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. En zone UAs, toute opération supérieure à 1500 m² de surface de plancher projetée et toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. 4. Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements sauf pour les communes « Sentinelles jardins » où le nombre de logements doit être supérieur à 20, à l'exception de Drumettaz-Clarafond. <p>Sur la commune de Drumettaz-Clarafond, par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements.</p>	<p>1.3 Mixité sociale</p> <p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux opérations de logements, hors logements spécifiques (personnes âgées, étudiants...).</p> <p>Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP, les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas.</p> <p>Sur la commune de Grésy-sur-Aix uniquement :</p> <p>Toute opération significative (> 10 logements), à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.</p> <p>Pour toute nouvelle opération significative sur les communes de Grésy-sur-Aix et Le Bourget du Lac, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAI (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.</p> <p>Sur la commune de Drumettaz-Clarafond les communes sentinelles jardins uniquement :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toute opération supérieure à 5000 m² de surface de plancher projetée doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Il est exigé au minimum 1 logement locatif social par tranche de 8 logements. 2. Toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. 3. Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements.

3.1.6 THEME 6 : CLOTURES

Initialement envisagé comme un thème ponctuel à l'image de fréquentes évolutions qu'il peut susciter, le thème des clôtures a finalement donné lieu à d'importants échanges conduisant notamment à une harmonisation des règles.

L'évolution vise exclusivement l'harmonisation des hauteurs des clôtures à 1,7 m sauf rares exceptions.

Cette modification repose sur les constats suivants :

- les règles en vigueur bien que différentes restent toutefois relativement proches
- les demandes d'évolutions initiales n'aggravaient pas les écarts

Rapidement, une proposition d'homogénéisation à 1,7 m a été faite aux élus et débattue sur la base des éléments ci-dessous.

Règles en vigueur



COMITÉ DE PILOTAGE DU 28/02/2022
PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUI EX CALB

L'état des lieux des hauteurs et souhaits d'évolution

Les communes « portes d'entrée/entrées du territoire » :

- Grégy-sur-Aix
- Le Bourget-du-Lac
- Voglans
- Viviers-du-Lac

Les communes « sentinelles jardins » :

- Brison-St-Innocent
- Pugny-Châtenod
- Moux
- Drumettaz-Clarafond
- Méry

Les communes « villages greniers » :

- Le Montcel
- St-Offenge
- Trévignin

Les communes « villages balcons » :

- Ontex
- La Chapelle du Mt du Chat
- Bourdeau
- Tresserve

Règles actuelles :

	UA	UH	UB	UC (+UF, Uth Aix)	UD	1AUh**	N
Porte d'entrée*	2, 1,8	2, 1,8	1,5	2, 1,8	2, 1,8	2, 1,7, 1,5	1,8
Sentinelles	1,5	1,5	NC	1,5	1,5	2, 1,7, 1,5	1,8
Grenier	1,7	1,7	NC	NC	1,7	2, 1,7, 1,5	1,8
Balcons	1,7	1,7	NC	1,7	1,7	2, 1,7, 1,5	1,8
Aix-les-Bains	1,6, 1,8	1,6	1,6, 1,8	1,6, 1,8	1,6	1,6	1,5

* en zones U, règles en limite séparative (2) et de voies (1,8)

** en 1AUh, règles communes (2), pour Tresserve (1,7) et pour Drumettaz (1,5)

Ecarts aux demandes avec une hypothèse à 1,7 m

Hypothèse : une seule hauteur à 1,7 m

Différentiel de hauteur entre la hauteur souhaitée et 1,7 m :

	UA	UH	UB	UC	UD	1AUh**	N
Porte d'entrée*	0,3, 0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,3, 0, 0,2	0,1
Sentinelles	0	0	NC	0	0	0,3, 0, 0,2	0,1
						Méry : 0,2	
Grenier	0	0	NC	NC	0	0,3, 0, 0,2	0,1
Balcons	0	0	NC	0	0	0,3, 0, 0,2	0,1
							Tress. 0
Aix-les-Bains	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2

L'analyse mettait en évidence que l'écart restait faible et parfois difficilement justifiable.

Le consensus a permis de proposer les évolutions suivantes aux règlements :

- harmonisation à 1,7 m sauf sur Viviers du Lac (1,8 m) sur certaines zones (ex UA, UH,...).

3.1.7 THEME 7 : STATIONNEMENT

On peut distinguer deux principales évolutions :

- Celles relatives aux zones économiques qui seront traitées dans le détail par zone (UE, 1AUE)
- Celles relatives aux autres zones présentées ci-dessous.

Les évolutions sont de plusieurs ordres et touchent à la fois les enjeux de mobilité en transport en commun, l'évolution à la marge des règles ou encore les normes en matière de mobilité douce.

Sans prétendre à la similitude avec l'ensemble des zones, il est proposé ici de s'appuyer sur la zone UA (4.1.2) pour illustrer et expliciter les principales évolutions apportées.

3.1.7.1 Principales évolutions du règlement écrit

<p>2.3 Stationnement</p> <p>2.3.1 Stationnement des véhicules</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).</p> <p>> La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m.</p> <p>> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.</p> <p>> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.</p> <p>> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	<p>L'évolution est de l'ordre de la reformulation et vient simplement clarifier les dimensions requises pour un espace de stationnement. Elle est fondée par les retours de l'instruction.</p>
---	--

Typologie	Stationnement		JUSTIFICATIONS
	Dispositions générales	Dispositions particulières	
Habitat	<p>1. 1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées ci-dessus doivent être couvertes sauf dans les communes « Sentinelles Jardins », pour les opérations de plus de 10 logements où 50% des places exigées doivent être enterrées. De plus, dans les communes "Sentinelles Jardins", ces 50% minimum de places couvertes exigées doivent être situées en sous-sol pour les opérations de plus de 10 logements.</p> <p>2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.</p>	<p>1. 1 place minimum par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat</p> <p>2. Sur la commune de Voglans 1.5 places par logement et 2 places par logement si le logement a une surface de plancher supérieure à 70m².</p> <p>Dans les communes de Grésy sur Aix et du Bourget du Lac, pour les secteurs identifiés comme étant à moins de 10 min à pied d'un arrêt d'une ligne chrono-cadencée, il est exigé un minimum de 1,7 place par logement au lieu de 2. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage sous l'intitulé « Stationnement règles alternatives ». En cas de rénovation, sur les communes du Bourget du Lac, de la Chapelle-du-Mont-du-Chat du Montcel, de Pugny-Chatenod, Voglans et Trévignin, il n'est pas exigé de place couverte.</p>	<p>Plusieurs évolutions notables concernant les normes de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ajustement lorsque c'était nécessaire des typologies afin de les aligner avec les sous-destinations du CU. C'est en particulier le cas sur le règlement 4.1.1 - Des évolutions de l'ordre de la reformulation : c'est le cas pour l'exigence des places couvertes et son application aux communes « Sentinelles Jardins ». - Des précisions sur les logements sociaux : s'il ne peut être réglementairement exigé plus d'une place il ne peut également pas être refusé à un aménageur le souhait d'en faire davantage. Les élus ont donc souhaité inclure le terme « 1 place minimum ». - La mise en place d'un secteur où les exigences de stationnement sont revues à la baisse compte tenu du niveau de desserte. Ce volet est détaillé ci-après et concerne uniquement les communes de Grésy sur Aix et du Bourget du Lac. - Enfin, l'introduction sur certaines communes d'une dérogation aux exigences de stationnement couvert en cas de rénovation : cette disposition vise à faciliter la sortie de projet de rénovation dans des villages marqués par des potentiels bâtis à rénover mais également par des configurations urbaines complexes (petite parcelle, espace publics limités). - Une évolution relative aux bureaux et services : la dérogation existante pour la seule commune de Voglans a été supprimée car jugée peu différente de la règle en vigueur (1/20m² contre 1/25m²).
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 25m ² de surface de plancher	Sur la commune de Voglans, 1 place par tranche de 20m² de surface de plancher.	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m ² de surface de plancher affectée à la vente		
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul	
Artisanat	1 place minimum par tranche entière de 60m ² de surface de plancher		
Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche entière de 6m ² de surface de plancher de salle	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul	
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 6 places assises		
Équipement public	Le nombre de places est à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.		

Le nombre de place de stationnement est arrondi à l'entier le plus proche (ex : 1,3 → 1 ; 1,5 → 2 ; 1,8 → 2).

En cas de création de logement par changement de destination, extension ou division dans le volume existant, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.

Sur les communes du Bourget-du-Lac et de Voglans, le calcul s'effectuera pour toute évolution, avec ou sans création de logement.

~~En ce qui concerne la réalisation d'extension sans changement de destination ni création de nouveau logement, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.~~

En cas de changement de destination, les places de stationnement existantes sont prises en compte.

Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement.

Pour les communes « Portes d'entrées » :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain propre à l'opération ou dans un rayon de 100 m, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu de justifier :

> soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300m),

> soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300m),

Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement.

Sur la commune de Grésy sur Aix et de Drumettaz-Clarafond :

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

- Une clarification de la règle de calcul afin de faciliter l'instruction (exemple donné pour les 0,5, 1,5 : l'entier le plus proche est communément l'entier supérieur).

Deux évolutions concernent le calcul des places dans les cas d'évolution du bâti (extension, changement de destination...). Jusqu'à présent les exigences de stationnement imposaient qu'en cas d'extension ne créant pas de logement, la surface totale soit prise en compte pour le calcul des places permettant une forme de rattrapage lorsque la construction originelle ne respecte pas les normes.

Ex : maison de 200m² disposant de 2 places au lieu de 4 exigées par le PLUi : en cas de création d'une véranda de 15m², nécessité de recréer 2 places supplémentaires.

Cette règle si elle permet la création de places et la non-dégradation des conditions de stationnement contraint également la capacité de chacun à améliorer son logement ou le rénover.

L'évolution proposée est de deux ordres :

- Limiter l'application de cette règle aux seules évolutions induisant la réalisation de logement, y compris par changement de destination ou division : l'objectif est de faciliter la rénovation, l'amélioration tout en tenant compte des réalités induites par la création des logements. C'est d'autant plus vrai sur des secteurs de forte pression telle qu'Aix-les-Bains.
- Maintien de la règle sur les communes du Bourget du Lac et de Voglans.

Une dernière évolution est apportée pour les communes de Grésy sur Aix et Drumettaz-Clarafond fondée sur les retours d'instructions. Il s'agit de limiter :

- le recours aux places commandées qui induisent finalement un faible usage de ces places au détriment d'un stationnement sur l'espace public.
- Pour les logements collectifs, les espaces de stationnement type boîte qui dans de nombreux cas sont dévoyés de leur fonction première (atelier, stockages,...) et conduisent aux mêmes problématiques de stationnement sur l'espace public.

2.3.2 Stationnement des cycles

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Pour les constructions à usage d'habitation :

A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1.5m² ~~1m²~~ par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.

Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers.

Pour les constructions à usage de bureaux ~~et services~~ :

Au moins 1.5m² de surface minimum de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Pour les constructions à usage de commerces ~~et d'activités de services~~ :

Au moins 1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente.

2.3.3 Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo...), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

La demande d'évolution initiale portait sur l'exigence d'un local à vélo selon les sous-destinations et en particulier le commerce. Les élus en ont profité pour préciser les conditions d'application de ces règles.

Pour les **logements** :

- Augmentation de la taille du local déjà exigé
- Introduction d'une dérogation notamment lorsque des caves, celliers non étiquetés « local à vélo » existent déjà ou sont prévus.

Pour les **bureaux** :

- Obligation d'un local au-delà de 200m² de surface de plancher

Pour les **activités de service** :

- Application des règles existantes pour les commerces (pas de local mais une surface de stationnement)

Enfin, pour simple rappel, le volet stationnement introduit des dispositions prescriptives pour le recours aux ENR ou à la végétalisation dans le cas d'espaces conséquents.

Ces dispositions vont également dans le sens d'un usage privilégié du vélo et possiblement moindre de la voiture.

Enfin, il est rappelé les dernières évolutions réglementaires inscrites notamment au sein du code de l'habitat et de la construction.

3.1.7.3 La prise en compte de la ligne chrono-cadencée

L'ambition initiale était d'adapter les objectifs de stationnement résidentiels à la qualité de la desserte en transports en commun.

Les étapes de la réflexion ont été les suivantes :

- Prise en compte des lignes chrono-cadencées de Grand Lac comme étant les lignes de desserte efficace (desserte toutes les 15-20 min)
- Prise en compte d'un périmètre global de 300 m autour des arrêts

Ce premier travail a rapidement été prolongé par une définition plus précise de l'accessibilité aux arrêts en s'appuyant non pas sur une zone théorique de 300 m mais sur des isochrones de 10 min, valeur couramment retenue. Au-delà de 10 min, l'attrait de la ligne et l'arrêt desservi diminue nettement.

Les échanges en comité de pilotage ont fléché dans un premier temps une action sur les seules communes de Grésy-sur-Aix et du Bourget-du-Lac. La commune d'Aix-les-Bains, compte tenu des enjeux de stationnement qu'elle rencontre et des évolutions introduites dans le règlement (notamment sur la rénovation ou le calcul en cas d'extension) souhaite dans un premier temps apprécier l'incidence concrète de ces points avant d'engager une évolution supplémentaire qui concernerait par ailleurs la quasi-totalité de sa trame résidentielle.

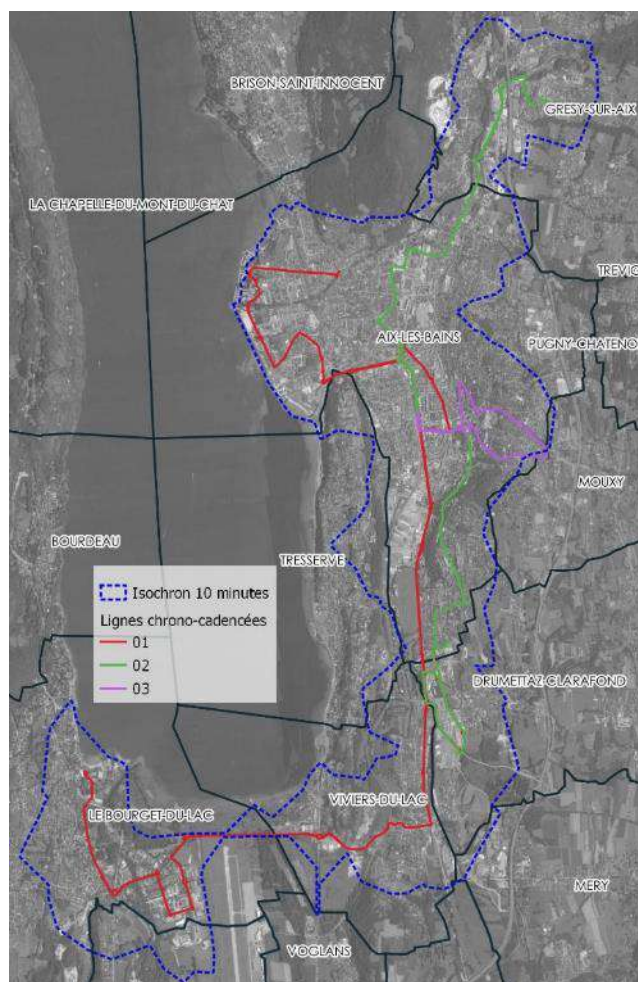
Enfin, dans un dernier temps, les secteurs d'isochrone ont été retravaillés par les deux communes afin de mieux intégrer les contraintes géographiques ponctuelles, notamment une forte topographie qui rend le trajet à pied plus difficile : ce sont ces tracés qui sont désormais reportés au plan de zonage en tant que règles alternatives (R151-13).

L'évolution du règlement écrit a questionné deux modes d'application :

- Une minoration des obligations de stationnement
- Une suppression des règles de stationnement visiteur

Il a été retenu l'abaissement des exigences de stationnement en matière de logement qui passent à **1,7 place par logement au lieu de 2**.

Ce choix se fonde sur l'ambition globale qui est bien de faire évoluer les comportements des résidents du territoire.



3.1.8 THEME 8 : COEFFICIENT DE BIOTOPE (DONT ANNEXE 3)

Le PLUi applique sur certaines zones du règlement 4.1.2 un coefficient de biotope. La concertation menée durant la démarche a soulevé plusieurs interrogations :

- Le coefficient devait-il être maintenu ?
- Devait-il s'appliquer aux seuls tènements non bâtis (exclusion des extensions) ?
- Les piscines devaient-elles être comptées comme surface « biotope » ?

Les évolutions présentées ci-dessous s'appuient sur la zone UD, zone la plus représentative des évolutions apportées.

3.1.8.1 Principales évolutions du règlement écrit

Zone UD (4.1.2)	Justifications
<p>3.1.2 Coefficient de biotope par surface Dispositions générales : Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) différencié selon la taille de l'unité foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour une unité foncière jusqu'à à 500 m² : CBS supérieur ou = \geq 0,5 sauf sur la commune de Tresserve où il est supérieur ou = 0,6 - Pour une unité foncière entre 501 m² et 1000 m² : CBS supérieur ou = \geq 0,6 sauf sur la commune de St-Offenge où il est supérieur ou = 0,6 à partir d'une unité foncière de 501 m². - Pour une unité foncière entre 1001 et 2000 m² : CBS supérieur ou = \geq 0,7 - Pour une unité foncière supérieure à 2001 m² : CBS supérieur ou = \geq 0,8 <p>Le coefficient de biotope par surface est une proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :</p> <p style="text-align: center;">CBS = surface éco-aménageable / surface totale de l'unité foncière en zone UD</p>	<p>Il s'agit d'évolutions de formes favorisant une meilleure compréhension des règles, sans évolution de celles-ci.</p>
<p>Dispositions particulières Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> — aux tènements déjà bâtis - aux annexes et piscines d'une superficie inférieure ou égale à 20m². Dans le cas d'une piscine supérieure à 20m², toute la surface intègre le calcul. - et aux reconstructions à l'identique. - aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques. <p>Sur la commune de Tresserve cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> — aux reconstructions à l'identique. - aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques. 	<p>L'évolution principale vise à faire appliquer le CBS sur l'ensemble des tènements, y compris ceux déjà bâtis. L'objectif est de maximiser son usage au bénéfice de la perméabilité des sols ou de dispositifs favorables à la biodiversité, en particulier dans un contexte de forte pression foncière entraînant de nombreuses divisions sur des tènements déjà bâtis.</p> <p>En revanche, sont exclus de l'application du CBS les projets ne portant que sur la réalisation d'annexes ou piscines inférieures à 20m². Au-delà, le CBS doit être appliquée et les piscines se voient attribuer un coefficient (cf. ci-dessous).</p> <p>La dérogation sur la commune de Tresserve est supprimée, simplifiant l'application du CBS.</p>

3.1.8.2 Focus sur l'évolution des coefficients et la cohérence avec l'annexe

Le règlement du PLUi proposait à la fois dans le corps du règlement un tableau précisant pour chaque type de surface le coefficient qui lui était affecté.

Il renvoyait par ailleurs à l'annexe relative à l'application du CBS.

Or l'annexe, issue d'un ancien modèle d'application faisait état d'un CBS = 1 pour les piscines, ces dernières n'étant pas citées dans le tableau du règlement.

Outre la nécessité d'une mise en cohérence, les débats ont porté sur l'intégration des piscines comme élément de biotope.

L'évolution proposée vise le compromis :

- Les piscines inférieures à 20 m² sont exclues du calcul
- Au-delà de 20m² il leur est attribué un coefficient de 0,8 excepté sur la commune du Bourget du Lac et de Bourdeau où le coefficient sera désormais de 0,5.

Il s'agissait d'être moins « permissif » que le coefficient de 1 présent en annexe, tout en reconnaissant un potentiel rôle aux surfaces en eau. Il s'agissait également d'accompagner la montée en puissance du CBS notamment par l'évolution de son application sur les tènements déjà bâtis.

ANNEXE 3— GUIDE METHODOLOGIQUE POUR L'APPLICATION DU CBS (EXEMPLES)

Cette annexe permet d'illustrer et prendre un exemple d'application du Coefficient de biotope par Surface. Il s'agit d'un modèle explicatif d'application et en aucun cas du règlement écrit.

Le Coefficient de Biotope par surface

La Commune impose pour les constructions nouvelles un coefficient de biotope par surface (CBS) afin de garantir la préservation d'espaces naturels sur chaque unité foncière. Le CBS se définit comme la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet (A) et la surface totale de l'unité foncière (B). L'absence de CBS dans un dossier d'instruction entraîne une demande de pièce manquante. Lors de la constitution de vos dossiers il faut impérativement compléter le tableau ci-dessous et nous le restituer.

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé dans le tableau ci-dessous. Une fois votre surface éco-aménageable (A) déterminée, il faut la diviser par la surface totale du terrain (B) pour obtenir le CBS, qui devra être conforme (i.e. au minimum de) au niveau retenu selon la superficie du terrain.

Le CBS imposé est différencié selon la taille de l'unité foncière : les règles applicables

figurent dans le corps du règlement au sein de chacune des zones concernées.

Merci de remplir précisément ce tableau et de le restituer avec votre dossier.

Types de surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
Imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (ex : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...) x 0	=
Semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie avec végétalisation (ex : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, ...) x 0,5	=
Espaces verts sur dalles	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale < 80 cm x 0,7	=
Piscines	Piscines > 20m ² x 0,8 <i>Sur la seule commune du Bourget du Lac : x 0,5</i>	=
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle x 1	=
Toitures végétalisées	Toitures végétalisées conformes aux règles de l'art x 0,2	=
		Total surface éco-aménageable (A)	=
		Surface du terrain (B)	=
		CBS (A/B)	=

Type de surface	Description	Valeur écologique (coeff)
Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	x 0.0
Surface semi-ouverte	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	x 0.5
Espace vert sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale d'au moins 30cm.	x 0.7
Piscine	Piscine > 20 m ²	x 0.8 <i>Sur la seule commune du Bourget du Lac : x 0.5</i>
Espace vert de pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	x1
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée	x 0.2

Pour le calcul du CBS, une note méthodologique figure en annexe 3 du présent règlement

Cette évolution fera l'objet d'un suivi dans le temps pour en définir l'incidence en vue d'une éventuelle ré-interrogation dans le cadre d'une prochaine modification.

3.1.9 THEME 9 : ACCES ET VOIRIE

Dans la même logique que les évolutions de clôtures, celles concernant les accès et voiries sont passées de demandes ponctuelles à des logiques d'harmonisation concernant toutes les zones des règlements.

Evolution proposée (toutes zones)	Justifications
<p>4.1 Accès et voirie</p> <p>1. La pente maximale autorisée sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m. - 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies. <p>Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Sur la commune de Tresserve et de Mouxy :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Largeur des voies privées (chaussée et accotement) : Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer de 4m minimum de plateforme (chaussée + accotement). A partir de 5 logements la plateforme doit être de 6.00 m minimum. - Pour les voies existantes, lorsque le projet ne concerne qu'un nouveau logement, sur un terrain entouré au minimum de 2 parcelles bâties, la largeur de la plateforme de la voie doit être de 4m 5m minimum sur Mouxy et de 5m sur Tresserve. 	<p>Les évolutions sont de l'ordre de la précision dans la compréhension des règles en vigueur.</p> <p>Deux adaptations spécifiques sont portées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'obligation d'un pourcentage de pente pour les voies d'accès aux constructions : ce pourcentage n'existait que pour les accès aux routes départementales. Or les contraintes topographiques qui caractérisent le territoire rendent judicieux son usage dans tous les autres cas, notamment afin d'éviter des accès aux forts dénivelés, non adaptés aux morphologies des terrains, présentant un risque accru d'accident en sortie. Une valeur de 5% est retenu, moins exigeante que celle imposée par le département pour le raccord aux RD. - L'abaissement pour la commune de Mouxy de la largeur minimale de voie dès lors que le projet ne concerne qu'un logement. Il s'agit de rendre compte d'une réalité territoriale : la commune dispose de nombreuses voiries de largeur limitée et autorisant quelques constructibilités en densification.

3.1.10 THEME 10 : DEFINITIONS

Les deux règlements incluent un lexique s'appuyant sur tout ou partie sur le lexique national de l'urbanisme.

L'évolution porte sur les points suivants.

<p>_CONSTRUCTION _CONSTRUCTION EXISTANTE _ENCORBELLEMENT _EXTENSION _SURFACE BOISÉE _VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Ajout de définition</p> <p>Sur la base du lexique national ou d'interrogation forte de la part des élus (ex : encorbellement, surface boisée, voies ou emprises publiques).</p>
<p>_PETIT VOLUME : _PETIT VOLUME : Élément isolé de toute construction, créé dans l'espace qui est défini dans les trois directions : hauteur du volume, emprise au sol. Il est réglementé dans aux conditions définies à l'article 2, Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines.</p>	<p>Suppression de définition</p> <p>Le petit volume ne se réfère à aucune définition tangible au sens de l'urbanisme. La définition est supprimée en cohérence avec l'évolution majeure du règlement sur ce sujet.</p>
<p>_MARGE D'ISOLEMENT La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Partie du tènement comprise dans les reculs aux limites séparatives et aux voiries.</p>	<p>Modification de définition</p> <p>Clarification de terminologie couramment employée dans le règlement et lors de l'instruction.</p>

3.1.11 THEME 11 : LOI LITTORAL

Le travail de modification a été l'occasion de clarifier les dispositions d'application de la Loi Littoral au sein des différentes zones et conditions du règlement. En s'appuyant notamment sur un travail des services de l'état, plusieurs conditions ont été complétées. D'une manière générale, il s'agit d'assurer le respect de la Loi et en particulier :

- Au sein de la zone **NL**, correspondant au lac du Bourget et ses abords encadrés par la loi dite Littoral, compris dans une bande de 100m et au-delà lorsque les enjeux de préservation des milieux présents le justifient.
- Au sein de **la bande des 100 mètres** qui conditionne la plupart des autorisations à la nécessité de la proximité de l'eau
- Au sein de **l'espace proche du rivage** et en particulier dans les espaces non urbanisés de ce dernier où le principe de continuité doit être respecté
- Dans l'ensemble des zones soumises à la Loi Littoral où le principe de continuité de l'urbanisation prévaut.
- De clarifier les enjeux d'urbanisation au sein des nouveaux Secteurs Déjà Urbanisés tels qu'ils sont identifiés au SCoT et repris dans le règlement du PLUi. Sur ces derniers, la Loi fixe les conditions de leur urbanisation, qui exclut par exemple le développement économique.

Les évolutions apportées sont précisées dans les pages suivantes.

3.2 ÉVOLUTIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE – REGLEMENT 4.1.2

3.2.1 ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES, HORS ÉCONOMIQUES

3.2.1.1 Applications de règles

Deux communes du territoire ont souhaité voir s'appliquer les règles d'urbanisme à l'échelle du lot et non de la parcelle comme l'autorise l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi pour les communes de Drumettaz-Clarafond et de Brison-Saint-Innocent, le préambule des zones UA, UH, UB, UC et UD est complété de la manière suivante :

Exemple d'évolution du préambule de la zone UA

Sur les communes de Brison-Saint-Innocent et Drumettaz-Clarafond, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UA s'appliquent lot par lot et non à l'ensemble de l'opération, par dérogation autorisée à l'article R. 151-21 du CU. L'objectif de cette évolution est de mieux encadrer le phénomène de division parcellaire.

La même disposition est reprise au sein des zones Uep, 1AUh, 1AUt et AUep.

3.2.1.2 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Zones UA et UD

Les articles 1 et 2 évoluent sur les conditions relatives aux logements afin d'introduire trois dispositions spécifiques :

- La création d'un secteur différencié de densité sur Grésy sur Aix dénommé **UAg** (cf. partie relative au zonage)
- La création d'un secteur différencié de densité sur Grésy sur Aix dénommé **UDg** (cf. partie relative au zonage)
- L'encadrement de la constructibilité en zone **UAs** secteur des noyaux historiques de Brison-Saint-Innocent

Article 1.1 et 1.2 – UA				Justifications
Destination	Sous-Destination	UA, UAg	Uas	<p>Grésy sur-Aix : l'objectif de la ville est de flécher ses objectifs de densification au regard de la configuration des tissus bâtis existants (secteur dense, proximité à la gare, topographie ou perception paysagère, etc.).</p> <p>Ce travail s'est appuyé sur l'observation par la ville des densités atteintes sur les projets de densification les plus récents. Pour la zone UA, deux secteurs ont été distingués (cf. zonage et OAP) : un secteur où la densité maximale est de 70 lgt/ha et un second de l'ordre de 90 lgt/ha.</p>
Habitat	Logement	V*	V*	
	Hébergement	8	N°6/6.1/6.2	
<p>N°6. Seules les réhabilitations dans le volume des bâtiments existants, et la démolition-reconstruction sont autorisées, avec ou sans changement de destination.</p> <p>Sont autorisés les aménagements ou les adaptations dans le volume des bâtiments et installations agricoles préexistants, sans changement de destination.</p>				

N°6.1. Les extensions avec ou sans création de logements, dans le respect de la forme architecturale et sous réserve de ne pas excéder 30% de l'emprise existante.

N°6.2. Les annexes nécessaires aux constructions existantes, dans le respect des règles formulées au paragraphe 2.1.3

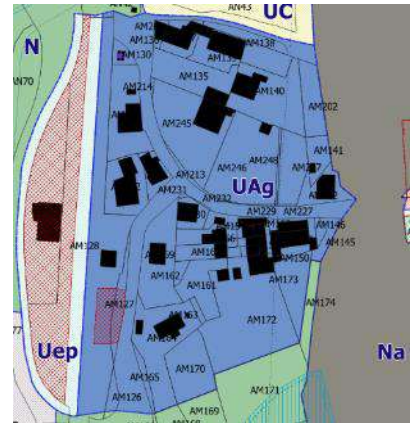
N°7. Les pylônes à condition d'être inférieurs à 15 m de hauteur

N°8. Sur Grésy sur Aix uniquement, les constructions, opérations à usage de logement sont autorisées sous réserve de densité inférieure à :

- 90 logements à l'hectare en UAg
- 70 logements à l'hectare dans le reste de la zone UA

L'assiette pour le calcul de la densité est l'unité foncière déclarée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le souhait de la commune était à la fois de disposer d'outils précis pour flécher cette densité (OAP) mais également de l'encadrer dans le diffus non couvert par les OAP. Le recours au zonage et au règlement écrit est donc devenu incontournable. Le règlement précise également les modalités d'application (unité foncière).



Le volet relatif au zonage présente également ce point.

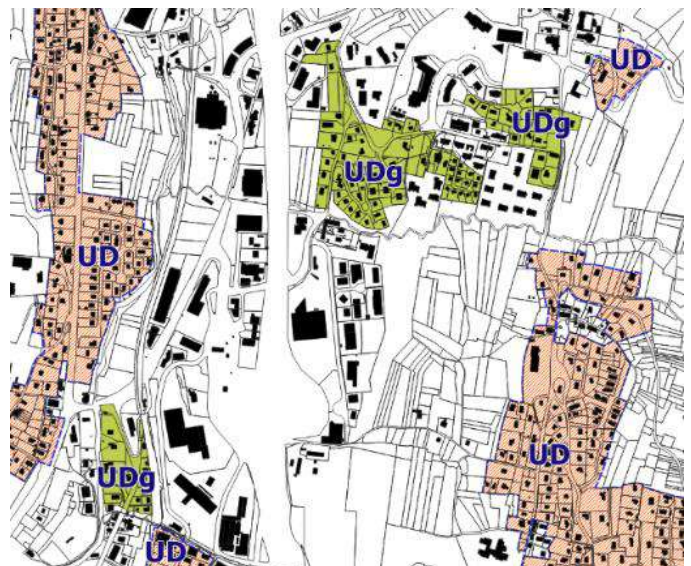
Brison-Saint-Innocent : Seule cette commune dispose d'une zone UAs. Cette particularité définit des noyaux anciens d'habitation dont les possibilités de constructions sont quasi nulles. Aujourd'hui les règles empêchent toute évolution même de mise aux normes ou d'adaptations mineures de type extension/annexe. Il est donc proposé de compléter les conditions relatives aux logements en y autorisant des extensions limitées et les annexes. L'interdiction de nouvelles constructions reste maintenue dans la logique du classement initial.

Secteur UD

N°17. Sur Grésy sur Aix uniquement, les constructions, opérations à usage de logement sont autorisées sous réserve de densité inférieure à :

- 60 logements à l'hectare en UDg
- 25 logements à l'hectare dans le reste de la zone UD

En zone UD, suivant la même logique qu'en zone UA, les logements sont autorisés sur Grésy sur Aix suivant des règles de densités. Ces dernières sont directement issues de l'analyse des dernières opérations réalisées sur la commune. Le volet relatif au zonage présente également ce point.



Zone UD

En complément de l'évolution relative au secteur UDg, la zone UD est également complétée au regard des dispositions de la Loi Littoral. **Par application de la Loi Littoral, le règlement est complété concernant les sous-destinations** : restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma et bureau. Ces sous-destinations étaient en effet autorisées sans conditions alors que dans les secteurs déjà urbanisés et bénéficiant d'un zonage UD, leur développement n'est pas autorisé. Dès lors, une nouvelle condition (n°18) est ajoutée :

N°18. Sous réserve d'être situés en dehors des secteurs identifiés comme Secteur Déjà Urbanisés au SCoT et précisés dans les dispositions générales du présent règlement.

Destination	Sous-Destination	UD, UDg	UDa	UDL
Habitation	Logement	V* 17	V	V* 14/15
	Hébergement	V	V	V* 14/15
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* N°9	V	V* 14/15
	Restauration	V* 18	V	V* 14/15
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* 18	V	V* 14/15
	Hébergement hôtelier Hôtel	V* N°10	V	V* 14/15
	Camping et hôtellerie de plein air Autres hébergements touristiques	X	X	X
	Cinéma	V* 18	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V* 14/15
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V* 14/15
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V* 14/15
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V* 14/15
	Équipements sportifs	V	V	V* 14/15
	Autres équipements recevant du public	V	V	V* 14/15
Destination	Sous-Destination	UD UDg	UDa	UDL
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X
	Bureau	V* 18	V	V* 14/15
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X

Zone UH

Par application de la Loi Littoral, le règlement est complété concernant les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma et bureau. Ces sous-destinations étaient en effet autorisés sans conditions alors que dans les secteurs déjà urbanisés et bénéficiant d'un zonage UH, leur développement n'est pas autorisé. Dès lors, une nouvelle condition (n°14) est ajoutée.

Destination	Sous-Destination	UH
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 14
	Restauration	V* 14
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* 14
	Hébergement hôtelier Hôtel	V
	Camping et hôtellerie de plein air Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	V* 14
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Destination	Sous-Destination	UH
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	V* N°2
	Bureau	V* 14
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* N°1
	Exploitation forestière	V* N°1
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V* N°1

Il est proposé la rédaction suivante pour la nouvelle condition 14 :

N°14. Sous réserve d'être situés en dehors des secteurs identifiés comme Secteur Déjà Urbanisés au SCoT et précisés dans les dispositions générales du présent règlement.

3.2.1.3 Evolutions des règles de mixité (Art1.3)

Les évolutions apportées sont présentées dans la partie 1.1 « Thème 5 : Mixité ».

3.2.1.4 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Implantations des constructions (reculs) – 2.1.1

Thème visée : implantation des constructions en zones UA et UH par rapport aux voies publiques

Les zones **UA** et **UH** constituent des secteurs d'urbanisation historique marqués par un parcellaire hétérogène. L'implantation des constructions y est davantage à l'alignement ou avec un recul modéré.

Les règles en vigueur à l'article 2.1.1 imposent sur ces zones une constructibilité dans une bande de recul de 2 à 5 m, voire de 0 à 5 m sur certaines communes. L'objectif visé est la préservation d'une trame bâtie historique tout en tenant compte des capacités de voies parfois réduites dans ces secteurs.

La demande initiale était de proposer une évolution de la règle qui empêche de fait toute urbanisation en arrière de parcelle (en cas d'absence de division). Or, plusieurs communes disposent aujourd'hui de potentiels en densification dans ces zones, bien que ces derniers restent quantitativement limités.

UH – 2.1.1	Justifications
<p>2.1.1 – Implantation des constructions</p> <p><u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Dispositions générales</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.</p> <p>La façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.</p> <p>Cette bande est comprise entre 2 et 5 m sur les communes de Grésy-sur-Aix et de Saint-Offenge.</p> <p>Cette disposition concerne exclusivement les tènements bordés par une voie et/ou une emprise publique.</p> <p>Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies/emprises publiques, les règles d'implantation ne s'appliquent que par rapport à une seule voie ou emprise publique. Le choix de la voie retenue pour appliquer les règles d'implantation devra permettre une cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins.</p> <p>Sauf en cas de reculs portés au document graphique, et sauf en cas d'impossibilité technique (largeur, configuration de la parcelle), la façade sur rue des constructions en premier rideau doit s'implanter dans une bande comprise entre :</p> <ul style="list-style-type: none">- 0 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté- 2 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté pour les communes, Grésy-sur-Aix, Le Montcel et Saint-Offenge <p>Les constructions en second rideau peuvent s'implanter librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.</p> <p>- [...]</p>	<p>La modification a conduit à envisager de multiples cas d'applications qui se trouvent aujourd'hui retranscrits dans le règlement.</p> <p>La règle de l'alignement à 0-5 m / 2-5 m reste la norme.</p> <p>Néanmoins le règlement introduit une possibilité de construction en second rideau. La notion de « second » imposant de fait qu'une première construction ait été réalisée.</p> <p>La configuration de ces parcelles historiques parfois étroites au débouché de la voie et empêchant l'application de la règle a également conduit à l'introduction d'une dérogation.</p> <p>Enfin, pour la seule commune de Drumettaz-Clarafond, une réglementation spécifique a été mise en place, la commune souhaitant étendre les cas de dérogation au regard de ses propres cas rencontrés (présence de cours d'eau en bordure de la parcelle, topographie marquée).</p>

<p>Dispositions particulières</p> <p>1. Pour la seule commune de Drumettaz-Clarafond :</p> <p>Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 2m par rapport à l'alignement. Une implantation différente peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie - Afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec le bâtiment existant et/ou avec les bâtiments voisins - Ouvrages techniques et constructions des services publics ou d'intérêt collectif - Pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, à condition de poursuivre l'alignement de la façade sur rue 	
--	--

Autres évolutions générales de l'article 2.1.1

Zone UD – Implantation par rapport aux voies	Justifications
<p>2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> -des motifs de sécurité et salubrité publique - Pour poursuivre l'alignement constitué par une construction principale existante sur la même parcelle ou sur les parcelles attenantes -les extensions d'une construction existante ayant une implantation hors bande imposée, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant. -les portails qui doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Cette disposition ne s'applique pas à la commune de Mouxy et Drumettaz-Clarafond pour les voies à très faible circulation ainsi que les voies en impasse. - les annexes d'une emprise inférieure à 20m² petits volumes isolés et les piscines 	<p>Indépendamment des règles dites des 2-5 m, des ajustements mineurs ont été apportés au règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ajouter la salubrité publique comme motif de dérogation aux implantations notamment afin de faciliter le déploiement des containers semi-enterrés (CSE) dans les secteurs où l'alignement ne le permet pas - l'ajout de la commune de Drumettaz-Clarafond aux communes dérogeant aux règles de positionnement des portails : en cas de faible largeur de voie, le portail peut être implanté à l'alignement du fait de la faible circulation. - La mise en cohérence des terminologies relatives aux annexes (ex petit volumes).

Zone UC – Implantation par rapport aux voies	Justifications
<p>2.1.1 – Implantation des constructions</p> <p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.</p> <p>Sauf en cas de reculs portés au document graphique,</p> <p>1. En agglomération, la façade sur rue des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté sauf à Tresserve et Brison-Saint-Innocent où ce recul minimum est de 5 m.</p>	<p>Un ajustement est proposé pour la commune de Brison Saint Innocent dans un souci de cohérence architecturale avec la trame bâtie de la zone UC communale.</p>

Implantations des constructions (reculs aux limites) – 2.1.1

Les évolutions ci-dessous sont transposables dans la plupart des zones urbaines et à urbaniser. En cas d'évolution notable celle-ci est présentée en complément. Le cas échéant, il 'agira d'une évolution de forme ne modifiant par la règle.

Exemple de la zone UH	Justifications
<p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p>Dispositions générales</p> <p>1. Les constructions doivent observer un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et 4 m par rapport aux autres limites.</p> <p>Sur la commune de Méry, les constructions doivent observer un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>2. Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives :</p> <p>--- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante. <p>Dispositions particulières</p> <p>1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des motifs de sécurité publique - les annexes d'une emprise inférieure à 20m² petits volumes isolés et les piscines <p>2. Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite - pour l'édification de clôtures ; <p>3. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement sont autorisés dans la limite de 1m. pour les communes « Villages greniers » et « Portes d'entrée ».</p>	<p>Les évolutions apportées aux règles d'implantations par rapport aux limites séparatives sont uniquement de l'ordre de l'ajustement notamment au regard des retours des services instructeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la suppression de la disposition autorisant une construction en limite si elle est réalisée de manière simultanée : le principe d'indépendance des autorisations d'urbanisme ne permettant pas une telle formulation. Il existe déjà ou non une autre construction. Il n'est pas possible de garantir que le PC du voisin voie bien la construction réalisée. - la mise en cohérence du changement de terminologie relative aux annexes. - Des ajustements de forme sur la compréhension (notion d'emprise publique). - Une mise en cohérence entre les différentes zones (débords de toitures).

Zone UD – Art 2.1.1	Justifications
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Pour les communes « Portes d'Entrées », Villages Grenier » et « Villages Balcons » :</p> <p>Non réglementé à l'exception de la commune de St-Offenge.</p> <p>Pour les communes « Sentinelles Jardins » et la commune de St Offenge :</p> <p>La distance minimum entre deux constructions principales (hors annexes) bâtiments non contiguës sur un même îlot de propriété est de 8m sur la totalité du volume projeté.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes isolés et piscines.</p>	<p>Seule zone urbaine résidentielle où l'article est réglementé, il a fait l'objet d'une évolution importante.</p> <p>En secteur « Sentinelles jardins » son application se faisait pour tous bâtiments sans distinction, imposant de fait un recul de 8 m entre une annexe (hors petit volume) et la construction principale. Le sens de l'article étant davantage de régir l'implantation entre des constructions d'importance (pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement notamment), l'article a été reformulé en précisant que les 8 m étaient applicables aux seules constructions principales hors annexe. La disposition qui permettait aux petits volumes (<12m²) de déroger a été supprimée.</p>

Volumétrie des constructions : emprises – 2.1.2

Actuellement aucune emprise au sol n'était réglementée.

La commune de Brison-Saint-Innocent a souhaité qu'en complément du CBS déjà utilisé, soit mis en place au sein des zones **UB, UC et UD** un coefficient d'emprise au sol.

Cette mise en place se fonde sur une pression foncière importante qui amène à penser que les objectifs de production de logements seront rapidement dépassés (20 lgt/an au lieu des 13 initialement projetés).

La mise en place du CES a pour objet de répondre aux objectifs de création de logement et non de contraindre la réalisation d'annexe ou les aménagements mineurs pour les habitations existantes. Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) permet dans le même temps de favoriser une perméabilité et une végétalisation pour tout nouveau projet (habitation, annexes, etc...).

2.1.2.1 Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf pour la commune de Brison Saint Innocent.

Il est appliqué un coefficient d'emprise au sol différencié selon la taille de l'unité foncière :

Surface terrain	CES
1 m ² à 500 m ²	0,18
501 m ² à 1000 m ²	0,17
1001 m ² à 1500 m ²	0,16
1501 m ² à plus	0,15

Les valeurs seront toujours arrondies à l'unité supérieure

Pour les constructions existantes ayant d'ores et déjà dépassé le CES à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les annexes pourront être autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher non renouvelable.

Emprise au sol réglementée en UB, UC et UD

Volumétrie des constructions : hauteurs – 2.1.2

Les évolutions sur les hauteurs sont limitées à des ajustements de formes et quelques évolutions mineurs.

2.1.2 / Hauteur – évolutions globales	Justifications
<p>2.1.2.2 Hauteur</p> <p>La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faitage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.</p> <p>Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.</p> <p>Dans les secteurs concernés par le PPRi, le Plz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.</p> <p>Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel avant travaux ne pourra pas excéder une hauteur de -2 1,3 m.</p>	<p>Il s'agit d'un ajustement apporté à l'ensemble des zones et issus des retours de l'instruction.</p> <p>La non prise en compte des superstructures dans la hauteur permet la pose de dispositif ENR tels que les panneaux solaires.</p> <p>Concernant la hauteur de la façade visible sous le niveau du TN, il s'agit d'une mise en cohérence avec la partie mouvement de terrain : les déblais/remblais autorisés ne pouvant excéder 1,3 m il n'est pas possible que la façade soit enterrée de plus de 2 m.</p>

En complément quelques évolutions ponctuelles de hauteurs ont été apportées :

2.1.2 / Hauteur évolution spécifique	Justifications
<p>ZONES UH</p> <p>Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale autorisée est :</p>	<p>Le passage de 6 à 6,5 m vise à répondre à une réalité observée par le service instructeur : pour la réalisation de 2 niveaux tel que l'autorise</p>

Pour les communes « Portes d'entrées » : 6,5m ~~6m~~ à l'acrotère et 9 m au faîtage.

[...]

ZONES UD

Dispositions générales

La hauteur maximale autorisée est :

Pour les communes « Portes d'Entrées », « Villages greniers », « Villages Balcons » :

6 m à l'acrotère et 9 m au faîtage

Sauf sur la commune de Tresserve : 6.50 m à l'acrotère et 9 m au faîtage

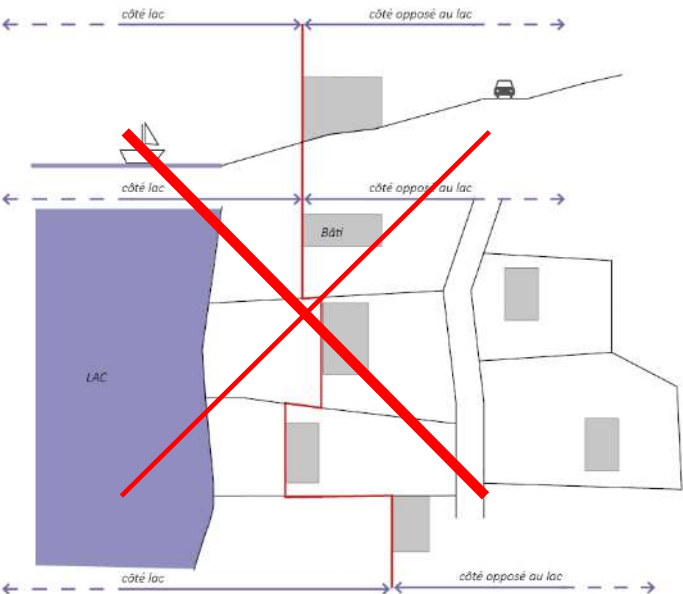
Sur Bourdeau, les constructions sont limitées à R+2 en tout point de la construction.

théoriquement les 6 m, il est en réalité nécessaire de prévoir 6,5 m.

En zone **UD**, sur la commune de **Bourdeau** la disposition ajoutée vise à s'assurer que les projets réalisés s'inscrivent dans un volume de type R+2 c'est-à-dire tel que la hauteur fléchée le proposait. En effet, par l'usage de la topographie, certaines constructions de très grande importance ont été conçues en proposant plusieurs séries d'étages le long de la pente, sans jamais excéder les 6 m. In fine, ce sont parfois plusieurs centaines de m².

Le volet dédié aux annexes (ex petits volumes) est largement commenté dans la partie 1.

Néanmoins, des évolutions complémentaires et propres à la zone UD ont également été apportées.

Zones UD – Implantations des petits volumes	Justifications
<p>Les piscines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi - doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives, - ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. - en secteur UDL, les piscines sont autorisées également côté lac défini par le schéma ci-après mais les locaux techniques associés doivent être enterrés. 	<p>Dans la zone UDL, l'implantation des piscines est conditionnée à leur positionnement.</p> <p>Elles sont autorisées côté Lac selon le schéma existant.</p> <p>Celui-ci distingue un côté Lac et un côté opposé.</p> <p>Or ce dernier recouvre aussi des constructions en « 2nd rideau », par exemple après une voirie. Si le devant de ces constructions constitue un espace côté Lac, le schéma les identifie comme côté opposé.</p> <p>Afin d'éviter toute confusion, il est proposé pour les piscines de supprimer le schéma et de limiter la règle à l'autorisation des piscines « également côté Lac ».</p> <p>L'incidence de la règle reste inchangée, mais celle-ci est clarifiée.</p>

3.2.1.5 Évolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

UA – Article 2.2.1 Mouvement de sols	Justifications
<p>2.2.1 – Mouvements de sols</p> <p>Dispositions générales</p> <p>1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais ou et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel avant travaux</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.</p> <p>2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 0.50m par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRi, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.</p> <p>Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.</p> <p>3. L'élimination de l'ambroisie toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>Sur la commune de Drumettaz-Clarafond, les mouvements de terre dans les marges d'isolement peuvent atteindre au maximum +/- 1.00m par rapport au TN avant travaux, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.</p> <p>Sur la commune de Bourdeau, et de Voglans les mouvements de terre dans les marges d'isolement peuvent atteindre au maximum de +/- 0.80m par rapport au TN avant travaux, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.</p>	<p>Les évolutions proposées pour les mouvements de sol sont de l'ordre de la précision littérale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Précision quant à la hauteur maximale des déblais et remblais : la hauteur de 1,3 m constitue un cumul des mouvements de sols - Des précisions sur les mouvements de sols en limites séparatives sur les communes déjà visées par une exception (Bourdeau, Drumettaz-Clarafond et Voglans) : en limite, les mouvements doivent arriver au TN <p>Enfin, il est proposé d'étendre l'élimination à toutes les essences invasives en cas de mouvement de sols et non à la seule ambroisie.</p>

UD – Article 2.2.2 Toitures	Justifications
<p>2.2.2 – Toitures</p> <p>Dispositions générales :</p> <p>Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les toitures à pentes, <ul style="list-style-type: none"> Il pourra s'agir : <ul style="list-style-type: none"> - soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes. - soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches. - sur les communes de Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix, Mouxy, St-Offenge et Pigny-Chatenod, les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches sont interdites. - [...] <p>Le bac acier est interdit sur les communes de St-Offenge, Mouxy.</p> <p>Sur Drumettaz Clarafond. Il n'est autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'en cas de réhabilitation d'une toiture existante d'une pente inférieure à 20% ; - qu'avec des teintes grises ou zinc <p>➤ Les toitures terrasses :</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p>Lorsqu'elles sont situées au dernier niveau de la construction, elles doivent être végétalisées ou servir de support à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Pour les communes « Villages Greniers », « Sentinelles jardins », « Portes d'entrées » :</p> <p>Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toiture accessibles et des annexes petits volumes.</p> <p>Pour les « Villages balcons » :</p> <p>Elles doivent être principalement (+ de 50%) végétalisées sauf pour les parties accessibles et les petits volumes annexes d'une emprise inférieure à 20 m². si elles sont accessibles.</p> <p>Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune.</p> <p>L'étanchéité ne doit pas être apparente.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale. - Les éléments architecturaux de toiture de faible importance - Les vérandas - Les abris piscine, serres - Les annexes d'une emprise inférieure à 20m² petits volumes isolés (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit sauf pour la commune de Le Montcel). <p>Il est néanmoins recommandé de veiller à ce que les annexes respectent une harmonie en matière de matériaux employés et d'aspect extérieur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif <p>Sur la commune de Voglans, les annexes ont une couleur de toiture identique à celle du bâtiment principal.</p>	<p>Les évolutions sont de l'ordre de la précision ou adaptation mineure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extension de l'interdiction des toitures dômes à la commune de Grésy sur Aix, peu concernée par ce type d'architecture davantage rencontré sur Aix les Bains. - Sur l'usage du bac acier : <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation à Mouxy - Précisions sur la commune de Drumettaz-Clarafond : interdit de base, il s'agit de l'autoriser dans des cas bien précis de réfection, notamment lorsque les pentes de toiture contraignent voire rendent impossible l'usage de la tuile. <p>Concernant les toitures terrasses, la modification principale vise à limiter leur usage à des dispositifs d'ENR ou de rétention des eaux pluviales. Il s'agit également de mieux encadrer un usage en tant que lieu de vie dans des secteurs déjà denses ou les co-visibilités depuis les toitures terrasses situées en dernier niveau induisent des difficultés de voisinage.</p> <p>Enfin, la modification propose d'ajouter pour les villages balcons la même exception que celle existante pour toutes les autres communes : la végétalisation est obligatoire sauf si la toiture terrasse contient des parties accessibles, la règle actuelle conduisant à des contradictions dans l'application.</p> <p>Enfin, outre l'évolution de petit volume à annexe, les élus ont souhaité profiter de cette modification pour recommander que les annexes respectent à minima une harmonie d'aspect avec les constructions principales. Actuellement, elles dérogent sans exception. La commune de Voglans impose quant à elle désormais une cohérence de couleur.</p> <p>L'objectif est de tendre vers une meilleure prise en compte paysagère et architecturale.</p>

UH – 2.2.3 Enduits et couleurs des façades	Justifications
<p>2.2.3 – Enduits et couleurs des façades</p> <p>Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.</p> <p>La couleur blanc pur est interdite à l'exception des huisseries et des volets.</p> <p>Les couleurs vives sont interdites pour les communes « Sentinelles Jardins », « Villages Greniers » et sur les communes de Grésy-sur-Aix et Tresserve.</p> <p>Les façades végétales sont admises.</p> <p>Sur la commune de St-Offenge la couleur blanc pur est interdite, y compris pour les huisseries et les volets et le noir est interdit pour les façades.</p>	<p>La seule évolution concerne la commune de Tresserve qui souhaite interdire les couleurs vives sur sa commune au même titre que plusieurs autres communes du territoire.</p>

UH – 2.2.5 Clôtures	Justifications
<p>2.2.5 – Clôtures</p> <p>[...]</p> <p>Pour les communes « Sentinelles Jardins »</p> <p>Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine, et prolongés sur 5m cumulés maximum avec l'existant.</p> <p>Les clôtures sont limitées à 1,50m 1,70m.</p> <p>Elles doivent être composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par des grillages ou barreaudages, lames, ou des clôtures ajourées d'aspects bois comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant. - soit par des clôtures ajourées d'aspects bois, - soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux. <p>Toutes zones U :</p> <p>Sur les communes du Bourget du Lac, Voglans et Grésy sur Aix, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie.</p> <p>Sur la commune de Bourdeau, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie</p>	<p>En complément des évolutions de hauteur et pour les seules communes Sentinelles Jardins, il est également proposé de simplifier la rédaction relative à l'aspect des clôtures. Il s'agit entre autres de clarifier la possibilité pour les communes ajouré d'aspect bois de comporter un mur-bahut.</p> <p>A noter que plusieurs communes (le Bourget du lac, Bourdeau et Drumettaz-Clarafond) ont également souhaité bénéficier d'une dérogation à l'œuvre en matière d'aspect des clôtures : les toiles et canisses ainsi que palissades en bois y sont désormais interdites en bordure de voie. Outre le motif esthétique il s'agit de prévenir des enjeux de sécurité et de visibilité.</p>

3.2.1.7 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Un ajustement spécifique à la zone UD et à la commune de Drumettaz-Clarafond est proposé.

En complément de la dérogation introduite pour la ville de Grésy-sur-Aix et reporté en zone UA, il s'agit dans le cadre de la zone UD d'indiquer qu'elle est applicable que sur des opérations de logements groupées ou intermédiaires.

Sur la commune de Grésy-sur-Aix :

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Cette disposition s'applique également à la commune de Drumettaz-Clarafond uniquement dans le cas d'opération groupée ou intermédiaire.

3.2.1.8 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.1.9 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.2 ÉVOLUTIONS DES ZONES ECONOMIQUES

Un important travail d'évolution des règles propres aux zones économiques a été entrepris. Il a associé les services de Grand Lac, les membres du COPIL, les communes concernées par ces zones, Chambéry Grand-Lac Economie (CGLE), ainsi que le SCoT.

L'objectif global de ces évolutions est de favoriser l'optimisation et la densification des zones dans un contexte de raréfaction du foncier. En parallèle, quelques évolutions liées à des projets en cours ou à venir ont été effectuées ainsi qu'un toilettage général du règlement.

La plupart des évolutions sont également proposées sur le règlement d'Aix-les-Bains.

3.2.2.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Tableau des destinations – Extrait des catégories modifiées

Destination	Sous-Destination	UE/UE1/UE2	UEh	UEco	UEsh	UEth	UEar	UEb
Habitation	Logement	V* 3/14	V* 3/14	V* 3/14	V* 3/14	V* 3/14	V* 3/14	V* 3/14
	Hébergement	X	X	X	X	V* 4	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 16/17/20/14	X	V* 15/18/14	X	X	X	X
	Restauration	V V*14	V V*14	V V*14	X V*14	V V*14	X V*N°14	X V*14
		Commerce de gros	V	V	V	V	V	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V	V	V* N°12
	Hébergement hôtelier-Hôtel	V V* N°14	V V*N°14	V V*N°14	V V*N°14	V V*N°14	X V*N°14	X V* N°14
	Camping et hôtellerie de plein air Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	V* N°19	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	UE/UE1/UE2	UEh	UEco	UEsh	UEth	UEar	UEb
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V	V	X	V	V	V	V* N°12
	Entrepôts	V	V	V	V	V	V	V* N°12
	Bureau	V	V	V* N°21	V	V	V* N°21	V* N°12
		Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X	X	X

Commentaires des évolutions :

- La condition 14 renvoi à la création de logements de gardiennage / fonction : elle a donc été redistribuée dans les activités à laquelle elle est associée conformément à l'usage en matière d'urbanisme et aux éléments présentés en partie 1.
- Les zones UE1 et UE2 ont été ajoutées au tableau car identifiées au zonage et dans les conditions 16 et 17. Cette dernière n'était pas citée au tableau, elle est ajoutée
- La condition 20 existait mais était mal numérotée (16 « bis »). Elle a été renumérotée et inscrite pour la zone concernée (UE).
- Enfin, la condition 21 vise à autoriser une part de bureaux dans les zones UEco et UEar sous conditions.

Détails de l'évolution des conditions	Justifications
<p>1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations [...]</p> <p>2. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>3. Seul l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation sans création de nouveaux logements y compris dans le volume actuel est autorisé, dans la limite de 10% de surface de plancher supplémentaire.</p> <p>Au sein du secteur UE2, sur la commune de Viviers-du-Lac les logements sont autorisés à condition d'être situés à l'étage et de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur (Pièce 3 du PLUi). [...]</p> <p>5. Les constructions destinées aux commerces sont autorisées si la surface de vente de détail est inférieure à 500m². [...]</p> <p>9. À condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique. Dans la bande des 100m, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>10. À condition qu'ils soient liés à l'activité industrielle et dans la limite de 1/3 de la surface du volume principal destiné à l'industrie.</p> <p>11. Dans le respect des dispositions de la pièce 3 du PLUi (OAP).</p> <p>12. Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être liées aux activités aéroportuaires. Dans la bande des 100m, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). [...]</p> <p>14. Un seul logement de fonction est autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration, et à condition d'être intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 90m² 30m² de surface de plancher.</p> <p>Un seul logement de gardiennage par bâtiment est autorisé, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité de la zone de l'entreprise, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 40m² 30m² de surface de plancher.</p> <p>15. A condition que la surface de vente plancher du commerce autorisé soit comprise entre 300 et 5000 m² 400 et 7000m².</p> <p>16. Uniquement au sein du sous-secteur UE1, (Voglans les Landiers Nord) : le commerce de détail est autorisé à condition que la surface de vente soit supérieure à 400 300m² ou que la surface de plancher soit supérieure à 400m².</p> <p>17. UE2 (Bourget du Lac) + (Viviers-du Lac) + (Grésy sur Aix) : le commerce de détail est autorisé à condition que la surface de vente soit inférieure à 300m² 400m².</p>	<p>L'évolution des conditions 2, 9 et 12 visent à mieux prendre en compte les exigences de la Loi Littoral. Seule une infime partie du zonage UEb est concerné et compris dans la bande des 100m, dès lors il convient de rappeler que seules les activités ou services nécessitant la proximité de l'eau pourront y être autorisés.</p> <p>L'évolution des conditions 3 et 14 visent un même objectif : limiter l'occupation résidentielle au sein des zones économiques. Il s'agit de réserver autant que possible le foncier aux activités présentes. Outre l'enjeu de raréfaction du foncier, c'est également celui des risques et nuisances : le potentiel développement résidentiel sur certains secteurs peut induire des règles de réciprocité pénalisant par la suite l'extension ou la création de nouvelles activités économiques sur un espace qui leur est normalement dédié.</p> <p>A noter que si la règle concerne aussi les éventuels logements saisonniers, il a été évalué que cet enjeu n'est pas prédominant sur le territoire au contraire des cas de locaux d'activités qui se transforment en logement dans les zones d'activités, sans cohérence urbaine.</p> <p>L'évolution des conditions 15, 16 et 17 vise la compatibilité avec le SCoT Métropole Savoie qui a redéfini les seuils commerciaux. La philosophie globale des secteurs visés reste inchangée.</p>

~~18. L'aménagement et l'extension du commerce de détail inférieur au seuil défini aux points 15 ;~~

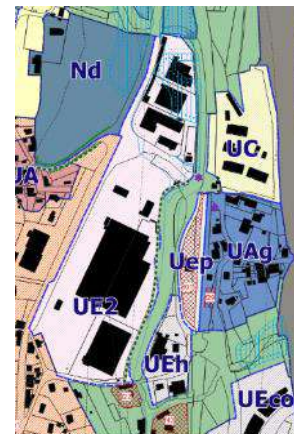
18 L'aménagement et l'extension du commerce existant inférieur à 300m² de surface de plancher dans la limite de 10% d'extension de la surface de plancher.

[...]

~~16.~~ 20. Les extensions sont autorisés dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

21. Les bureaux sous réserve d'être associés à une autre sous-destination autorisée dans la zone.

En revanche, un secteur est ajouté à la **condition 17** autorisant le commerce de faible superficie. Il s'agit du secteur Cellier à Grésy sur Aix : cette ancienne friche industrielle située à proximité de la gare a fait l'objet d'un important travail de renouvellement urbain et accueille plusieurs commerces autorisés avant la mise en œuvre du PLUi. Le classement actuel en **Ueh** n'autorise pas l'activité ou la création de nouvelles cellules. Afin de caractériser la réalité de l'occupation tout en limitant le développement aux seuils prescrits par le SCoT, il est proposé de réglementer cette zone par la **condition 17**. Le secteur Cellier passant de **UEh** à **UE2**.



La **condition 18** est également clarifiée : elle vise à encadrer le développement des commerces existants < 300m² dans un secteur où la condition 15 impose normalement les commerces compris entre 300 et 4000m². Il est ajouté une extension limitée à 10% de manière à ce que le foncier du secteur **UEco** soit véritablement dédié aux commerces les plus importants tels que la règle avait été définie dans le PLUi.

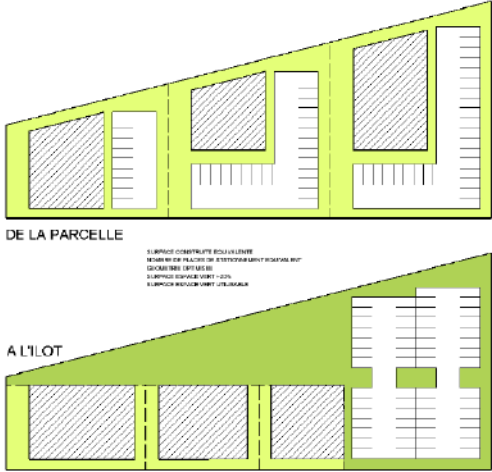
Enfin, la règle **21** vient conditionner en **UEco** et **UEar** (carrière) la réalisation des bureaux jusqu' alors autorisés sans condition, à un programme mixte : les zones n'ont pas vocation à devenir des zones tertiaires 100% bureaux.

Ces derniers doivent accompagner les activités principales visées par les zones : industrie des carrières et commerces.

3.2.2.2 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Implantations des constructions (reculs) – 2.1.1

Evolutions proposées	Justification
<p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Dispositions générales</p> <p>2. Sauf en cas de reculs portés au document graphique, la façade sur rue des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 5m par rapport à la limite de l'emprise du des autres domaine public actuel ou projeté sauf sur la commune de Viviers-du-Lac où le bâti doit s'implanter avec un recul de 12 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public. <p>2. Sur la commune de Méry, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40m minimum par rapport à l'axe la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 15m minimum par rapport à l'axe la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales 211 et 51 ▪ 10m minimum par rapport à l'axe la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté de la départementale 16 et des voies communales. 	<p>Les règles de recul ont fait l'objet d'une évolution importante qui vise en réalité à corriger une erreur de retranscription lors de l'élaboration du PLUi.</p> <p>Sur la commune de Méry les règles sont exprimées par rapport à la limite de l'emprise du domaine routier ou autoroutier. Or les secteurs économiques, le plus souvent par application de l'amendement Dupont sont régis par rapport aux axes des voies.</p> <p>Les secteurs concernés sur Méry sont des zones urbaines désormais largement constituées auxquels l'amendement Dupont n'est plus applicable. Néanmoins, leur urbanisation initiale s'est faite en tenant compte d'une règle de recul exprimée par rapport à l'axe. Le report lors de l'élaboration du PLUi par rapport à l'emprise (et non à l'axe) élargit fortement la bande d'inconstructibilité empêchant à la fois la mobilisation de foncier libre ou simplement le développement d'entreprises présentes au sein des différentes zones.</p> <p>L'évolution proposée est donc de rester sur les valeurs en vigueur mais d'imposer leur application depuis l'axe des voies et non depuis les limites d'emprise.</p> <p>Enfin, le recul général de 10 mètres est diminué à 5 mètres. L'objectif est ici aussi de permettre une optimisation du foncier économique et une densification dans le contexte de forte raréfaction du foncier.</p>
<p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p>Dispositions générales</p> <p>1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 3m. Pour la commune de Tresserve Brison Saint Innoncent et celle de Drumettaz-Clarafond, ce retrait ne peut être inférieur à 4m.</p>	<p>L'évolution concerne l'ajout d'une exception aux règles de recul par rapport aux limites séparatives. Les communes de Drumettaz-Clarafond et Brison souhaitent bénéficier de l'exception existante pour Tresserve et imposant un recul minimum de 4 m au lieu de 3. Cette évolution se justifie par la proximité forte entre la zone UEco de la commune et le tissu résidentiel.</p>
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>En secteur UEsh et sur la commune de Viviers-du-Lac :</p> <p>La distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété à destination d'habitation ou de bureau est au moins égal à la hauteur en tout point de la construction la plus proche. Cette distance peut être réduite de moitié sans pouvoir être inférieure à 5m pour les parties de la construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de pièces habitables.</p> <p>Pour tous les autres secteurs :</p> <p>Non règlementée</p>	<p>La règle existante qui imposait en zone UEsh (Savoie Hexapôle) sur la seule commune de Viviers du Lac un recul minimum de 5 mètres entre les constructions ne semble pas proposer de justification spécifique. Au contraire, elle limite ici aussi une mobilisation de parcelles déjà bâties mais susceptibles d'être densifiées.</p> <p>L'ensemble des zones UE n'étant pas soumises à cette règle, il est proposé de supprimer l'exception existante.</p>

Evolutions proposées	Justifications
<p>L'emprise au sol</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle ne peut excéder 70% de la surface du terrain en zone UE - Elle est non règlementée en UEsh, UEh et UEth 	<p>L'emprise au sol est un levier essentiel de la densification. Néanmoins, son évolution doit tenir compte d'enjeu de perméabilité des sols ou de qualité paysagère.</p> <p>La demande initiale visait la suppression totale de la règle à l'échelle des zones UE.</p> <p>Si certaines peuvent autoriser une densification accrue par leur positionnement excentré par exemple, d'autres zones davantage au contact du tissu résidentiel ne permettent pas une évolution trop importante.</p> <p>En l'état d'avancement des réflexions, la modification projetée vise donc des secteurs spécifiques et en particulier Technolac sur lequel des études prospectives relatives au développement économique du secteur flèchent son évolution par une optimisation des fonciers. L'évolution de l'emprise ne signifie pas forcément une réduction des espaces libres mais doit surtout permettre davantage de flexibilité dans la recomposition du secteur comme l'illustre le schéma ci-dessous : la surface d'espace vert y augmente au total de l'îlot, mais à l'échelle de la parcelle, l'emprise est plus élevée.</p> 
<p>La hauteur</p> <p>Dispositions générales</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En l'absence d'indications graphiques au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée est de 12 m à l'acrotère ou au faîtage. 2. En secteur UE2 de Grésy sur Aix, la hauteur maximale autorisée est de 15 m à l'acrotère ou au faîtage 3. En secteurs UEsh, la hauteur des volumes bâtis ne peut excéder 15 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux, dans la bande de 0 à 50 mètres par rapport à l'axe de la RD51. La hauteur des volumes bâtis ne 	<p>Outres les évolutions globales effectuées dans toutes les zones urbaines (ex : déblais / remblais à 1,3m), la zone économique a également été modifiée soit pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caractériser l'existant : c'est le cas de la zone Cellier. Le classement en UE2 pour y autoriser le commerce a également réduit la hauteur autorisée (12 m dans les UE dont UE2). Or la zone est constituée d'anciens bâtis industriels de près de 15 m de hauteur. Une règle spécifique a donc été instaurée pour ce secteur. <p>Sur les autres zones, le débat a été le même que pour l'emprise au sol. La conclusion est donc identique : les hauteurs évoluent</p>

<p>peut excéder 20 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux, au-delà de la bande de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD51.</p> <p>4. En secteur UEh, UEh, la hauteur maximale autorisée est de 15m 20m à l'acrotère ou au faîtage.</p> <p>5. En secteur UEco « le Verney » délimité par la RD911, le chemin du Moulin et le Sierroz, la hauteur maximale peut être portée à 15m maximum pour le plot le plus proche de l'autoroute.</p>	<p>sur les deux secteurs où des réflexions prospectives (Technolac) ou des aménagements récents (Combaruches) ont déjà fléché une évolution par la hauteur. Sur Technolac, il s'agit par exemple d'anticiper le projet COBRA dont les premiers scénarios fléchent des hauteurs à 20 m en cœur du parc. Celle-ci y est donc portée à 20 m au lieu de 15 actuellement.</p> <p>Enfin, le secteur du Verney n'a plus vocation à disposer d'une règle spécifique, le site ayant été réalisé.</p>
--	---

3.2.2.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

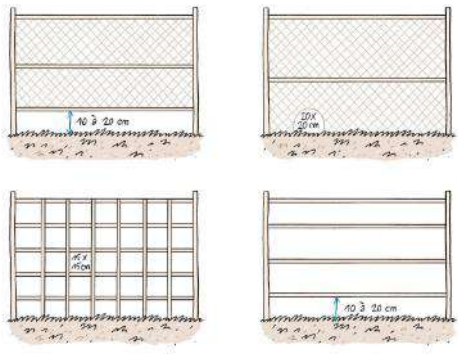
Mouvements de sol – 2.2.1

Evolution proposée	Justifications
<p>Dispositions générales</p> <p>Excepté sur la commune de Brison-Saint-Innocent :</p> <p>1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.50m par rapport au terrain naturel avant travaux</p> <p>2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 1 m par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRi, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.</p> <p>L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.</p> <p>Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.</p> <p>La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.</p> <p>L'implantation de nouveaux bâtiments devra s'inspirer de la disposition et des proportions des bâtiments environnant</p> <p>3. L'élimination de fambroisie toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas :</p> <p>> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>> sur le PAE des Sources et des Combaruches</p> <p>Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent :</p>	<p>Les mouvements de sols sont actuellement régis par deux règles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 m de déblais ou remblai maximum - 1 m maximum dans les marges d'isolement <p>La mise en œuvre des derniers projets économiques, en particulier sur des terrains topographiquement contraints (Combaruches) a mis en lumière les restrictions fortes qu'imposaient ces règles en particulier au sein de zones déjà largement constituées et où les terrains restant sont parfois les plus difficiles à mobiliser. C'est notamment le cas dans la zone de la Peisse à Drumettaz-Clarafond où l'un des projets ne peut être autorisé sans adaptations supplémentaires des déblais/remblais en particulier dans les marges de prospect.</p> <p>Le COPIL sur proposition de CGLE propose donc l'évolution des règles et fait reposer sur les pétitionnaires et l'instruction la nécessaire adaptation des bâtiments à la topographie.</p> <p>Seule la commune de Brison-Saint-Innocent a souhaité maintenir la réglementation en vigueur compte tenue de l'existence de petites zones UE sur son territoire, davantage inscrite dans la trame urbaine et résidentielle et donc davantage susceptibles de générer des incidences paysagères plus fortes.</p>

<p>1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.50m –par rapport au terrain naturel avant travaux</p> <p>2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 1 m par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.</p> <p>Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.</p> <p>La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.</p> <p>L'implantation de nouveaux bâtiments devra s'inspirer de la disposition et des proportions des bâtiments environnant</p> <p>3. L'élimination de l'ambroisie toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.</p> <p>Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>L'article est également complété pour étendre à toutes les plantes invasives la nécessité de leur élimination lors des mouvements de sols.</p>
---	---

Toitures – 2.2.2

Evolutions proposées	Justifications
<p>2.2.2 – Toitures</p> <p>1. Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.</p> <p>2. Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat et de teinte noire, grise ou gris-beige.</p> <p>3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.</p> <p>4. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable doit être réalisée sur au moins 50% de la surface : soit pour la production d'énergie renouvelable, soit en toitures végétalisées, soit pour les seules zones Ueh, Uesh et UEth en terrasse d'agrément. Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures, et s'applique sauf en cas d'impossibilité technique aux toitures existantes.</p>	<p>En matière de toitures, et en accord avec le volet énergie présenté précédemment, la prescription relative aux teintes noires, grise ou gris beige a été supprimée. L'objectif était de limiter le recours à des teintes favorisant les îlots de chaleur.</p> <p>L'ambition relative à la valorisation éco-aménageable des toitures terrasses a été portée à au moins 50% de la superficie afin d'éviter les dérives consistant à ne faire que quelques mètres carrés pour répondre à la règle (cf. partie 1).</p> <p>Enfin, la valorisation en tant que toitures d'agrément ne peut être réalisée que dans les zones économiques importantes afin d'éviter les enjeux de covisibilité avec les zones résidentielles</p> <p>Ces dispositions sont applicables à toute toiture, sauf impossibilité technique.</p>

Evolutions proposées	Justifications
<p>2.2.5 – Clôtures</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Il n'est pas obligatoire de clôturer.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux et à partir de la voie ou de l'emprise publique.</p> <p>1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparate est interdit. Les clôtures doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions. Elles doivent être constituées par des grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne peut dépasser 0,5m maximum de hauteur.</p> <p>2. Les clôtures sont limitées à 2m.</p> <p>3. Les clôtures au contact de zone agricole ou naturelle doivent permettre la circulation de la petite faune et des insectes marcheurs, en créant des ouvertures ponctuelles de 10cm de haut à la base des clôtures ou en favorisant des haies végétalisées uniquement.</p> <p>Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (cf. palette des végétaux indicative en annexe).</p> <p>Toutes les clôtures doivent être perméables hydrauliquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures de 10 cm de haut minimal devront être aménagées à la base des clôtures.</p> <p>Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,7 m.</p> <p>Les murs pleins en clôture sont interdits mais la remise en état des murs existants peut être autorisée. La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée. En cas de construction de nouveau mur bahut, la hauteur maximale est de 0,6 m.</p> <p>La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.</p>	<p>L'évolution des règles de clôture vise à limiter leur usage et à faciliter la perméabilité des espaces à la fois d'un point de vue hydraulique mais également écologique.</p> <p>La modification supprime l'ensemble des règles classiques pour introduire des dispositions plus responsables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recommandation des haies vives - Perméabilité hydraulique et écologique imposée - Ouverture pour la petite faune obligatoire - Limitation de la hauteur à 1,7 au lieu de 2 (harmonisation avec les autres zones) - Interdiction des murs plein. <div style="text-align: center;">  <p>Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement</p> </div>

3.2.2.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat	1 place de stationnement minimum par logement	
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 60m² 30m² de surface de plancher	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : > 1 place minimum par tranche entière de 30m ² de surface de plancher > 1 place minimum par tranche entière de 40m ² pour les opérations de plus de 1000m ² de surface de plancher. > En secteur UEsh : 1 place minimum par tranche entière 25m ² de SP > En secteur UEt : 1 place minimum par tranche entière 40m ² de SP > En secteur UEth : 1 place minimum par tranche entière 50m ² de SP
Commerce	1 place pour 40m² 20m² de surface de plancher affectée à la vente	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : > 1 place pour 20m ² de surface de plancher affectée à la vente > 1 place par tranche entière de 25m ² de surface de plancher affectée à la vente pour les centres commerciaux de plus de 1000m ² . > En secteur UEt : 1 place minimum par tranche entière 25m ² de surface de vente > En secteur UEth : 1 place minimum par tranche entière 30m ² de surface de vente
Artisanat et industrie Entrepôt	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher 1 place minimum par tranche entière de 50m² d'entrepôt Le nombre de place est à adapter au besoin.	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : 1 place minimum par tranche entière de 25m ² de surface de plancher 1 place minimum par tranche entière de 50m ² d'entrepôt > En secteur UEsh, 1 place minimum par tranche entière de 40m ² de SP et 1 place par tranche entière 100m ² de SP pour les entrepôts. > En secteur UEt et UEth : 1 place minimum par tranche entière 70m ² de SP
Salle de réunion et salle de spectacle	1 place minimum pour 6 places assises	
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres Le nombre de place est à adapter au besoin.	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : 2 places minimum pour 3 chambres > En secteur UEsh, 9 places pour 10 chambres > En secteur UEth, 9 places pour 60m ² de surface de plancher En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Restaurant et bar	1 place minimum par tranche de 6m² de surface de plancher de salle Le nombre de place est à adapter au besoin.	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : 1 place minimum par tranche de 6m ² de surface de plancher de salle En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul. > En secteur UEsh, 1.5 places pour 10 m ² de surface de plancher de salle
Équipement public	Le nombre de places est à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Les évolutions proposées peuvent être résumées ainsi :

- Une simplification des règles en appliquant les mêmes exigences remaniées quelles que soit les zones. Des différences sont présentées ensuite sur les principales zones : Technolac, Savoie Hexapole, PAE des Sources et Combaruches.
- Une simplification globale des seuils exigés pour la plupart des catégories. Une exigence quantitative précise est souvent contre-productive : dans le cas de petites structures les seuils peuvent s'avérer insuffisant tandis qu'en cas de grosses industries, l'exigence de stationnement devient trop importante. C'est notamment vrai dans le cas de l'industrie où des surfaces de plancher importantes peuvent être mobilisées pour de la machinerie sans forcément induire un effectif important.
Par ailleurs ces évolutions doivent également permettre de réduire la place des espaces de stationnement, toujours dans une optique d'optimisation du foncier. Cette règle est déjà applicable depuis plusieurs années sur Grand Chambéry et ne semble pas aujourd'hui poser de problème particulier.
- Les destinations bureaux et commerces davantage concernées par les exigences actuelles de stationnement voient leur seuil évoluer à la hausse ici aussi afin de limiter le nombre de place de stationnement. En matière de bureaux cette mesure fait écho aux mesures complémentaires prises sur Technolac et présentées ci-dessous.
- Enfin, la commune de Brison St innocent compte tenu du caractère spécifique de ces zones (petite zones, proximité du résidentiel) a souhaité maintenir pour le moment ces dispositions.

Evolutions proposées	Justifications
<p>Dispositions particulières : En secteur UEt; 5. l'ensemble des parkings doit être équipé de bornes de recharge double connexion pour véhicules et/ou électriques à hauteur de 5% -10% du nombre de place exigée du besoin réglementaire.</p> <p>6. Pour atteindre le nombre de place de stationnement exigé, il sera possible de prendre en compte les places existantes : - des parcelles attenantes dépassant les exigences actuelles dans toutes les zones UE à l'exception de celles présentes sur la commune de Brison-Saint-Innocent - des parcelles situées dans un rayon de 400m dans la zone UEth, UEsh et UEh Une attestation sera faite par le pétitionnaire avec le calcul des places.</p>	<p>En complément de la simplification des exigences les élus et CGLE ont souhaité travailler à un objectif de mutualisation des places de stationnement. En effet, les sites économiques se caractérisent souvent par de grands espaces de stationnement, souvent peu perméables et au taux d'occupation parfois faible. L'ambition est de proposer dans le cadre de l'instruction, une possibilité pour un pétitionnaire de s'appuyer sur des places existantes mais inutiles et pour lesquelles il est démontré qu'elles permettent de répondre aux besoins des deux entreprises.</p> <p>Afin que cette règle soit la plus efficace possible il a été tenu compte de la configuration des espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En UE il s'agit d'interroger les places sur les parcelles attenantes au projet, sauf exception pour la commune de Brison sujette à un fort enjeu de stationnement - Dans les secteurs de grande envergure (Technolac, Savoie Hexapole, Combaruches et les Sources) la mutualisation peut être effectuée dans un périmètre de 400 m. <p>Enfin, le travail sur le stationnement est aussi l'occasion d'introduire une disposition en faveur des bornes de recharge qui doivent représentées 10% des places exigées.</p>

3.2.2.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.2.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.3 ÉVOLUTIONS DES ZONES A URBANISER : 1AUH, 1AUT ET 1AUeP

3.2.3.1 Applications de règles

Deux communes du territoire ont souhaité voir s'appliquer les règles d'urbanisme à l'échelle du lot et non de la parcelle comme l'autorise l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi pour les communes de Drumettaz-Clarafond et de Brison-Saint-Innocent, le préambule des zones 1AUh, 1AUt, 1AUep.

Exemple d'évolution du préambule de la zone 1AUh

Sur les communes de Brison-Saint-Innocent et Drumettaz-Clarafond, les dispositions contenues dans le règlement de la zone 1AUh s'appliquent lot par lot et non à l'ensemble de l'opération, par dérogation autorisée à l'article R. 151-21 du CU. L'objectif de cette évolution est de mieux encadrer le phénomène de division parcellaire.

3.2.3.2 Autres évolutions

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, ou des évolutions ponctuelles présentées dans les zones urbaines (pente de voirie, toitures terrasses etc,...), les zones à urbaniser 1AUh et 1AUt ne font l'objet d'aucune évolution susceptible de remettre en cause leur contenu ou qui n'aurait été présentée dans les pages précédentes.

3.2.4 ÉVOLUTIONS DES ZONES A URBANISER ECONOMIQUES

Beaucoup d'évolutions effectuées dans la zone 1AUe le sont en cohérence avec les évolutions de la zone UE ou avec les zones urbaines. Elles sont précisées rapidement ci-dessous.

Les principaux points sont en revanche détaillés.

3.2.4.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Les évolutions concernent uniquement :

- Le report dans la sous-destination hôtel de la condition 1 autorisant les logements de gardiennage pour l'hôtellerie
- L'évolution de cette même condition en cohérence avec la zone UE : 30m² de SP au lieu de 90m².

1. Un seul logement de fonction peut être autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment d'activité et limiter à 20% de la surface d'activité sans pouvoir dépasser ~~90~~ 30m² de surface de plancher.

Un seul logement de gardiennage par bâtiment est autorisé, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité ~~de l'entreprise de la zone~~, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser ~~40m²~~ 30m² de surface de plancher.

Evolution de la condition 1 en zone 1AUe

3.2.4.2 Évolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Propositions d'évolutions	Justifications
<p>2.1.1 – Implantation des constructions</p> <p><u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Dispositions générales</p> <p>Sauf règles spécifiques inscrites dans les OAP, ou inscription au règlement graphique :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté. 2. Hors agglomération, le recul est fixé à : <ul style="list-style-type: none"> 40m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales 7m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales <p>3. Sur la commune de Méry, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> 40m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes 15m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales 211 et 51 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté de la départementale 16 et des voies communales. 	<p>L'évolution apportée concerne la commune de Méry: les dispositions en vigueur ne peuvent s'appliquer, la commune n'étant concernée que pour une infime partie par une zone 1AUe, et sur des espaces non concernés par l'autoroute ou les RD citées. En cas de voie, c'est le recul général de 5 m qui s'y appliquera en cohérence avec la règle qui sera désormais appliquée en UE.</p>
<p><u>Par rapport aux limites séparatives</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les extensions et constructions nouvelles doivent observer un recul d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives. 2. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur au moins une des limites aboutissant aux voies en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante 3. Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas. 	<p>Modification de la formulation en application de l'indépendance des autorisations d'urbanisme déjà évoquée.</p>

3.2.4.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Propositions d'évolutions	Justifications
<p>2.1.2 – Volumétrie des constructions</p> <p>Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf en sous-secteur 1AUea, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% de l'unité foncière.</p> <p>La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.</p> <p>Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.</p> <p>Dans les secteurs concernés par le PPRi, le Plz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.</p> <p>Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel avant travaux ne pourra pas excéder une hauteur de 2 1,3 m.</p> <p>Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale autorisée est de :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En zone 1AUe, 9m. 2. En sous-secteur 1AUet, 20 m 12m. 	<p>Le sous-secteur 1AUeA n'existe pas : il est supprimé du règlement.</p> <p>Les évolutions de hauteur sont formulées au regard du positionnement des zones et des projets déjà engagés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En zone 1AUet (Pont-Pierre et Pré Murier à Grésy aux Aix) la hauteur est fléchée à 20 m. Il s'agit de l'un des derniers potentiels fonciers du territoire que les élus souhaitent pouvoir optimiser. En revanche, le site s'accompagne également d'une OAP où la hauteur est modulée.

3.2.4.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Les évolutions apportées en zone UE sont reportées en zone 1AUe, y compris la disposition « Stationnement et Energie ».

3.2.4.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.4.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.5 ÉVOLUTIONS DES ZONES AGRICOLES

3.2.5.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Destination	Sous-Destination	A	Ap	Ae	Ap*	Alp	Aeq	Aps
Habitation	Logement	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°1/2/7/18	N°1/2/7/18	N°1/2/18	N°1/2/7/18	N°1/18	N°1/18/19	22
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	V*	X	X	X	X
				N°11				
	Restauration	V* N°7	V* N°7	V* N°7/21	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique -Hôtels	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	
Destination	Sous-Destination	A	Ap	Ae	Ap*	Alp	Aeq	Aps
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7	X
	Salles d'art et de spectacles	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* N°9/10	V* N°17	V* N°9/10	X	V	V* N°9/10	V* N°17
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	V* N°20	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole ou aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi	Les installations classées soumises à autorisation	V*	X	V*	X	X	X	
		N°3/6		N°6				
	Camping et aire naturelle de camping	V*	X	X	X	X	X	
		N°12/5						
Les locaux et installations de diversification agricole	V* N°4	X	V* N°4	X	V* N°4	X		

Les évolutions au sein du tableau des conditions ne répondent qu'aux enjeux déjà présentés dans la partie thématique :

- Réattribution dans les sous-destinations (ex des annexes et des changements de destination),
- Identification de la catégorie « conditionnement et commercialisation agricole » en tant qu'autres occupations et non comme une sous-destination.

En revanche les conditions littérales ont évolué sur plusieurs points.

Evolutions proposées	Justifications
<p>1. Les logements de fonction uniquement sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents, d'une surface de plancher maximale de 30m² et doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public.</p> <p>Les logements de fonction uniquement sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents, d'une surface de plancher maximale de 80m² pour la commune de La Chapelle du Mont du Chat et 30m² pour les autres communes. Ils doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public et sont limités à un logement par exploitation.</p> <p>2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Pour les communes de Méry, Drumettaz-Clarafond, Voglans, Brison-st-Innocent et Moux, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à hauteur de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>3. À condition d'être de nature agricole.</p> <p>4. Aux conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de constituer le prolongement de l'acte de production et d'être complémentaires à l'activité agricole ; - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>- dans la limite de 200m² de surface de plancher totale</p> <p>- et que, dans le cadre de locaux de transformation, les produits soient issus de l'exploitation et d'être implantés à moins de 50m des bâtiments agricoles existants (sauf en cas de retrait réglementaire lié aux ICPE).</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas être dans le périmètre de l'EPR - en dehors de l'EPR et sur les communes Loi Littoral, d'être implantée en continuité des villages et agglomérations ou de faire l'objet d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS. <p>5. Elles doivent être en lien avec la présence et exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées. Elles sont prosrites dans les EPR sauf constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>6. A condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et/ou des paysages. Ils sont interdits sur les communes de Moux, Brison-St-Innocent et Voglans. Elles sont prosrites dans les EPR. Pour les communes concernées par la loi dite « Littoral », et en dehors des EPR, elles peuvent être implantées en discontinuité des villages et agglomérations sous réserve d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS.</p>	<p>Plusieurs conditions évoluent spécifiquement au regard des exigences de la Loi Littoral et en particulier de la prise en compte de la bande des 100m, de l'EPR ou encore du principe de continuité de l'urbanisation. A ce titre, les conditions 4, 5, 6, 10 et 16 sont complétées.</p> <p>La condition 1 relative au logement de fonction en zone agricole a été remaniée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle limite le logement à un seul par exploitation - Introduit une exception de surface sur la commune de la Chapelle du mont du chat afin de permettre l'habitation de l'exploitant et non le seul gardiennage. Cette évolution doit permettre de répondre à un enjeu de pérennisation de l'agriculture et donc de l'entretien de l'espace sur la commune. Or la trame bâtie actuelle en hameau limite fortement la possibilité pour un exploitant de créer son exploitation tout en trouvant un logement dans l'un des hameaux à proximité. <p>La condition 2, vient simplement clarifier un enjeu d'instruction : l'extension déjà autorisée dans le PLUi peut conduire à la création de logements par division du nouveau volume par exemple.</p> <p>Les conditions 4 et 5 encadrent les constructions et installations liées au conditionnement et à la commercialisation. La condition 4 a été renforcée sur la base de l'article en vigueur au code de de l'urbanisme et en particulier sur l'enjeu de protection des espaces naturels et paysagers. Les règles de surface et distance sont inchangées.</p> <p>La condition 7 relative au changement de destination a fait l'objet d'un travail spécifique présenté après.</p> <p>Plusieurs conditions (8,9,...) relatives à l'application de la Loi Littoral sont inchangées. Il est simplement</p>

7. À condition d'être identifié au document graphique, de répondre aux exigences citées à l'annexe 4 du présent règlement et d'un avis conforme de la CDPENAF.

Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition

- d'être identifiées au plan de zonage
- de répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 4 du présent règlement.
- Et sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF

10. Pour les communes concernées par la loi dite « Littoral », et en dehors des EPR, l'exploitation agricole peut être implantée en discontinuité des villages et agglomérations sous réserve d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS.

doit être implantée en continuité des villages et agglomérations, sauf si l'activité agricole est incompatible avec le voisinage ou sous réserve d'un accord de la CDPENAF

En dehors des communes littorales, ces conditions d'implantations ne s'appliquent pas.

[...]

15. Les constructions et extensions sont autorisées dans la limite de 1200m² d'emprise au sol totale toutes destinations confondues. Sur la commune de Tresserve, cette limite est portée à ~~1800m²~~ 2000m² et à 3600m² sur la commune de Voglans.

16. Dans le cas d'une installation d'unité de méthanisation pour la production et la commercialisation de bio-gaz, d'électricité et de chaleur, les constructions et installations nécessaires à cette activité sont autorisées à condition d'être exploitées par un exploitant ou une structure majoritairement détenue par des exploitants agricoles et d'être situées en dehors du périmètre EPR.

[...]

18. Sont autorisés à condition d'être liés à une habitation existante et sous réserve de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 15m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.

Les annexes sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante et sous réserve :

- de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.
- De ne pas excéder 40m² d'emprise au sol totale
- D'être limitée à 2

19. Seules sont autorisées les annexes petits volumes aux conditions 18.

20. Les extensions de 20% du bâti existant à vocation industrielle à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 100m².

Sur la seule zone Ae de Saint-Offenge sont autorisés les constructions nouvelles sous réserve que leur surface de plancher cumulée n'excède pas 1000 m² supplémentaire à la date d'approbation du PLUi.

21. Dans le seul secteur Ae d'Ontex, l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% des emprises bâties existantes.

22. Sous réserve d'une emprise au sol cumulée maximale de 700m²

rappelé en condition 10 l'accord de la CDNPS pour les nouvelles activités agricoles qui ne sont autorisées qu'en dehors des EPR.

La condition 15 vise les secteurs équestres. Les seuils autorisés des extensions sont rehaussés au regard de la réalité des surfaces existantes sur ces secteurs :

- Le site de Tresserve occupe déjà 1250m² d'emprise au sol
- Celui de Voglans 3033m².



Les deux sites sont dynamiques et font l'objet d'aménagements réguliers pour améliorer les capacités d'accueil des chevaux et pratiquant ou améliorer les locaux existants. Les deux sites proposent par ailleurs une réserve foncière permettant à la fois l'évolution du bâti dans les proportions définies et le maintien des activités extérieures nécessaires à l'activité. Il est proposé pour le site de Tresserve de rehausser la limite à 2000m² et à 3600m² pour Voglans.

Les conditions 18 et 19 relatives aux annexes ont été présentées en partie thématique : elles clarifient le contenu tout en s'appuyant sur la doctrine CDPENAF. Seule évolution notable, le passage de 15 à 20 m de la distance maximale d'implantation de l'annexe.

La condition 20 concernant le STECAL Ae évolue pour la seule zone de Saint-Offenge. Elle est présentée dans la partie STECAL.

La condition 21 concerne le belvédère d'Ontex qui accueille une activité économique réduite. L'objectif est d'autoriser un aménagement confortatif (l'emprise actuelle étant de 85 m²) : il est présenté dans la partie STECAL.

	La condition 22 régit le secteur Aps présenté après (STECAL de la Serraz dédié à de l'habitat léger).
--	--

Focus sur le changement de destination

La condition relative au changement de destination a fait l'objet d'un travail plus important veillant : au respect des arbitrages définis au PLUi, à la cohérence entre zone A et N et au respect du cadre réglementaire.

En zone A, le changement de destination n'est actuellement régi que par :

- La condition 7 qui l'autorise sans précision des destinations / sous destinations visées
- L'annexe 4 qui précise certains enjeux du changement, évoque l'habitat et l'hébergement hôtelier de manière non exhaustive. Cette même annexe s'applique également à la zone N pour laquelle le changement de destination est fléché en termes de sous-destination autorisée. Les justifications du PLUi ne semblent pas orienter le changement de destination en zone A à la seule catégorie du logement. Il rappelle bien en revanche l'enjeu d'encadrement et notamment d'un changement en phase avec l'activité encore existante aux alentours et l'environnement paysager. C'est à ce titre que l'annexe 4 ou encore l'OAP thématique ont été mises en place.

Dans le cadre de la modification, l'évolution vise à la fois à clarifier juridiquement cet aspect du règlement tout en rappelant les exigences du PLUi.

La condition 7 est donc basculée dans chacune des sous-destinations qui sont citées en zone N pour le changement de destination, à savoir :

- Logement
- Hôtel
- Restauration
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Autres hébergements touristiques
- Équipement d'intérêt collectif et service public

Elle est enfin complétée par les dispositions suivantes qui posent le cadre légal du changement de destination. Le changement pour être autorisé doit :

- être identifié au plan de zonage
- répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 4 (règlement 4.1.2) ou 3 (règlement 4.1.1) du présent règlement.
- Faire l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF

En parallèle, l'annexe 3 ou 4 évolue aussi afin de se mettre en cohérence avec le contenu de l'article (y compris zone N). Il s'agit notamment de reporter l'exigence de non incidence sur l'activité agricoles et les milieux à l'ensemble des sous-destinations visées et pas seulement le logement ou l'hébergement hôtelier.

Annexe 3 ou 4 :


CONDITION 2 : Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels

> un changement de destination ~~entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole~~ n'est possible que dans les cas où celui-ci n'entraîne pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Elle est enfin adaptée sur la terminologie annexe / petit volume.

3.2.5.2 Evolutions des règles d’implantation et volumétrie (Art 2.1)

Implantations des constructions (reculs) – 2.1.1

Propositions d’évolutions	Justifications
<p>2.1.1 – Implantation des constructions</p> <p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ [...] <p>Dispositions particulières</p> <p>1. Des règles d’implantation différentes peuvent être appliquées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les voies en impasse, où le recul peut être ramené à 5m de la limite de l’emprise du domaine public actuel ou projeté. - sur la commune de Mouxy, où le recul peut être ramené à moins de 5m de la limite de l’emprise du domaine public actuel ou projeté. - des motifs de sécurité publique. - les extensions d’une construction existante ayant une implantation située dans la marge de recul, où le projet peut poursuivre au maximum l’alignement du bâtiment existant. - les portails qui doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d’un véhicule en dehors de la voie - les annexes d’une emprise inférieure à 20m² petits volumes isolés et les piscines <p>Sur la commune de Tresserve, les règles de recul s’appliquent pour les annexes hors piscines.</p>	<p>L’évolution concerne une exception introduite pour la commune de Tresserve en ce qui concerne l’implantation des annexes. Cette disposition devrait en particulier s’imposer pour le secteur Aeq, principal secteur bâti de la zone A de Tresserve. Elle évitera une implantation en limite au niveau d’une voirie de faible largeur.</p> 

Propositions d’évolutions	Justifications
<p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p>Dispositions générales</p> <p>1. Les constructions doivent s’implanter en respectant un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>1. Des règles d’implantation différentes peuvent être appliquées</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des motifs de sécurité publique. - les annexes d’une emprise inférieure à 20m² petits volumes isolés et les piscines <p>2. Ces règles ne s’appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif. ▪ à la réalisation d’isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu’à 30 cm en limite ▪ pour l’édification de clôtures ; 	<p>L’évolution concerne l’ajout de la disposition relative aux débords de toitures présentes dans le reste des zones U.</p> <p>Une exception est formulée pour la commune de Saint-Offenge pour des raisons paysagères.</p>

3. Sur la commune de Saint-Offenge, les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement (balcons, escaliers ouverts,...) sont autorisés dans la limite de 1,2m.,

Volumétrie des constructions (reculs) – 2.1.2

Evolutions proposées	Justifications
<p>2.1.2 – Volumétrie des constructions</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf en secteur Aeq, où l'emprise au sol totale maximale des constructions ne doit pas dépasser 1200m² toutes destinations confondues. Sur la commune de Tresserve, cette limite est portée à 1800m² 2000m² et à 3600m² sur la commune de Voglans.</p> <p>Les petits volumes annexes d'emprise inférieure à 20 m² et les piscines ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol maximale autorisée.</p>	<p>En cohérence avec l'évolution de la condition 15, la règle d'emprise au sol évolue également pour le secteur Aeq.</p>

Les évolutions propres aux annexes ont été présentées dans la partie 1.

3.2.5.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.5.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.5.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En complément des évolutions thématiques, un secteur fait l'objet d'une évolution, il s'agit du secteur Ae de Saint Offenge. Au regard des enjeux paysagers liés à ce STECAL, le règlement a été renforcé sur la prise en compte paysagère.

A-ARTICLE 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres des constructions

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations
2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.
3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

Dans le secteur **Ae** de Saint-Offenge, la bande de recul de part et d'autre de la RD911 doit être traitée en pleine terre et végétalisée.

Le stationnement y est autorisé sous réserve d'une perméabilité des espaces et d'un traitement paysager.

En cas de stockage, ces derniers devront être prévus sur l'arrière des bâtiments et être protégés des perceptions visuelles depuis la RD911.

3.2.5.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.6 ÉVOLUTIONS DES ZONES NATURELLES

3.2.6.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

L'article 1 de la zone N est sans doute le plus remanié des articles dans la mesure où il comporte de nombreux sous-secteurs. Il affichait également de nombreuses « vocations » qui induisent des changements conformément aux éléments présentés en partie 1.

Trois STECAL y sont créés et présentés dans la dernière partie.

Destinatio n	Sous- Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	NI	NI2	NI*	Nlc	NI1	Nep	Nst	NI3	Nd1	
Habitation	Logement	V*	V*	X	X	V*	V*				V*	V*	V*	X	X	X	V*	
		N°6/7 /36.1/ 36.2	N°33/ 7/8/3 6.1/36 .2			N°8/1 0/36.1 /36.2	N°7/2 2/30	V* N°17	X	V* /7/36. 1/36.2	N°7/2 6/27/ 28	N°22/ 30	N°38	X	X	X	X	44
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Destinatio n	Sous- Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	NI	NI2	NI*	Nlc	NI1	Nep	Nst	NI3	Nd1	
Commerce et activités de service	Commerce/ Artisanat	V* N°9	X	X	X	V* N°8/9 /10	V* N°18/ 19/22	X	X	X	X	X	V*	X	X	X	X	X
	Restauration	V* N°33/ 36	V* N°33/ 36	X	X	V* N°8/1 0/36	V* N°8/2 2/35/	X	X	V*	X	V* N°22	V*	X	X	V* 40	X	
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8 /10/2 1	V* N°19/ 22/18	X	X	V*	N°22/21 /36	V* N°22	V*	X	X	V* 40	X	
	Hébergement hôtelier et touristique Hôtel	V* N°33/ 36	V* N°33/ 9/36	X	X	V* N°8/3 6/10	V* 22	X	X	V*	N°22/36	V* N°22	X	X	X	V* 41	X	
	Autres hébergement s touristiques	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/3 6/10	V* N°22	X	X	V*	N°25/ 36	V* N°22/ 29	X	X	X	V* 41	X	
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Destinatio n	Sous- Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	NI	NI2	NI*	Nlc	NI1	Nep	Nst	NI3	Nd1	
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrati ons publiques et assimilés	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/3 6/10	V* 22	X	X	V* N°22/ 36	X	V* 22	X	X	X	X	X	
	Locaux techniques et industriels	V* N°36	V* N°36	X	X	V* 22	V* 22	X	X	V* 22	X	V* 22	X	X	X	X	X	X

	des administrations publiques et assimilés					N°8/36/10				N°22/36								
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/36/10	V* 22	X	X	V* N°22/36	X	V* 22	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/36/10	V* 22	X	X	V* N°22/36	X	V* 22	X	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X	X	V* N°22/45	X	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V* 26/27/28	X	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	NI	NI2	NI*	Nlc	NI1	Nep	Nst	NI3	Nd1	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	V* N°18	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	V* 34	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	NI	NI2	NI*	Nlc	NI1	Nep	Nst	NI3	Nd1	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	V* N°18	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	V* 22	X	X	X	X	X	V* 23/37	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

On peut regrouper les évolutions en plusieurs parties :

- Les évolutions liées au changement de destination : la condition 36 de la zone N règlementait le changement de destination. Sa modification a induit un découpage en conditions 36, 36.1 et 36.2. Une autre condition spécifique au secteur Nlc (condition 22) traite également de ce point.
- Les évolutions liées aux annexes qui sont reportées dans les sous-destinations visées (conditions 7).
- Des évolutions liées à la suppression de l'item : « aménagement et extension de constructions existantes ». La condition a été reportée vers les sous-destinations qui étaient en réalité visées : logements, industrie, équipements (notamment lieux de culte)...
- Des évolutions liées à la prise en compte de la Loi Littoral : la condition 8 étend la capacité de confortement de constructions existantes dans la zone NL tel qu'elle est prévue par la Loi ; la condition 22 vise des occupations régies par le zonage NI2 et elle est donc reportée dans le tableau en complément d'un ajout relatif à la Loi Littoral.

Du point de vue de la vocation des secteurs, aucun changement n'est en réalité à noter. Les évolutions portent sur la rédaction même des conditions.

Evolutions proposées	Justifications
<p>1. [...]</p> <p>2. Les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité s'ils sont rendus indispensables par la fréquentation du public. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). En zone N, Nd et NI2, dans les communes Loi Littorale, en dehors de la bande des 100, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village.</p> <p>3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). En zone N, Nd et NI2, dans les communes Loi Littorale, en dehors de la bande des 100, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village.</p> <p>4. Les aires de stationnement si elles ne remettent pas en cause la dynamique hydraulique du secteur, et si elles ne sont ni cimentées ni bitumées. Cette disposition (ni cimentées ni bitumées) ne s'applique pas en zone NI et Ne ou lorsqu'il est dûment démontré qu'aucune alternative technique n'est possible. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>5. [...]</p> <p>6. L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>6.1 La création de nouveaux logements avec ou sans changement de destination dans le bâti existant.</p> <p>Dans la bande des 100m, les extensions et créations suscitées sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>Pour les communes de Méry, Drumettaz-Clarafond, Voglans, Brison-st-Innocent, Tresserve et Mouxy, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à hauteur de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>7. Les annexes petits volumes et les piscines selon les règles du paragraphe dédié. En Ne et NI2, les piscines ne sont pas autorisées sauf pour les constructions existantes à destination d'habitation. En NL, les annexes petits volumes et piscines sont interdits.</p> <p>8. Seuls les travaux confortatifs et aménagements nécessaires à la gestion du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi (exemple modification de façade), dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments et ne portent pas atteinte au plan d'eau. Ils sont également autorisés dans la zone Nd située dans la bande des 100m.</p> <p>9. Pour le commerce et l'artisanat, l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi uniquement dans le cadre d'une mise aux normes, ou de l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou économie d'énergie). Pour l'hébergement hôtelier et touristique, l'aménagement et l'extension de la construction existant uniquement dans le cadre d'une mise aux normes, ou de l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou économie d'énergie). Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>10. L'aménagement doit respecter la valeur patrimoniale des bâtiments existants. Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU)</p>	<p>Plusieurs conditions évoluent spécifiquement au regard des exigences de la Loi Littoral et en particulier de la prise en compte de la bande des 100m, de l'EPR ou encore du principe de continuité de l'urbanisation. A ce titre, les conditions 2, 3, 6, 10, 21, 22, 34, 36.1 et 36.2 sont complétées.</p> <p>La condition 24 est supprimée rendue caduque par les différents ajouts au sein des autres conditions.</p> <p>Les conditions 2, 3 et 4 sont complétées par une disposition de rappel au contexte réglementaire de la Loi Littoral. Il s'agit notamment celles visant les activités économiques ou équipements concernés par l'application de l'article L121-17 du CU.</p> <p>La condition 6 vise l'extension classique des constructions résidentielle en zone N. Elle est reformulée et complétée pour clarifier un point de débat issu de l'instruction des différents permis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'habitation est autorisée y compris sans création de logement. - La création de logement est également autorisée dans des bâtis résidentiels existants avec ou sans changement de destination. <p>La condition 7 est modifiée sur la terminologie : annexe / petit volume.</p> <p>La condition 9 est complétée par la disposition de rappel au contexte réglementaire de la Loi Littoral.</p>

11.[...]

12.[...]

13.[...]

14.[...]

15.[...]

16.[...]

17.[...]

18.[...]

19. Sur les communes non soumises à la loi Littoral, la construction à destination économique artisanale, ou tertiaire est autorisée dans une limite de 500 m² d'emprise au sol totale par assiette foncière. Sur la commune de Grésy-sur-Aix, seule une extension à vocation artisanale de 10% de la surface de plancher du bâtiment existant est autorisée.

Sur les communes soumises à la loi littorale, seule l'extension des bâtiments à vocation artisanale est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

Uniquement sur la commune de Viviers-du-Lac **uniquement**, seule l'extension à vocation commerciale est autorisée dans une limite comprise entre 300 et 500m² de surface de vente **supplémentaire totale** par bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi **et dans la limite de 3000 m² de surface de vente** au total.

~~20. Les installations, équipements et aménagements s'ils sont liés à la pratique sportive.~~

21. L'aménagement et l'extension de 20% de la surface de plancher existante des constructions liées à l'activité de loisir existantes à la date d'approbation du PLUi ou faisant l'objet d'un changement de destination vers une activité de loisir, à condition de ne pas entraîner de nuisances supplémentaires pour l'environnement résidentiel, naturel ou agricole, à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi. **Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU)**

22. Le changement de destination vers les destinations suivantes uniquement : hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics, et en plus en zone Ne : artisanat, bureau. **En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, les changements de destination sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU)**

23. Les installations, équipements et aménagements s'ils sont liés aux activités de loisirs de pleine nature (notamment pratique du ski) ou aux activités touristiques, ainsi que leurs locaux accessoires. Les installations, équipements et aménagements uniquement s'ils sont liés aux activités de loisirs en plein air en secteur NI. **Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).**

~~24. Les constructions, extensions et installations nécessaires à des services publics ou des activités économiques si elles exigent la proximité immédiate de l'eau.~~

25.[...]

26.[...]

27.[...]

La **condition 19** évolue sur deux aspects :

- Une clarification sur la surface de vente autorisée : il s'agit bien de 300 à 500m² supplémentaires, les bâtiments existants dans la zone Ne (Intermarché à Viviers du Lac) excédant largement cette surface.
- Une mise en compatibilité avec le SCoT afin de limiter la surface totale après extension : le seuil est désormais de 3000m² alors qu'il n'était pas inscrit au préalable.

La **condition 20** est supprimée car ne renvoyant à aucune catégorie du tableau.

La **condition 23** est complétée par la disposition de rappel au contexte réglementaire de la Loi Littoral.

La **condition 31** a été complétée par une disposition particulière qui figurait au règlement a posteriori des conditions. Cette disposition qui vise les constructions et services publics s'appliquait en l'état, sans lien avec le tableau. L'évolution vise à clarifier et simplifier l'article en basculant cette règle au sein de la condition 31 à laquelle elle peut facilement être rattachée.

La **condition 33** réglemente les extensions en secteur Nd. Secteur patrimonial, les extensions y sont de base plus réduites qu'en N. Au même titre que pour les extensions de la zone N, il y est précisé que l'extension autorisée peut conduire à la création de nouveaux logements.

La **condition 34** est complétée sur le volet sylvicole. En accord avec la vocation de la zone d'autoriser l'activité forestière, les constructions dédiées y sont aussi autorisées.

<p>28.[...]</p> <p>29.[...]</p> <p>30.[...]</p> <p>31.Sous réserve d'être liée à l'accueil du public :</p> <ul style="list-style-type: none"> o les installations et les aménagements légers de loisirs et les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des services publics. o D'être limitée à 400 m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois pour les communes de Méry et Voglans. Cette disposition ne concerne pas la zone du cimetière de Méry, cette dernière rejoint les dispositions générales. <p>32.[...]</p> <p>33.L'extension de 10% des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, et dans la limite de 30m² de surface de plancher supplémentaire, et à condition d'être en dehors de la bande des 100m.</p> <p>34. Les constructions et aménagements liés aux activités forestières et à la gestion de l'activité sont autorisés sauf dans la bande des 100 mètres ou dans l'Espace Proche du Rivage. Cela concerne les aménagements comme les plateformes forestières et le stockage bois.</p> <p>35.Uniquement sur la commune du Viviers-du-Lac.</p> <p>36.Uniquement vers les destinations suivantes : habitation (uniquement sur la commune de Tresserve), hébergement hôtelier, restauration, équipement, équipement d'intérêt collectif et service public, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, avec le cas échéant la création de surface plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13.</p> <p>36 Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13. Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement vers les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>36.1 Dans le cadre d'un changement de destination et uniquement sur la commune de Tresserve, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13. Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement vers les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>36.2. Dans les volumes existants et sous réserve de préserver l'intégrité du site dans son ensemble (bâti, et parc attenant le cas échéant). Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).</p> <p>37.[...]</p> <p>38. [...]</p> <p>39. Les installations uniquement et à condition d'être temporaire et liée à la mise en valeur ou l'activité du domaine.</p> <p>40.Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'être liées et nécessaires à l'accueil d'hébergement touristique - D'une emprise au sol cumulée inférieure à 500m², toutes destinations et sous-destinations confondues - D'une insertion paysagère forte, en particulier en matière d'aspect - de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement <p>41.Sous réserve :</p>	<p>La condition 36 est largement remaniée. Ceci s'explique par les éléments déjà présentés au sein de la zone A mais également par la rédaction complexe de la condition en vigueur et par les retours de l'instruction.</p> <p>L'évolution différencie donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La condition 36 qui vise plusieurs sous destinations pour lesquelles sont autorisés les changements de destination, sous conditions et en dehors des STECAL. Le rappel à la Loi Littoral y est ajouté. - La condition 36.1 qui reprend l'exception existante pour Tresserve qui n'autorise le changement que vers le logement. - La condition 36.2 qui vient préciser que la création de logement peut se faire dans les volumes existants, sans qu'il n'y ait d'extension, réaménagement spécifique. Il est rappelé l'enjeu de préservation du cadre de vie en particulier pour la zone Nd. <p>La condition 39 est supprimée, jugée inadaptée.</p> <p>Les conditions 40, 41 et 44 régissent les différents STECAL créés et présentés dans les parties suivantes.</p> <p>La condition 45 vient encadrer le projet de réhabilitation du skate Park de Tresserve en zone NI2. Le site projeté accueille déjà un ancien parcours de BMX (bitumes, modelés de terrains déjà présents). Il est proposé une condition visant le seul réaménagement afin d'encadrer l'implantation sur ce seul secteur déjà urbanisé.</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> - D'être limitées à 400m² d'emprise au sol maximale cumulée en veillant autant que possible à proposer des aménagements respectant la perméabilité des sols (pilotis,...). - D'une hauteur limitée à 5 m - D'une insertion paysagère forte, en particulier en matière d'aspect - de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement <p>44. Sous réserve de ne pas excéder 500m² de surface de plancher cumulée et de participer à la valorisation de l'intégrité du site notamment le parc patrimonial.</p> <p>45. le seul réaménagement ou réhabilitation des équipements sportifs existants</p>	
--	--

3.2.6.2 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Volumétrie des constructions (hauteurs) – 2.1.2

Evolutions proposées	Justifications
<p>Dispositions générales</p> <p>Dans l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur NI*, ND1, NI3 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pour les constructions à vocation d'habitation, la hauteur maximale autorisée est : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 6 m à l'acrotère ; et 6.50m pour la commune de Tresserve. ▪ 9 m au faîtage. 2. Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale autorisée est : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 9 m à l'acrotère ; ▪ 11 m au faîtage. <p>Dans le secteur NI*, les hauteurs ne pourront excéder les hauteurs existantes.</p> <p>Dans le secteur NI3, les hauteurs ne pourront excéder 5 m maximum toutes destinations et sous-destinations confondues.</p> <p>En secteur Nd1, la hauteur ne pourra excéder celles des bâtis existants dans l'ensemble formé par le parc (secteur Nd et Nd1).</p>	<p>Le secteur NI* ne faisait l'objet d'aucune règle de hauteur alors qu'il s'agit d'une STECAL.</p> <p>Il est désormais règlementé sur la base des hauteurs existantes.</p> <p>Les secteurs ND1 et NI3 sont présentés ci-après.</p>

3.2.6.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée

3.2.6.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée

3.2.6.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée

3.2.6.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée

3.2.7 LES STECAL

Cette partie présente les règles spécifiques relatives aux STECAL sujets à évolution :

- Le STECAL **Ae** qui régleme actuellement des activités économiques isolées. L'évolution porte sur :
 - o *le secteur existant **Ae** de Saint-Offenge pour y autoriser un développement artisanal local.*
 - o *La création d'un secteur à Ontex*
 - o *La création d'un secteur à Voglans*
- Le secteur **Aeq** qui régleme les sites équestres. L'évolution concerne son extension (au détriment d'un zonage Ueco) et l'évolution des règles de constructibilité.
- Le STECAL **Aps** correspondant au projet d'habitations légères destinées à du logement permanent au Bourget du Lac (tiny house)
- Le STECAL **Ne** correspondant aux sites économiques isolés. Son évolution concerne le règlement écrit et notamment la mise en compatibilité avec le SCOT en matière de surfaces commerciales.
- Le STECAL **Nd1** correspondant à un projet de rénovation et construction de logement au sein d'un secteur patrimonial à Grésy sur Aix
- Le secteur **NI3** correspondant au projet d'habitat insolite au Revard. **Ce site constitue une UTN.**
- Le STECAL **NI2**, dont les périmètres évoluent :
 - o Au port des 4 Chemin à Viviers du Lac
 - o Au niveau de l'hippodrome à Aix les Bains
 - o Sur Tresserve dans le cadre du réaménagement du site de BMX existant

Secteur Ae

Le STECAL concerne plusieurs implantations économiques en zone agricole. Il devait notamment permettre le développement des activités commerciales en lien avec l'agriculture (telle que la fromagerie de Trévignin) où encadrer des activités isolées (Ae sur Bourdeau).

Les évolutions portent sur trois sites :

- le secteur de **Saint Offenge** ou le STECAL existant évolue dans son périmètre (réduction) et dans ses droits à construire
- le secteur **d'Ontex** : un STECAL est créé pour caractériser l'existant et lui permettre d'évoluer
- le secteur de **Voglans** : un STECAL est créé pour caractériser l'existant et lui permettre d'évoluer

Ae – Saint Offenge

Sur la commune de Saint-Offenge, un secteur de taille importante (1,5 ha) avait été défini au PLUi et caractérisait un secteur occupé par une entreprise artisanale et une activité de service à domicile, situées de part et d'autre de la RD911.



Sur ces secteurs les règles d'évolution sont limitées à :

- L'extension de 20% maximum du bâti industriel existant dans la limite de 100m² (condition 20).
- La construction de nouvelles surfaces commerciales / artisanales dans la limite de 30% des surfaces existantes sur la zone (condition 11)

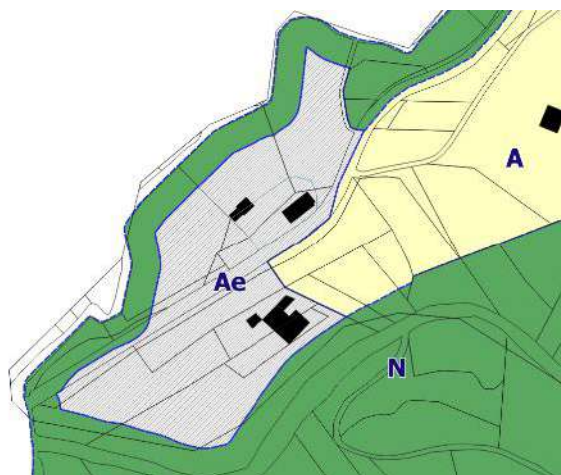
Or la commune de Saint-Offenge souhaite pouvoir y installer trois activités artisanales rattachées à la sous-destination industrie (telles qu'une entreprise de maçonnerie, de charpenterie, de menuiserie, de miellerie ou autre,...). Les droits à construire actuels dans ce cadre sont nuls pour une nouvelle construction.

La modification proposée vise la réduction du périmètre du STECAL de 0,25 ha en retirant la totalité des parcelles E 261, et une partie de la parcelle E 260, et l'autorisation de nouveaux droits à construire sur le STECAL restant. Ces changements doivent permettre l'installation de trois activités artisanales.

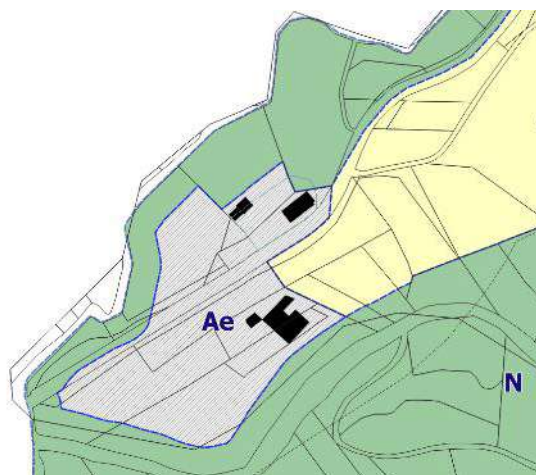
En parallèle de l'augmentation des droits à construire, le périmètre du STECAL existant a été réduit à 1,15 ha au lieu de 1,5 ha.



Périmètre avant (aplat jaune) / après (périmètre rouge)



PLUI en vigueur



PLUI modifié

Afin de donner une suite favorable à ce projet il est donc proposé les évolutions du règlement présentées ci-dessous.

Proposition d'évolution	Justifications
<p>20. Les extensions de 20% du bâti existant à vocation industrielle à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 100m².</p> <p>Sur la seule zone Ae de Saint-Offenge sont autorisées les constructions nouvelles sous réserve que leur surface de plancher cumulé n'excède pas 1000 m² supplémentaire à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf :</p> <p>En secteur Ae sur la seule commune de Saint-Offenge où l'emprise au sol totale des activités industrielle et artisanales présentes ne pourra excéder 1000m² supplémentaire à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Pour les nouvelles constructions en secteur Ae, la hauteur ne pourra excéder celles des bâtis présents sur le secteur.</p>	<p>La condition 20 évolue afin d'autoriser une surface de plancher supplémentaire. Celle-ci étant actuellement de l'ordre de 500m², il est donc autorisé des nouveaux projets de surface de plancher inférieure à 1000m².</p> <p>L'emprise au sol a été réglementée : à l'échelle de la zone, pour les activités industrielles, elle ne doit pas excéder 1000m² supplémentaires.</p> <p>Enfin, la hauteur y est désormais réglementée en cas de nouvelles constructions. L'objectif étant d'encadrer le développement de la zone.</p>

Comme présenté dans les parties précédentes et au regard de l'enjeu de visibilité sur la zone, le règlement est renforcé sur le point suivant :

Espaces libres des constructions

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations
2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.
3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

Dans le secteur **Ae** de Saint-Offenge, la bande de recul de part et d'autre de la RD911 doit être traitée en pleine terre et végétalisée.

Le stationnement y est autorisé sous réserve d'une perméabilité des espaces et d'un traitement paysager.

En cas de stockage, ces derniers devront être prévus sur l'arrière des bâtiments et être protégés des perceptions visuelles depuis la RD911.

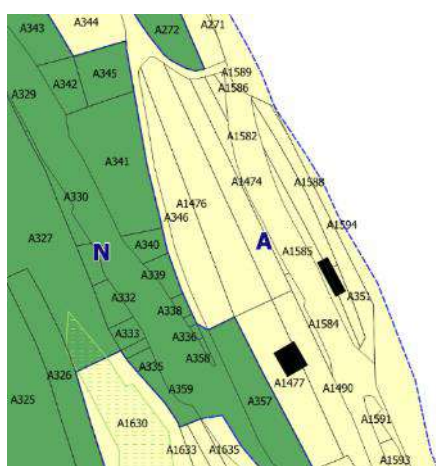
Ae – Ontex

Le site concerné par cette **création de STECAL** se trouve à la limite est de la commune de Ontex. Le secteur d'une surface de 0,16 ha et composé des parcelles A 1585, A 1588, A 1594, A 351 et A 352 est classé en zone agricole (**A**) dans le PLUi en vigueur. Il accueille aujourd'hui un belvédère ainsi qu'un bâti dédié à une offre de restauration rapide (snack).

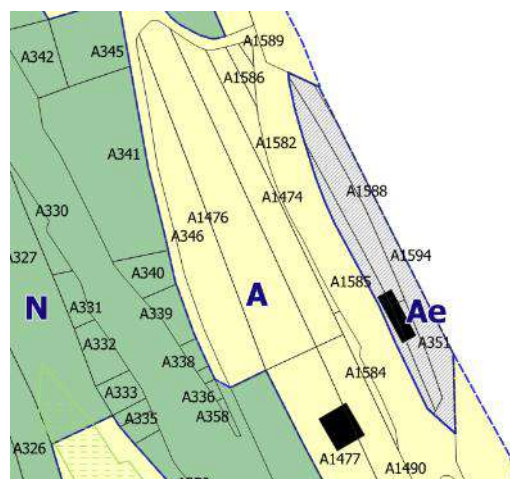
L'objectif est d'apporter un zonage permettant de mieux répondre à la réalité de l'occupation des sols. Un temps envisagé vers le zonage **Ni** dans la logique du classement des belvédères dans le PLUi (Revard, Viviers du Lac, La Chapelle du Mont du Chat), le zonage **Ae** lui a été privilégié. En effet à la différence des autres sites, le site accueille une activité économique. Or la zone **Ae** permet des évolutions des activités existantes. Spécifique sur le site d'Ontex, une extension des constructions à usage de restauration a été proposé (cf. partie règlement écrit). L'évolution maximale serait de 20% de l'emprise bâtie existante.

En dehors de cette activité, c'est l'ensemble du site qui sera identifié selon une vocation autre qu'un simple zonage agricole.





Avant modification



Après modification

La mise en place de ce STECAL s'accompagne également d'une évolution du règlement écrit. En effet ce dernier ne couvre pas pour le moment au sein des zones Ae, les destinations de restauration.

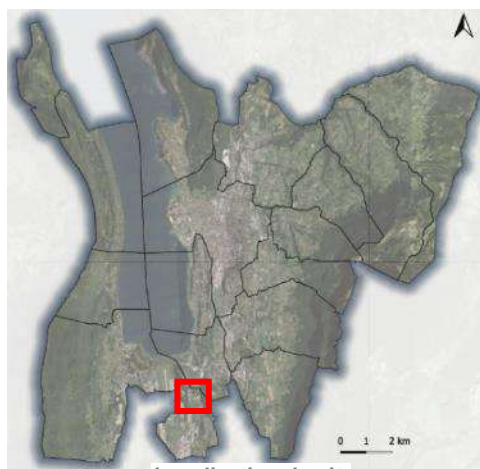
Il est donc proposé de compléter les conditions par l'ajout d'une condition 21, visant spécifique la destination restauration au sein du tableau et assortie du texte suivant :

Est donc autorisée sous conditions dans ce secteur pour la restauration :

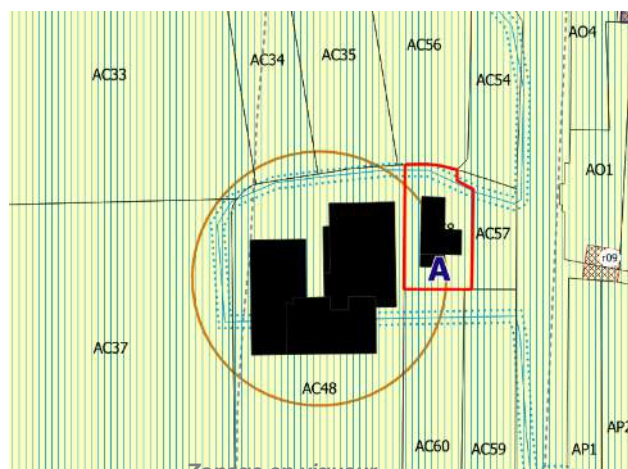
21. Dans le seul secteur Ae d'Ontex, l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% des emprises bâties existantes.

Ae – Voglans

Le site concerné par la création du STECAL est d'une surface de 0,15 hectare et est composé de la parcelle AC 58, classée zone agricole dans le PLUi en vigueur. C'est sur cette parcelle qu'est implantée Claraz Motoculture, spécialisé en vente de matériel de motoculture. Demande est faite de créer un STECAL Ae (activité économique spécifique en zone agricole) sur cette unique parcelle pour permettre l'extension économique de l'activité qui s'y trouve.



Localisation du site



Zonage en vigueur

Selon le règlement en vigueur, le secteur Ae correspond à « une activité économique artisanale ou commerciale isolée en zone agricole afin de lui permettre une évolution lorsqu'elle est existante ». Dans notre

cas, l'entreprise Claraz préexiste. Il s'agit d'une activité commerciale puisque l'entreprise est spécialisée dans la vente de matériel de motoculture. Pour finir, cette activité est considérée comme « isolée en milieu agricole » : la construction se situe au cœur d'une zone **A** et le seul bâti situé à proximité est un centre équestre, recensé par la Chambre d'Agriculture en tant qu'exploitation agricole.

La création du STECAL et le passage de la parcelle en **Ae**, n'aura pas d'incidence sur le foncier agricole, ni sur l'activité du centre équestre voisin. En effet, l'activité économique préexistait, au même titre que la construction qui y est dédiée. **Le règlement du STECAL pour ce site n'est pas modifié**, les règles en vigueur répondant à un éventuel besoin d'extension sont limitées.



Claraz Motoculture, activité économique en zone A



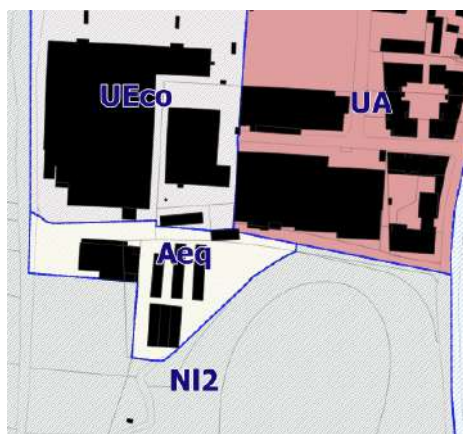
Centre équestre accolé au commerce

Secteur Aeq

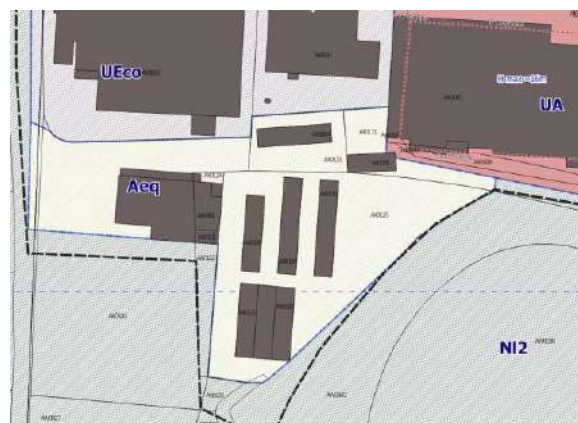
Les secteurs **Aeq** concernent les secteurs de centre équestres.

Les évolutions projetées sont de deux types :

- Une extension de zonage sur le centre équestre d'Aix-les-Bains : le secteur **Aeq** s'étend au détriment d'un zonage **UEco**.




PLUi en vigueur



PLUi modifié

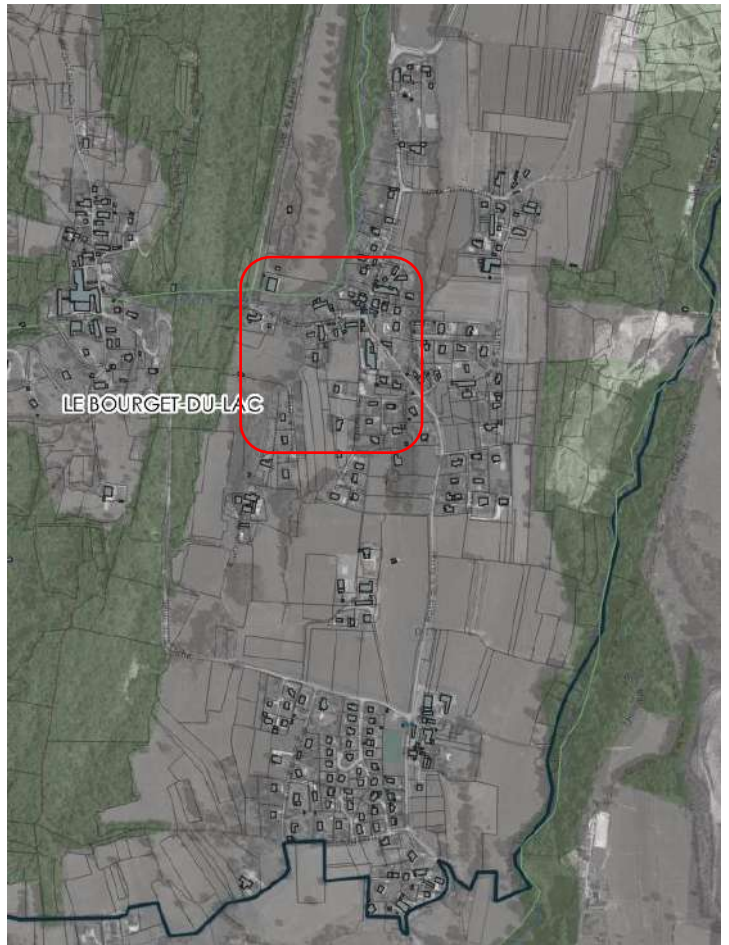
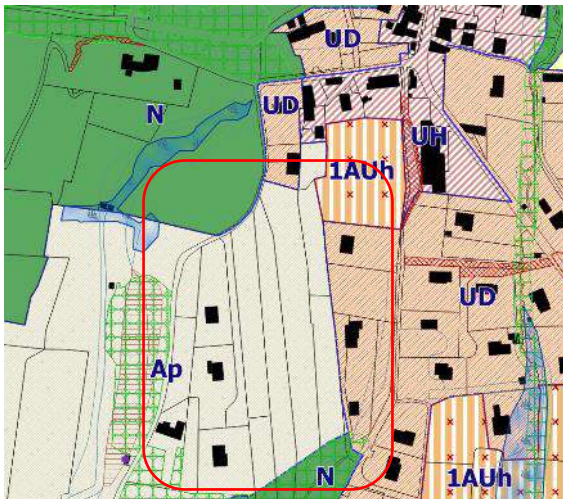
➔ Si le STECAL s'étend de 1500m², il n'intègre pas en revanche de nouvelles zones A mais bien des zones initialement classées en zones Urbaines mais en réalité occupées par du bâti du centre équestre.

- Une évolution du règlement écrit 4.1.2, comme présenté ci-dessous.

Evolutions proposées	Justifications
<p>15. Les constructions et extensions sont autorisées dans la limite de 1200m² d'emprise au sol totale toutes destinations confondues. Sur la commune de Tresserve, cette limite est portée à 1800m² 2000m² et à 3600m² sur la commune de Voglans.</p> <p>2.1.2 – Volumétrie des constructions</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf en secteur Aeq, où l'emprise au sol totale maximale des constructions ne doit pas dépasser 1200m² toutes destinations confondues. Sur la commune de Tresserve, cette limite est portée à 1800m² 2000m² et à 3600m² sur la commune de Voglans.</p> <p>Les petits volumes annexes d'emprise inférieure à 20 m² et les piscines ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol maximale autorisée.</p>	<p>La condition 15 vise les secteurs équestres. Les seuils autorisés des extensions sont rehaussés au regard de la réalité des surfaces existantes sur ces secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site de Tresserve occupe déjà 1250m² d'emprise au sol - Celui de Voglans 3033m². <p>Les deux sites sont dynamiques et font l'objet d'aménagements réguliers pour améliorer les capacités d'accueil des chevaux et pratiquant ou améliorer les locaux existants. Les deux sites proposent par ailleurs une réserve foncière permettant à la fois l'évolution du bâti dans les proportions définies et le maintien des activités extérieures nécessaires à l'activité. Il est proposé pour le site de Tresserve de rehausser la limite à 2000m² et à 3600m² pour Voglans.</p> <p>En cohérence avec l'évolution de la condition 15, la règle d'emprise au sol évolue également pour le secteur Aeq</p> 

Secteur Aps

Le secteur concerné par le STECAL se trouve sur le site de la Serraz, au Sud de la commune du Bourget-du-Lac. Il est composé de 5 parcelles (G 763, G 385, G 797, G 182 et G 611) et sa surface avoisine **0,8 hectare**. Initialement ce secteur était classé zone agricole inconstructible (**Ap**). Il était en zone constructible au précédent PLU de la commune du Bourget du Lac. Demande est faite de passer ce secteur en Activité spécifique en zone agricole (**Aps**). Ce changement doit permettre la création d'un hameau d'habitations type tiny house. Le projet est porté par des familles installées ou souhaitant s'installer sur la commune avec ce type de projet. Il est destiné à de l'habitat permanent. Le site est desservi par les réseaux d'assainissement et d'eau potable.

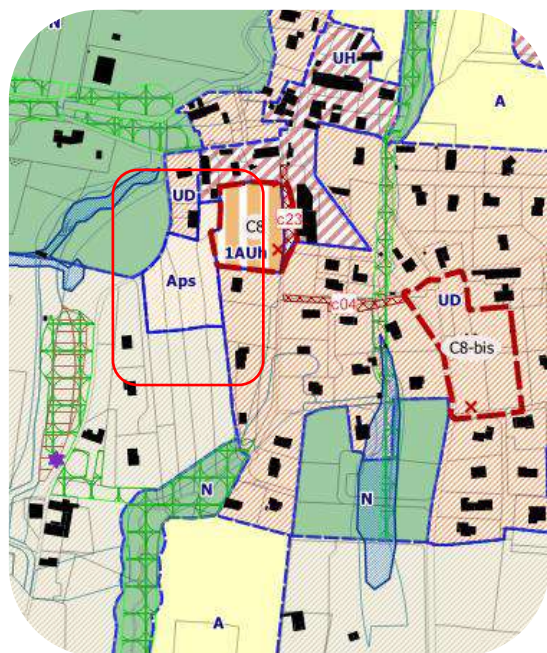
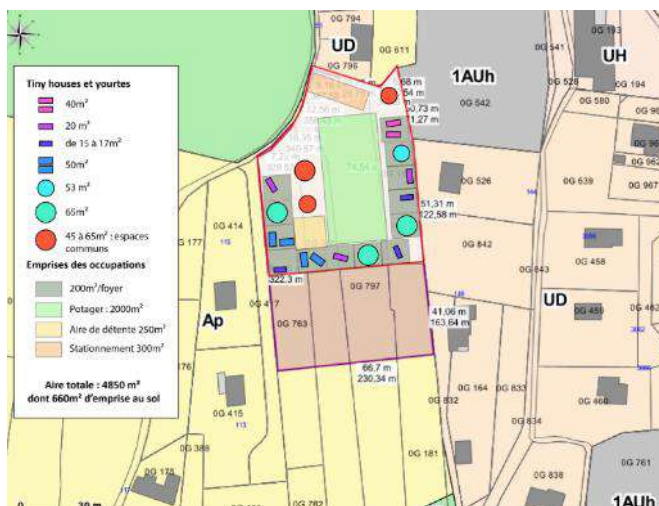


Il est demandé à ce que ces parcelles, classées en zone AP, constituent un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL). En effet, l'article 151-13 du Code de l'Urbanisme stipule que :

La création de ce STECAL aura un faible impact foncier, énergétique et environnemental. En effet, le STECAL est destiné à accueillir un nouveau hameau constitué de 12 tiny houses et 7 yourtes sur une surface de plancher de seulement 660m², sur un total de 4 850 m². Le propriétaire du terrain, l'Office Public de l'Habitat, est favorable au projet.

Le projet est porteur de valeurs fortes telles que la sobriété foncière et énergétique. Une production maraîchère sera implantée sur une partie du site.

La création du STECAL Serraz, par le biais du projet qui s'y implantera, aura **une incidence paysagère minimale**. En effet, l'emprise (maximale de 700m²) et la hauteur des habitations sera faible. Cette dernière ne dépassera pas 4,5 mètres. L'architecte des bâtiments de France a été associé et s'est montré favorable au projet. Il a fait des préconisations, acceptées par les porteurs de projet. Le foncier est destiné à rester sous maîtrise de l'OPAC ou sous maîtrise de la commune.



Proposition de zonage

La création du STECAL Serraz permet la mise en place d'un **projet véritablement inscrit dans le projet communal**. Il permettra de répondre à l'objectif d'augmentation démographique, notamment de la catégorie des 25 – 40 ans, tout en réduisant au maximum la consommation foncière. De plus, dans le cadre des seuils fixés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, deux logements sur les douze prévus, seront expérimentés en tant que logements locatifs sociaux.

Le projet est en cours de finalisation, il pourra faire l'objet d'une OAP lors d'une prochaine évolution afin de préciser l'implantation, ainsi que la desserte. Le stationnement est envisagé au Nord en bordure de la construction limitrophe existante.

Enfin, la commune s'est engagée au maintien de l'accès Sud aux parcelles agricoles et la signature d'un bail avec l'OPAC sur le foncier restant au Sud est envisageable.

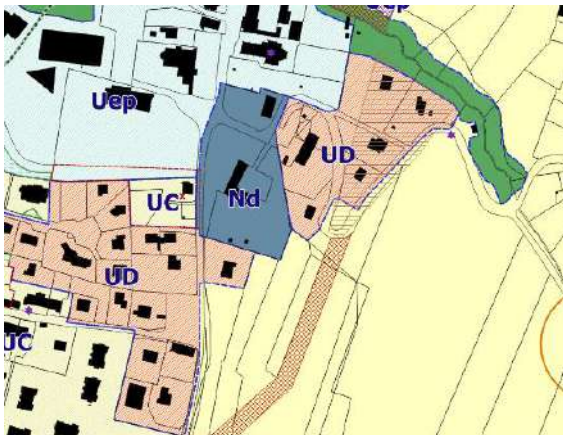
Secteur Nd1 à Grésy sur Aix

Le secteur concerné par le STECAL se trouve sur le site Veber, au cœur de la commune de Grésy-sur-Aix. Seule la parcelle D 353 (4 393 m²) est concernée par la création de ce STECAL.

Ce secteur est classé en zone **Nd**, secteur patrimonial situé en zone naturelle et comprenant un domaine bourgeois et un parc attenant.

La modification vise la création d'un STECAL Nd1 autorisant une constructibilité supplémentaire au sein de cet ensemble et en particulier sur les limites Est des parcelles, entre la construction existante et les habitations existantes en **UD** sur la route du Revard.

Le projet vise à la fois la rénovation du bâti existant pour y implanter du logement dans le volume existant mais également la réalisation d'une offre complémentaire. Ce projet porté par les élus est motivé par la localisation du secteur. Le site fait face à la mairie, la salle polyvalente, l'église, les futurs jardins familiaux que souhaite développer la ville. Toute la polarité des équipements est présente aux abords du site. Enfin, la ligne 2 de transports en commun est présente à 250 m.



Les réflexions menées entre Grand Lac, la ville ainsi que l'architecte en charge du projet ont conduit à établir une orientation d'aménagement et une évolution de zonage permettant de réduire l'incidence.

L'évolution en **Nd1** n'est donc proposée que sur la partie arrière qui accueillera un projet de logements individuels. Le reste du site étant maintenu en zone Nd qui autorise les évolutions dans le bâti existant.

L'urbanisation de ce secteur sera gérée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation **F20**. Elle garantira le respect de la qualité paysagère, environnementale et architecturale du secteur. De plus, le STECAL limitera la constructibilité de la parcelle. Le choix du projet retenu pour ce STECAL n'est pas encore arrêté mais il impliquera : la réhabilitation du château, la préservation de son parc attenant et la création de 12 logements dont une partie en réhabilitation. Initialement projeté à 2500m² de surface de plancher supplémentaire, le STECAL n'autorisera in fine que 500 m² de surface de plancher maximum supplémentaire et la hauteur des nouvelles constructions sera limitée à celle des bâtis existants. Ces évolutions permettent de réduire les incidences paysagères sur l'ensemble de la parcelle qui constitue un espace paysager qualitatif.

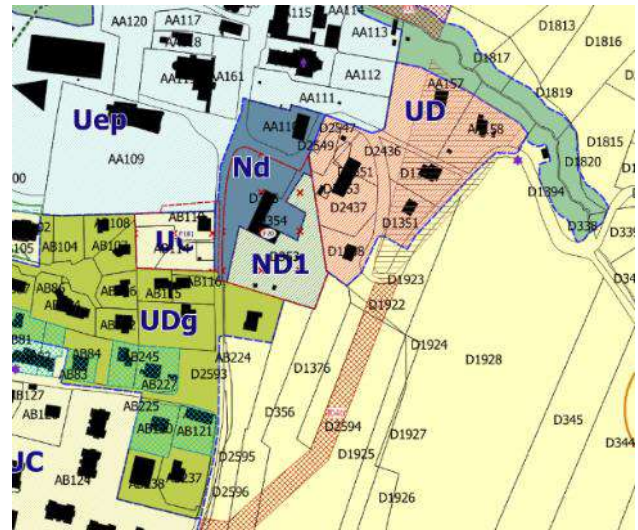


Schéma de l'OAP



1/ Le bâti existant sera occupé par un programme de logements.

Deux logements de 250 m² de surface de plancher max chacun seront réalisés au sud-est du tènement.

2/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est recommandé de s'appuyer sur les zones de végétation existante et les points bas pour la gestion des eaux pluviales.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant.

3/ L'accès aux nouveaux bâtis se fera par la route du Revard au nord-est du site. Il s'agira de l'unique accès au site, qui regroupera les anciens accès existants. L'accès se trouvant dans le virage, il devra faire l'objet d'une étude précise pour des raisons de sécurité.

Du stationnement en surface et/ou en souterrain pourra être réalisé.

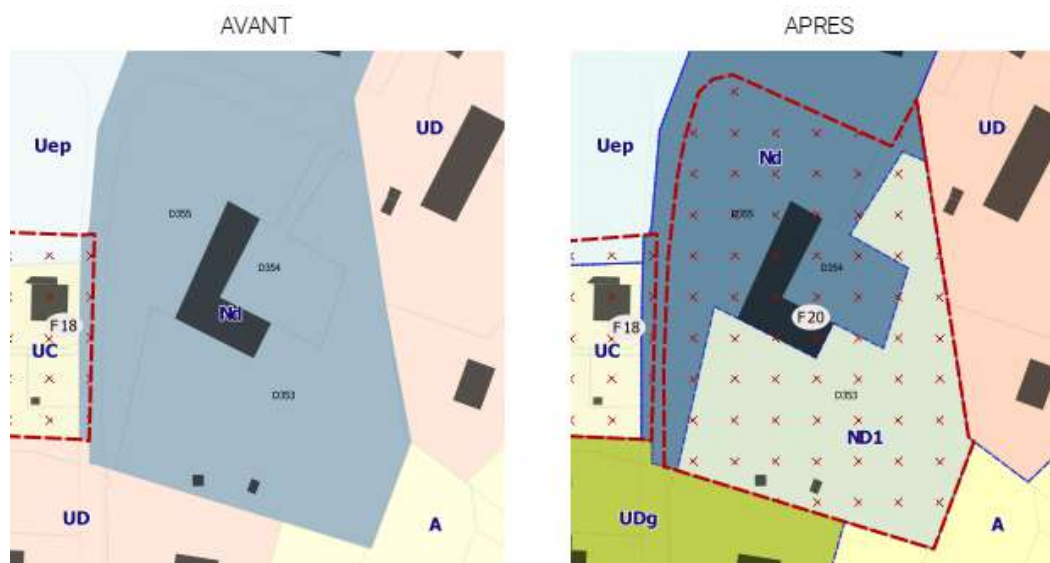
Les surfaces perméables sont privilégiées, notamment pour les cheminements piéton, les accès et les stationnements non couverts. Les stationnements couverts devront présenter un aménagement qualitatif permettant une bonne intégration paysagère.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...). La hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur du bâti existant (hauteur comptée au faîtage).

Modification du règlement graphique

Le site se trouve actuellement en zone Nd, qui ne permet pas la réalisation de logements. Afin de pouvoir réaliser les aménagements prévus, il est proposé la création d'un STECAL et le changement de zone en Nd1.

Le périmètre de l'OAP est également ajouté au plan de zonage.



Le règlement écrit est complété par la création d'un STECAL Nd1. Celui-ci vise spécifiquement la création de logements, encadrée par une **nouvelle condition (44)** à laquelle sont ajoutés les enjeux de préservation du parc, dans l'esprit des règles d'urbanisation en secteur ND :

44. Sous réserve de ne pas excéder 500m² de surface de plancher cumulée et de participer à la valorisation et à l'intégrité du site notamment le parc patrimonial.

L'emprise et la hauteur sont également précisées ::

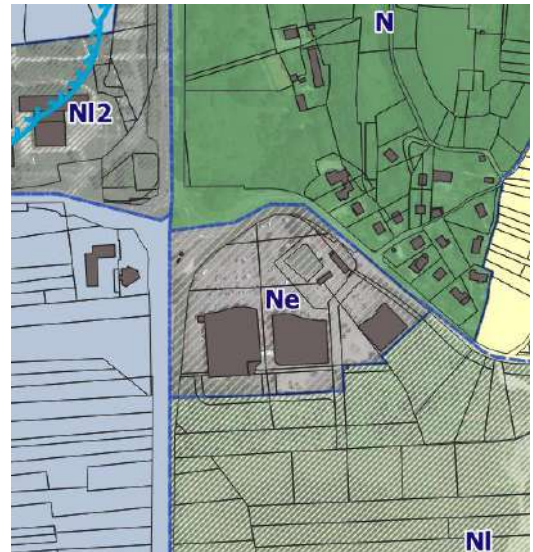
En secteur Nd1, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 500m².

En secteur Nd1, la hauteur ne pourra excéder celles des bâtis existants dans l'ensemble formé par le parc (secteur Nd et Nd1).

Secteur Ne

Il s'agit d'un STECAL existant visant les sites d'activités économiques isolées.

Son évolution est de l'ordre du règlement écrit et concerne la destination des commerces qui sont autorisées dans la zone :



Secteur Ne de Viviers du Lac (Intermarché)

Evolutions proposées	Justifications
<p>19. Sur les communes non soumises à la loi Littoral, la construction à destination économique artisanale, ou tertiaire est autorisée dans une limite de 500 m² d'emprise au sol totale par assiette foncière. Sur la commune de Grésy-sur-Aix, seule une extension à vocation artisanale de 10% de la surface de plancher du bâtiment existant est autorisée.</p> <p>Sur les communes soumises à la loi littorale, seule l'extension des bâtiments à vocation artisanale est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Uniquement sur la commune de Viviers-du-Lac uniquement, seule l'extension à vocation commerciale est autorisée dans une limite comprise entre 300 et 500m² de surface de vente supplémentaire totale par bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 3000 m² de surface de vente au total.</p>	<p>La condition 19 évolue sur deux aspects :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une clarification sur la surface de vente autorisée : il s'agit bien de 300 à 500m² supplémentaires, les bâtiments existants dans la zone Ne (Intermarché à Viviers du Lac) excédant largement cette surface. - Une mise en compatibilité avec le SCoT afin de limiter la surface totale après extension : le seuil est désormais de 3000m² alors qu'il n'était pas inscrit au préalable.

Secteurs NI2 – Viviers du Lac, Aix les Bains et Tresserve

Le STECAL NI2 existe déjà dans le PLUi.

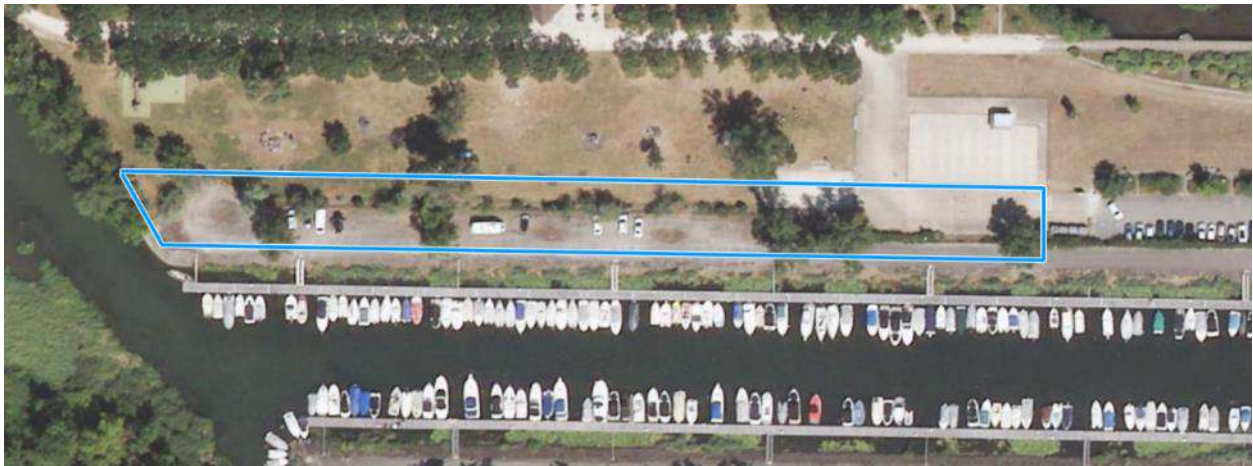
Commune de Viviers du Lac

Sur la commune de Viviers du Lac il caractérise le port de plaisance des 4 chemins qui prend place dans un contexte environnemental particulièrement sensible, comme l'est la grande majorité des abords du Lac, en particulier la partie Sud de celui-ci.

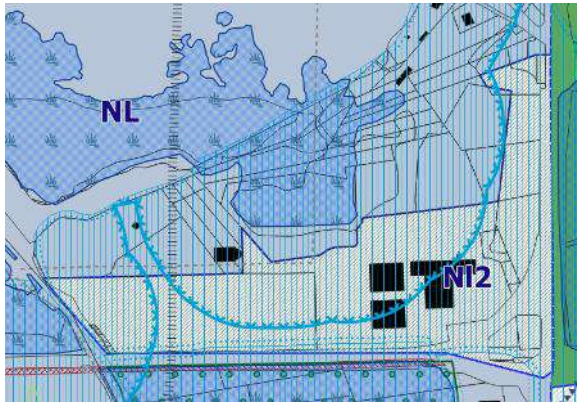
Le projet de modification de zonage vise à adapter la limite de la zone **NI2** qui recouvre actuellement le port, les locaux techniques et les stationnements à la réelle limite de l'emprise publique.

Il faut noter que suite à un contentieux tranché en 2016 par la CA de Lyon, le statut de port public a été reconnu. Aujourd'hui, l'emprise publique utilisée dans le cadre du fonctionnement du port s'étend 13 m au-delà de la limite du zonage en vigueur.

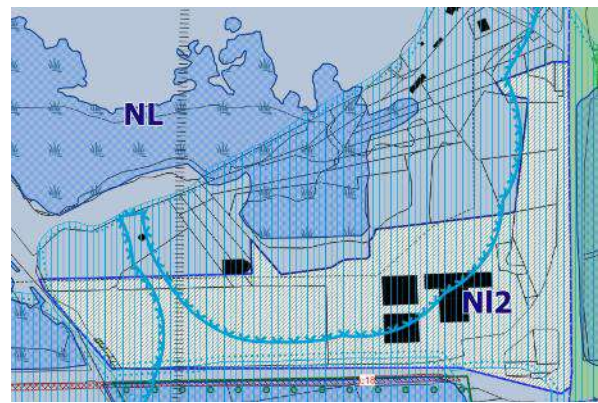
Cette bande constitue en réalité la voie de desserte Nord du port ainsi qu'un espace de stationnement.



Selon les justifications du PLUi, le zonage **NI2** avait été délimité spécifiquement sur ce secteur au regard des limites du port des 4 Chemins et en veillant à caractériser l'occupation du secteur et notamment sa vocation de loisir. Aujourd'hui, la modification vient corriger le tracé en recalant la limite à celle réellement liée au fonctionnement du port.



PLU en vigueur



PLU modifié

Par ailleurs, le port fait l'objet d'un important projet porté par Grand Lac, il convient de préciser que le changement de zonage n'induit pas de droit à construire supplémentaire. Les deux zones NL et NI2 autorisant la même constructibilité en ce qui concerne les équipements publics.

Si le zonage vient uniquement caractériser une emprise il y a lieu de rappeler que tout projet qui s'y déroulerait de manière indépendante à la procédure de modification devra faire l'objet d'études particulièrement approfondies au regard de la très grande sensibilité environnementale du milieu.



Le règlement du STECAL NI2 n'est pas modifié.

Commune d'Aix les Bains

Sur la commune d'Aix les Bains, le zonage caractérise entre autres le secteur de l'hippodrome et les équipements sportifs qui y sont présents.

L'évolution projetée vise l'extension du STECAL au bâti nommé de la « ferme Blanchard ». Ce point concerne les parcelles AW 33, AW 41, AW 42, AW 5, AW 4, AB 143 et AB 276. Elles bénéficient actuellement d'un zonage naturel **N** en lien avec la présence du cours d'eau du Tillet et du parcours de Golf qui se poursuit au Sud.

Elle offre aujourd'hui un usage diversifié notamment au regard de son positionnement au cœur des équipements sportifs mais également des bâtis qui la composent, notamment les hangars qui jouxtent le bâti au nord et permettent de stocker du matériel nécessaire à l'hippodrome ou à l'entretien du secteur.

Par ses fonctions, la ferme est aujourd'hui assimilée à un équipement public ou d'intérêt collectif. Elle sert notamment de club house au club d'athlétisme.

Or, le règlement de la zone **N** n'autorise aucun développement des équipements puisqu'il vise avant tout la protection des milieux qui la compose. Les évolutions qui y sont autorisées portent principalement sur les activités qui y sont déjà installés.

Il est souhaité que le bâti puisse s'étendre et notamment la partie des locaux techniques afin que puisse y être stocké du matériel d'entretien tel que c'est déjà le cas aujourd'hui.

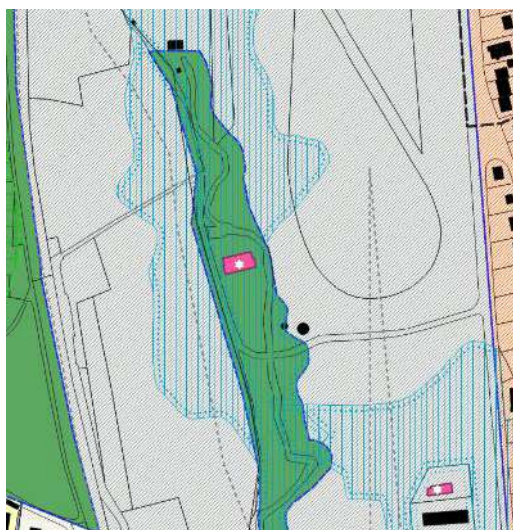
L'analyse réglementaire effectuée avec la ville a conclu à une modification de ce site en **zone NI2**, secteur limitrophe qui concerne l'hippodrome ou encore le golf. Le site qui constitue un STECAL caractérise des secteurs de loisir, permet leur évolution modérée lorsqu'ils sont bâtis et permet leur gestion en site naturel de manière générale.

Compte tenu de la vocation de loisirs du secteur, de l'usage de la ferme dans ce cadre (club house notamment) et du souhait principal d'y autoriser une extension limitée, il a semblé pertinent d'étendre le secteur **NI2** sur ce site. Initialement envisagé sur le seul périmètre de la ferme, la zone a également été étendue en partie Nord pour une cohérence de zonage et éviter une enclave **N** qui ne se justifie pas.

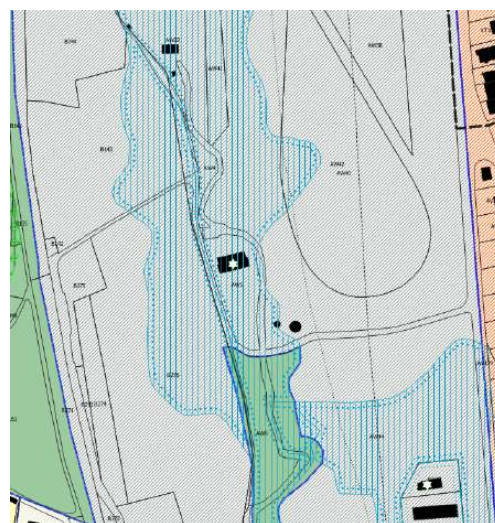
Le règlement de la zone NI2 est par ailleurs adapté pour autoriser une extension limitée (30%) des locaux techniques existants.



Bâti de la ferme Blanchard depuis l'Avenue du Golf



PLU en vigueur



PLU modifié

A noter que sur ce même secteur, le règlement de la zone **NI2** évolue également afin de permettre l'extension des tribunes de rugby présente plus au Nord.

Deux possibilités d'extension sont autorisées et visent les locaux et les équipements sportifs (condition 23 et 24). La tribune est existante, située en bordure de l'hippodrome.

23. L'extension des locaux existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

24. l'extension des équipements existant dans la limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU

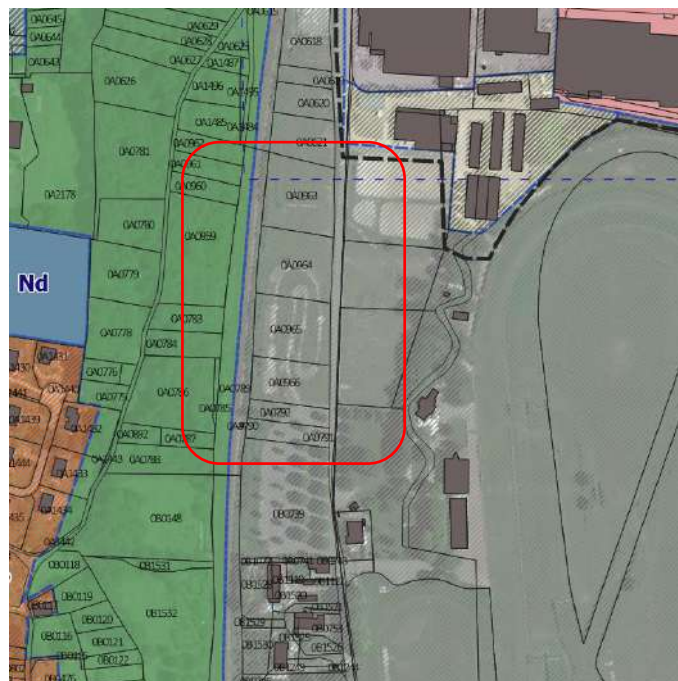
Commune de Tresserve

Le secteur **NI2** est un secteur existant à Tresserve. Sur une partie du tènement existe un ancien parcours de BMX que la commune souhaite aujourd'hui réhabiliter en tant que Skate-Park.

Afin de limiter l'implantation d'équipements sportifs nouveaux dans la zone **NI2**, une nouvelle condition est associée à ce zonage : la condition 45 vient encadrer le projet de réhabilitation du skate Park de Tresserve.

Il est proposé une condition visant le seul réaménagement afin d'encadrer l'implantation sur ce seul secteur déjà urbanisé. La condition est associée à la sous-destination des équipements sportifs.

45. Le seul réaménagement ou réhabilitation des équipements sportifs existants



3.2.8 LES UNITES TOURISTIQUES NOUVELLES

Un des sites précédemment détaillés constituent une Unité Touristique Nouvelle au titre de la Loi Montagne et ce au regard des surfaces de plancher créés :

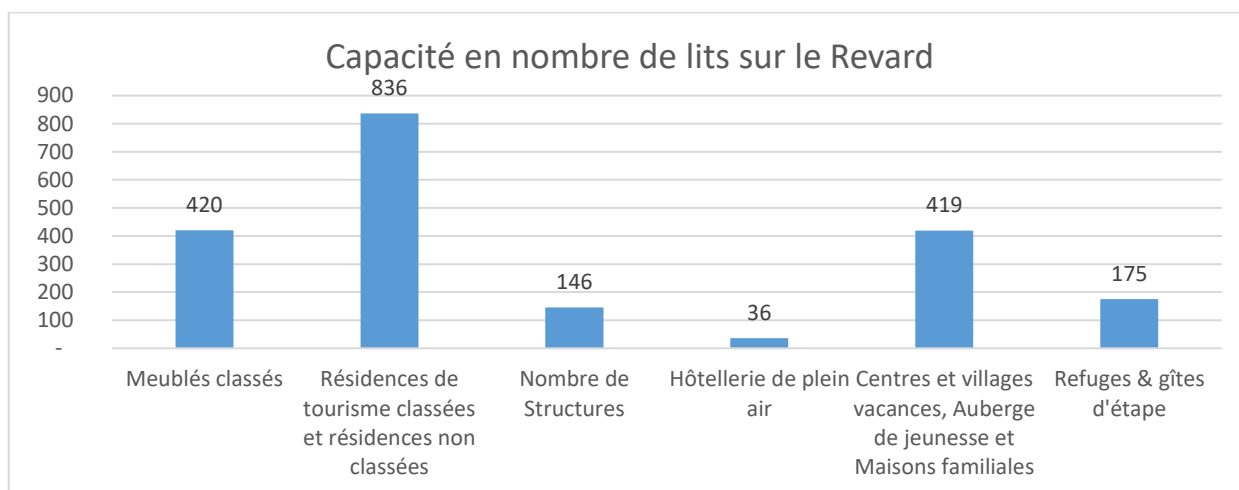
- Le site d'hébergement insolite au Revard qui génère 1200m² de SP répartis entre hébergement, et activités de services (accueil de la clientèle et projet de SPA).

Le PLUi en vigueur ne proposait aucune UTN, pas plus qu'il n'était étudié les enjeux de réhabilitation d'immobilier de loisirs.

3 ans plus tard, peu de données précises sont disponibles en dehors des éléments quantitatifs des observatoires (Savoie Mont Blanc ou OTI Aix les Bains Riviera).

Pour autant on relèvera quelques éléments :

- Une diminution constante des résidences secondaires sur le territoire de l'EPCI
- Un tourisme de court séjour (2-3 nuits maximum)
- Une pratique estivale qui s'est largement intensifiée depuis la COVID



Sur le secteur du Revard (La Feclaz, Le Revard, St François de Sales), ce sont en 2022, 2800 lits marchands qui sont recensés. L'hôtellerie de plein air n'y représente que 1% de l'offre.

En parallèle, les orientations stratégiques prises par les différentes structures (OTI, Grand Lac, Grand Chambéry) mettent en avant une nécessité d'adaptation de l'offre avec en particulier :

- le renforcement de l'offre d'activités outdoor « 4 saisons »,
- L'adaptation de l'offre aux attentes et nouveaux besoins de la clientèle notamment en matière d'hébergement,

Sur le site du Revard, la problématique est clairement celle de l'adaptation dans un contexte de déficit d'enneigement croissant. Face à une concurrence extrêmement forte pour le tourisme de moyenne montagne, le projet d'habitat insolite constitue un des éléments pouvant pleinement participer à cette adaptation. C'est d'autant plus vrai que le territoire de Grand Lac et celui du Revard en particulier connaît un déficit en hébergement dit « insolites ». Si plusieurs projets sont projetés ou réalisés dans les Bauges (St François de Sales, Les Aillons, la Thuile) sur le secteur Grand Lac, il n'existe aucune offre recensée (source : site de l'OTI).

Par ailleurs, par sa nature, le projet du Revard peut difficilement être mené par une réhabilitation d'un immobilier de loisir existant. L'enjeu premier étant bien celui de la diversification.

3.3 ÉVOLUTIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE – REGLEMENT 4.1.1

En dehors des évolutions thématiques reprises pour Aix les Bains (notamment l'énergie ou la mixité), le règlement d'Aix les Bains a fait l'objet de nombreuses évolutions mineures : clarification, modification d'une terminologie, modification de forme ou encore mise en cohérence entre les zones sur certaines règles mineures.

Ces évolutions concernent la quasi-totalité des zones. Elles sont présentées ci-dessous en prenant appui sur quelques zones ciblées. On trouvera néanmoins l'ensemble des justifications apportées pour chaque zone dans les pages de la présente notice.

La zone UD a fait en revanche l'objet d'un travail plus important de la part de la collectivité. Si là aussi les évolutions sont majoritairement mineures (forme, reformulation), il n'en reste pas moins qu'elles sont nombreuses. Il est donc proposé de les présenter indépendamment du reste des zones urbaines.

Les zones économiques sont également distinguées même si on notera que plusieurs évolutions sont déjà évoquées dans les parties du règlement 4.1.2.

Enfin, les zones AU, A et N sont également présentées.

3.3.1 ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES, HORS ECONOMIQUES

3.3.1.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

UA / UB

Article 1.1 et 1.2 – UA / UB	Justifications
<p>[...]</p> <p>4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLU en vigueur, sont autorisés sous réserve du respect des règles de stationnement après évolution :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ la création de surface de plancher dans le volume existant ;▪ l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher.	<p>L'évolution concerne les zones UA et UB pour lesquelles la commune d'Aix les Bains souhaite que soit repositionnée une disposition antérieure au PLUi et permettant aux constructions existantes historiques et ne respectant pas l'actuel PLUi d'évoluer sous réserve du respect des règles de stationnement.</p> <p>En effet le territoire accueille beaucoup de grandes bâtisses disposant de capacité importante d'évolution. Certains projets de division voient le jour sans que ne puissent être exigées de nouvelles places de stationnement. Cette disposition vient y remédier.</p>

Destination	Sous-Destination	UBL	UBLh	UBLt	UBLe	UBLp
Habitation	Logement	V*	V	V*	V*	V*
		1/4/14		4/14	1/4/14	1/4/14
	Hébergement	X	XV	V	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	V*	V*	V*	V*	V*
		9	16	16	9	9
	Restauration	V	V	V	V	V
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*	V*	V	V
			7	8		
	Hébergement hôtelier et touristique Hôtel	V*	V*	V*	V*	V*
		17	17	17	11	11
Autres hébergements touristiques	V*	V*	V*	V*	V*	
	17	17	17	11	11	
Cinéma	V	V	V	X	X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X
Bureau	V*	V-V*	V*	V*	V*	
	13	7/10	8	13	13	
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V	V	

UBL article 2	Justifications
<p>1. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sont autorisés, sauf en sous-secteur UBLh et UBLt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création de surface de plancher dans le volume existant ; - l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher. <p>[...]</p> <p>6. Dans les sous-secteurs UBLh et UBLt sont autorisées les opérations d'aménagement d'ensemble à condition de respecter la vocation principale du sous-secteur concerné.</p> <p>7. A condition qu'ils soient intégrés dans un bâtiment à dominante d'habitat.</p> <p>[...]</p> <p>10. A condition d'être existante à la date d'approbation du PLUi.</p>	<p>La zone UBL concerne la zone du Petit Port largement concernée par des zonages propres au découpage de la ZAC en vigueur.</p> <p>Les évolutions proposées dans les destinations et sous destinations ainsi que dans l'écriture des conditions littérales reflètent l'évolution de la programmation de la ZAC. Elles s'appuient également sur les évolutions approuvées dans la modification simplifiée n°1 du PLUi de janvier 2023.</p> <p>Par ailleurs, la programmation de la ZAC est précisée dans l'OAP A11 du PLUi : logements, centre de formation, EHPAD, résidence seniors et</p>

<p>11. Hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition de ne pas concerner un nouveau camping ou un nouvel hébergement de plein air. Les campings et hébergement de plein air sont autorisés à condition d'être existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>12. Dans les sous-secteurs UBLt et UBLh, toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'être dangereuses, sources de nuisances pour le voisinage ou pouvant porter atteinte à la protection des eaux sont interdites.</p> <p>13. Ils sont autorisés à condition que l'opération ne soit pas à dominantes de bureau.</p> <p>14. Dans le cas de logement de fonction, ils sont autorisés s'ils sont intégrés dans le bâtiment d'activité et limités à 20% de la surface d'activités autorisée dans la zone sans pouvoir dépasser 150m² de surface de plancher.</p> <p>[...]</p>	<p>commerces de proximité. Aucune source de nuisances n'est prévue dans cette programmation</p>
---	---

Spécificités de la zone **UG**

Destination	Sous-Destination	UG
Habitation	Logement	V
		V* 1
	Hébergement	V

Propositions d'évolution	Justifications
<p>1. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLU en vigueur, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création de surface de plancher dans le volume existant ; - l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher. 	<p>Secteur de requalification de la gare, le secteur UG n'évolue que sur un unique point qui constitue une correction : la possibilité d'y créer de nouvelles constructions à usage de logement mais également la possibilité pour les constructions en vigueur ne respectant pas le PLUi d'évoluer de manière limitée.</p> <p>La condition n'est pas modifiée, uniquement le tableau de répartition.</p>

Spécificités de la zone **UEp**

Propositions d'évolution	Justifications
<p>1. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans une limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ainsi que les annexes d'une superficie inférieure à 20m² et limitée au nombre de 2 par tènement foncier</p>	<p>Le secteur Uep d'équipement public évolue uniquement sur la condition 1 qui autorise les logements existants dans la zone à évoluer de manière limitée. La condition est complétée par la possibilité d'y créer des annexes également sous réserve d'une emprise et d'un nombre limités.</p>

3.3.1.2 Evolutions des règles de mixité (Art1.3)

Sur la commune d'Aix les Bains, les évolutions présentées dans la partie 1 sont reportées pour chacune des zones et non la seule zone UD.

3.3.1.3 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Les évolutions apportées dans cette partie sont transposables dans la plupart des zones et ne concernent que des ajustements ponctuels du règlement.

Implantations des constructions – 2.1.1

Propositions d'évolution / Zone UH	Justifications
<p style="text-align: center;">2.1.1. Implantation des constructions</p> <p><u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.</p> <p>Sauf en cas de reculs portés au document graphique :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dans une bande de 25m, la façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté. 2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à : <ul style="list-style-type: none"> 2.- Un recul minimum est fixé à : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales ▪ 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>[...]</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons, oriels et ITE sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m, et 3,5 m dans le cas contraire. <p><u>Par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lorsque la construction est projetée à proximité des voies publiques ou ouvertes au public, tel que défini par les marges de recul fixées au précédent article, elle peut être implantées jusqu'en limite parcellaire latérale de manière continue. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite 	<p>La précision relative aux notions de « hors agglomérations » a été reproduite dans la plupart des zones concernées. Elle vient clarifier les règles de recul. En effet, certaines zones précisent bien que les règles importantes s'appliquent hors agglomération, tandis que d'autres zones à l'image des zones UH, UB, UF, UM ou UTh ont oublié de le mentionner.</p> <p>En revanche, la disposition relative à la bande de 25 m est propre à la zone UH. Elle fait écho à la thématique dite 2-5 m pour le règlement 4.1.2. Confrontée aux mêmes difficultés pour l'urbanisation des tenements en arrière de parcelle, la ville a privilégié une autre formulation : le recul est imposé dans une bande de 25 m.</p> <p>A noter que le règlement d'Aix tout comme le règlement 4.1.2 introduit les dispositions relatives aux dépassements en particulier ceux liés aux ITE.</p> <p>L'article relatif aux limites séparatives est également complété de manière globale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur des précisions littérales relatives aux retours d'instruction (constructions simultanées par ex). - Sur une mise en cohérence relative aux notions de petit volumes / annexe déjà exposée.

<p>2. Au-delà de 25m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. <p>- Les constructions mitoyennes sont autorisées :</p> <p>_____ - en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante. <p>3. Ces règles ne concernent pas les annexes d'une emprise inférieure à 15m² petits volumes</p> <p>4. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>- Sur les dérogations ITE (cf. Partie Energie)</p> <p>La zone UH est en revanche complétée sur l'application de la bande des 25 m introduite à l'article précédent.</p>
--	--

Propositions d'évolution / Zone UB	Justifications
<p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>_____ > dans le sous-secteur UB1 "Liberté", la longueur de la façade ne peut excéder 21m et sans être inférieure à 8m.</p> <p>4. Lorsque le terrain a une profondeur minimum de 40m, la partie arrière devient constructible sous réserve de respecter un recul de 25m minimum par rapport au domaine public. Cette règle s'applique également aux parcelles non situées en bordure du domaine public, sous réserve que celles-ci aient une profondeur minimum de 20m.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.</p> <p>Une tolérance de 1m est admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> > les sous-sols complètement enterrés ; > les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas. <p>2. Par rapport aux autres limites séparatives et par rapport à l'ensemble des limites parcellaires pour les constructions édifiées au-delà des 6 m depuis les voies et emprises publiques dans la partie arrière des terrains, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.</p>	<p>En zone UB, une disposition spécifique est réintroduite.</p> <p>La règle en vigueur impose l'alignement dans une bande de 3-6 m rendant inconstructible l'arrière de parcelle.</p> <p>Si la zone UH bénéficie d'un assouplissement progressif avec la mise en place de la bande 25 m, la zone UB reste plus contrainte en termes de configuration. Il est néanmoins proposé d'autoriser une faible constructibilité en arrière de parcelle, au-delà d'une bande 25 m dès lors que la parcelle dispose d'une profondeur suffisante (40 m).</p> <p>L'article relatif aux reculs par rapport aux limites est mis en cohérence.</p>

UC	Justifications
<p>2.1.1. Implantation des constructions</p> <p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>DISPOSITION GENERALE</p> <p>[...]</p> <p>2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à :</p> <p>2. Un recul minimum est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales ▪ 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales. <p>DISPOSITION PARTICULIERE</p> <p>[...] à 2m de la limite séparative de l'emprise publique.</p> <p>3. Ne sont pas concernés :</p> <p>[...]</p> <p>- l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.</p> <p>[...] repéré sur le document graphique du règlement.</p> <p>8. Le long du Boulevard de la Roche du Roi et de la rue Henri Ménabréa, les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique.</p>	<p>En zone UC, outre la disposition générale sur la notion d'agglomération, une règle d'implantation spécifique est reprise pour le boulevard Roche du roi : cette règle était inscrite dans l'article espace libre et végétation. Elle est simplement repositionnée dans l'article correspondant. Elle prend en compte le projet Marlioz.</p>

Implantations des annexes (reculs) – 2.1.3

UA/UH/UB/UBI/UC/UM – 2.1.3	Justifications
<p>Règles d'implantation d'annexes petits volumes isolés et piscines</p> <p><i>La hauteur maximum de l'annexe du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).</i></p> <p>Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les annexes d'une emprise inférieure à 15m² petits volumes isolés peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage. 2. L'emprise au sol maximale des annexes petits volumes ne doit pas dépasser 15m² 12m². 3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. 4. Les piscines inférieures à 10m² ne sont pas réglementées. 	<p>Les évolutions concernent toutes les zones en ce qui concerne la surface : les hauteurs différenciées restent inchangées.</p> <p>A noter que si le règlement 4.1.2 a opté pour une surface de 20 m² plus compatible avec l'usage de stationnement à l'origine de cette modification, la ville d'Aix les Bains a privilégié une surface moindre de l'ordre de 15 m².</p>

Zone UG / Evolution proposées	Justifications
<p>Règles d'implantation d'annexes petits volumes isolés et piscines</p> <p>Les annexes de moins de 15 m² petits volumes sont interdites.</p>	<p>La zone UG avait la particularité d'interdire les petits volumes isolés. En cohérence avec les évolutions de la partie 1, les annexes de moins de 15m² y sont proscrites.</p>

Emprise au sol – 2.1.2

UB	Justification
<p>Emprise au sol</p> <p>Non réglementée, sauf pour les constructions projetées en partie arrière des parcelles d'une profondeur minimum de 40m pour lesquelles l'emprise au sol ne pourra excéder 100m².</p>	<p>Seule la zone UB fait l'objet d'une évolution : elle est reliée à l'évolution de l'article relatif aux reculs et la mise en place de la bande de 25 m. La constructibilité est autorisée en dehors de la bande de 25 m mais l'emprise doit alors être limitée à 100m².</p>

3.3.1.4 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Mouvements de sols – 2.2.1

UA/UH/UB/UC/UF/UG/UM/UTH – Article 2.2.1	Justifications
<p>2.2.1 Mouvements de sols</p> <p>1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ees deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.</p> <p>2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement prospeets sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.</p> <p>Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.</p>	<p>Les mouvements de sols sont complétés au même titre que le règlement 4.1.2 : non cumul des hauteurs autorisées de déblais et remblais.</p> <p>Une évolution de terminologie est également apportée.</p>

Toitures – 2.2.2

UA/UB/UBI/UC/UF/UG/UM/UTH – Article 2.2.2	Justifications
<p>2.2.2 – Toitures</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.</p> <p>4. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.</p>	<p>Deux dispositions spécifiques sont introduites pour les toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La dérogation des règles de matériaux de couverture pour les vérandas et verrières qui sont nombreuses sur la commune. Le verre est évidemment à privilégier. - La dérogation offerte pour les extensions sous réserve d'une cohérence d'ensemble.

UH/UB/UC/UF/UG/UM/UTH	Justifications
<p style="text-align: center;">2.1.1. Toitures</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>5. Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.</p>	<p>L'évolution concerne les lucarnes. Le règlement interdit actuellement tout projet disposant de plusieurs lucarnes en précisant qu'elles doivent être isolées. Au regard des retours de l'instruction et de la soumission d'une grande partie du territoire à l'avis de l'ABF il est proposé de supprimer cette disposition.</p>

Façades – 2.2.4

UA/UB/UBI – Article 2.2.4	Justifications
<p>Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation</p> <p>1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.</p> <p>2. Les installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.</p>	<p>Un rappel aux règles en vigueur en matière de ravalement est ajouté.</p> <p>De même, en cohérence avec les autres zones, il est rappelé la nécessaire intégration des installations techniques types chauffage ou climatisation dans un souci de qualité architecturale et paysagère.</p>

Performances énergétiques – 2.2.3

UH/UC/UF/UG/UM/UTH – Article 2.2.3	Justifications
<p>1. Les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs, etc...) doivent être incluses dans le volume des toits, à l'exception des cheminées.</p> <p>2. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.</p>	<p>L'évolution s'appuie sur le retour du service énergie et vise à faciliter l'installation des dispositifs ENR en toitures en autorisant ces derniers à un dépassement des hauteurs d'acrotère.</p>

3.3.1.5 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

UA/UH/UB/UBI/UC/UF/UG/UM/UTh	Justifications
<p>2.3 Stationnement</p> <p>Stationnement des véhicules</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement ou dans un rayon de 100m, le constructeur doit apporter la preuve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il crée ou acquiert des places dans un rayon de 300 m de l'opération, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation - de manière exceptionnelle qu'il possède une concession à long terme dans un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m de l'opération. <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement</p> <p>> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent, sauf pour les thermes ne répondant plus aux normes actuelles (conservation minimum des façades).</p> <p>Les places doivent être autonomes les unes des autres En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.</p> <p>Stationnement des cycles :</p> <p>Il est exigé un local à vélo</p> <ul style="list-style-type: none"> - A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m² + 1m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement. - d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de pour 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé. - d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de pour 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé. - comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires. <p>Stationnement et énergie</p> <p>En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo...), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.</p>	<p>Les règles de stationnement connaissent deux types d'évolution :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une évolution commune à toutes les zones, en lien avec celles présentées pour le règlement 4.1.2 - une évolution ponctuelle de quelques exigences quantitatives. <p>En matière d'évolution commune, on notera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des précisions qualitatives sur le type de place : autonomie des places afin d'éviter les places commandées trop peu utilisées et nécessaire ouverture des places afin d'éviter la transformation des garages en ateliers. - Introduction d'une diminution des exigences en cas de mise à disposition de véhicule électrique : il s'agit ici d'une disposition offerte par le code de l'urbanisme dont souhaite s'emparer la collectivité. - Évolution des normes de stationnement de cycle dans la même logique que le règlement 4.1.2 - L'homogénéisation des règles relatives au stationnement et aux dispositifs de production d'ENR entre le règlement 4.1.1 et le règlement 4.1.2 <p>Enfin, les normes de stationnement (tableaux ci-après) ont été mises à jour selon les destinations et sous destinations les plus proches.</p>

Spécificités des zones UA / UF / UG / UH :

Outre les mises à jour des typologies visées, il s'agit uniquement de précisions :

- Notion de tranche entière pour le calcul des places
- Suppression des règles propres aux logements étudiants non concernés dans ces zones
- Introduction d'une disposition spécifique aux créations de logements dans des volumes déjà existants.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat Logement et hébergement	1 place minimum par tranche entière de pour 90m ² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement et ne s'applique pas au logement étudiant	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat 1 place pour 3 logements étudiants Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation.
	70% minimum des places exigées doivent être des places couvertes	Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 25 m ² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Restauration et bar	1 place pour 6m ² de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Hôpitaux / Cliniques Etablissement de santé et d'action sociale	1 place pour 2 lits	
Résidences pour personnes âgées dépendantes ou en difficultés Hébergement (résidence pour personnes âgées)	1 place pour 4 lits	

Spécificités de la zone UH/UB/UC

Dans ces trois zones il s'agit d'harmoniser avec les autres zones :

- Suppression des règles de logement étudiant

- Compléter la phrase relative aux places couvertes (la règle était incomplète).

Typologie	Stationnement (1 place = 1 place de stationnement)	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat Logement	1 place minimum pour 70m ² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement et ne s'applique pas au logement étudiant	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat 1 place pour 3 logements étudiants Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation. → Cette disposition n'est ajoutée que pour les zones UF et UH. Son ajout dans le règlement pour la zone UA fait l'objet d'une procédure spécifique menée en parallèle à l'initiative de la commune d'Aix les Bains.
	50% minimum des places exigées doivent être des places couvertes A partir de 5 logements, 30% minimum doivent être des places couvertes	

Spécifiquement en UC

Uniquement en zone UC, une évolution est apportée pour les bâtiments à usage de service public : les règles spécifiques sont supprimées et remplacée par une règle plus adaptée : exigence d'un nombre de place au regard d la réalité du projet.

Typologie	Stationnement (1 place = 1 place de stationnement)	
	Disposition générale	Disposition particulière
Bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général Salle de réunion et spectacle	Règle de stationnement adaptée correspondant aux besoins de la construction pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général	1 place pour 15 places assises pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général

3.3.1.6 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

UB – Espaces libres	Justifications
<p>Espace libre</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.</p> <p>Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.</p> <p>2. Pour les opérations d'habitat groupé comprenant au minimum 5 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.</p> <p>3. Il est imposé un coefficient de pleine terre (CPT) de 0.25.</p> <p>La définition du coefficient de pleine terre figure au sein de l'annexe 5 du présent PLUi.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux tènements déjà bâtis et aux reconstructions à l'identique ▪ aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques. ■ aux bassins de piscine et aux annexes d'une emprise inférieure à 15m² petits volumes isolés. 	<p>L'évolution concerne la mise en cohérence liée au changement petit volume / annexe.</p>

UC - Végétation	Justifications
<p>3.1. Végétation et espèce végétale</p> <p>1. Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.</p> <p>2. Les surfaces de stationnement doivent être plantées d'un arbre au moins pour six emplacements.</p> <p>3. L'espace entre la rue et les façades doit être végétalisé et/ou planté. Le long du Boulevard de la Roche du Roi et de la rue Henri Ménabréa, les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique.</p> <p>4. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt collectif.</p> <p>5. En cas de suppression d'une surface boisée supérieure à 10 m² ou de trois arbres de hautes tiges, la plantation en nombre équivalent est obligatoire.</p>	<p>La règle en vigueur est déplacée dans l'article relatif au recul.</p>

3.3.1.7 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.2 ÉVOLUTIONS DE LA ZONE UD

3.3.2.1 Préambule

Préambule	Justifications
<p>Le secteur UD correspond aux extensions urbaines peu denses qui se sont réalisées principalement sous forme pavillonnaire, de lotissement, et au sous-secteur UDL qui définit les ensembles urbanisés compris dans la bande des 100m.</p> <p><i>« Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération ».</i></p> <p>Au sein des secteurs UD, ont été identifiés des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² de surface de plancher. Cette servitude n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.</p> <p>La zone UD est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.</p> <p>PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS</p> <p>Pour toute demande d'occupation du sol située dans le périmètre des risques d'inondation figurant sur les documents graphiques, il pourra être fait application de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les dossiers feront l'objet d'une consultation lorsque cela le nécessite auprès du service Risque de la Direction Départementale des Territoires. En fonction, les constructions pourront être interdites ou autorisées avec prescriptions.</p>	<p>Le préambule de la zone est complété par deux rappels :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'un sur l'existence des périmètres d'attente de projet d'aménagement : certains sont existants, de nouveaux ont été mis en place. Les règles d'urbanisation limitées qui leur sont imposées sont précisées ici.- Le second sur l'existence des risques naturels.

3.3.2.2 Evolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Destination	Sous-Destination	UD	UDL
Habitation	Logement	V	V* 8/9
	Hébergement	V	V* 8/9
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 1/10	V* 8/9/10
	Restauration	V	V* 8/9
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V* 8/9
	Hébergement hôtelier et touristique	V*	V*
	Hôtel	2	8/9
	Autres hébergements touristiques	V*	V*
		2	8/9
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	V	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V* 8/9
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V* 8/9
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V* 8/9
	Salles d'art et de spectacles	V	V* 8/9
	Équipements sportifs	V	V* 8/9
	Autres équipements recevant du public	V	V* 8/9
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V* 1/10	V* 10
	Entrepôts	X	X
	Bureau	V	V* 8/9
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V*	V*
		3	3
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*
		4	4
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*
		5	5
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	
Les installations classées soumises à autorisation.	X	X	

10. Les extensions des activités existantes dès lors qu'elles sont liées à une mise aux normes et limitées à 30m² non renouvelable.

Les évolutions apportées sur ce premier article visent :

- La correction de UDI en UDL conformément au plan de zonage
- L'interdiction des installations classées dans cette zone résidentielle tout en autorisant les activités existantes à des évolutions limitées : condition n° 10.

3.3.2.3 Evolutions des règles de mixité (Art1.3)

Cf. Partie 1 Mixité.

3.3.2.4 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Implantation des constructions- 2.1.1

Zone UD – 2.1.1	Justifications
<p>2.1.1. Implantation des constructions</p> <p><i>Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération</i></p> <p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.</p> <p>Sauf en cas de reculs portés au document graphique :</p> <p>1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.</p> <p>2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à :</p> <p>2. Un recul minimum est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales ▪ 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les voies en impasse, où le recul peut être ramené à 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté. ▪ des motifs de sécurité publique. ▪ En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul : l'extension limitée à 30m² peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant <p>2. Ces règles ne concernent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Equipements d'intérêts collectifs et services publics les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ▪ l'épaisseur de l'isolation thermique extérieure (ITE) dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi) : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation. ▪ l'édification de clôture. ▪ Les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas. <p>Par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les évolutions sont de même ordre que pour les autres zones urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - clarification de règle relative aux reculs dans les secteurs hors agglomération - dérogation de débords notamment pour les ITE en cohérence avec l'ensemble des zones du PLUi <p>Afin d'être cohérent avec la nouvelle condition 10 ajoutée à l'article 1, une dérogation est également incluse dans cette partie : les 30m² autorisés peuvent respecter alignement différent de celui imposé. Il s'agit le plus souvent d'activités existantes antérieures au PLUi et aux règles de reculs mises en place en 2019.</p> <p>La suppression de la règle relative aux reculs vis-à-vis des impasses est actée car inutile compte tenu de la règle générale qui fait déjà état d'un recul de 5 m.</p>

Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération

DISPOSITIONS GENERALES :

~~La construction principale doit s'implanter en respectant un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.~~

Sauf dispositions particulières, les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Ne sont pas concernés :

—————> les sous-sols complètement enterrés ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Ces règles ne concernent pas :

- les débords de toiture, balcon, oriels, pergolas, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.
- Equipements d'intérêts collectifs et services publics ~~les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,~~
- l'épaisseur de l'isolation thermique extérieure (ITE) dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi) jusqu'à 30 cm en limite

[...]

En termes de limites séparatives, la collectivité a souhaité revenir à une formulation antérieure sans changement de la règle : recul de 4 m minimum.

Les autres évolutions sont de l'ordre de la reformulation ou clarification (typologie des équipements par exemple).

Zone UD – Emprise au sol					Justifications
<p>Emprise au sol</p> <p>Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal est défini selon le tableau ci-dessous.</p> <p>Au sein de l'emprise maximale autorisée, 85% maximum est dédiées à la construction principale.</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol (CES) est de 0,18 pour les constructions principales avec un bonus de 15 % pour la réalisation de constructions annexes selon les modalités suivantes :</p>					<p>L'emprise au sol de la zone UD est règlementée.</p> <p>La disposition en vigueur propose une distinction entre un CES pour la construction principale, un bonus alloué aux annexes et enfin un CES total.</p> <p>L'instruction des 3 dernières années a mis en évidence les difficultés d'application de cette règle. La pertinence de cette distinction en zone urbaine est également questionnée.</p> <p>Sans remettre en cause les valeurs définies par le CES en vigueur, il est proposé de simplifier son application en ne maintenant qu'une unique valeur de CES total et en simplifiant l'écriture de l'article en supprimant par exemple les exemples de calcul donnés dont certains sont erronés.</p> <p>En revanche, il est précisé que la construction principale ne peut occuper que 85% de cette emprise maximale ainsi définie.</p>
Seuil	Surface terrain	-CES	CES ANNEXE	CES TOTAL	
1	1 m ² à 500 m ²	0,18	+15%	0,21	
2	501 m ² à 1000 m ²	0,16	+15%	0,18	
3	1001 m ² à 1500 m ²	0,14	+15%	0,16	
4	1501 m ² à plus	0,12	+15%	0,14	
Les valeurs seront toujours arrondies à l'unité supérieure					
<p>L'emprise au sol maximale "E" des nouvelles constructions est fixée par rapport à la surface "S" de l'unité foncière du projet selon la formule suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si S est inférieure ou égale à 500 m² : $E = S \times 0,21$; • Si S est comprise entre 501 et 1000 m² : $E = 105 + [(S-500) \times 0,18]$; • Si S est comprise entre 1001 et 1500 m² : $E = 196 + [(S-1000) \times 0,16]$; • Si S est supérieure à 1500 m² : $E = 276 + [(S-1500) \times 0,14]$. <p>Ces dispositions ne font pas obstacle au bénéfice de l'article ci-après relatif au « Annexes Petits volumes et piscines » mais limité à une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.</p> <p>Pour les constructions existantes ayant d'ores et déjà dépassé, le CES à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les annexes pourront être autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher non renouvelable.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux constituant des « équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».</p>					

Zone UD- Hauteur	Justifications
<p>Hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>La hauteur maximale autorisée est :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 7 m à l'acrotère ; ▪ 10 m au faîtage. <p>Dans le cas d'une toiture terrasse, les superstructures telles que les cheminées, les châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couvert ne pourront pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ; ▪ Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur. 	<p>Les évolutions en termes de hauteur visent une précision quant aux dépassements autorisés afin de faciliter l'instruction quotidienne</p> <p>Les règles de hauteur restent inchangées.</p>

Propositions d'évolutions	Justifications
<p>Règles d'implantation d'annexes petits volumes isolés et piscines</p> <p><i>Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération</i></p> <p>La hauteur maximum de l'annexe du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).</p> <p>Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes un petit volume et une piscine à la date d'approbation du PLUi.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les annexes petits volumes isolés peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage. 2. L'emprise au sol maximale des annexes petits volumes ne doit pas dépasser 15m² 12 m². 3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles, terrasses et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. 4. En UDL, les annexes petits volumes doivent être implantés côté opposé au lac défini par le schéma ci-après. 	<p>Les règles relatives aux annexes sont modifiées au même titre que pour les zones urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise à jour selon la terminologie annexe - Evolution de la surface minimale de 12 à 15 m².

3.3.2.5 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Mouvement de sols – 2.2.1

Zone UD – Mouvement de sols	Justifications
<p>2.1.2. Mouvements de sols</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel. <p>Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement prospects sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel jusqu'en limite séparative. <p>Ces dispositions (1. et 2.) ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> > pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <ol style="list-style-type: none"> 3. L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux et la végétalisation des terres doivent être privilégiés de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier. 4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits. 	<p>Les évolutions sont de l'ordre de la reformulation.</p>

Toitures – 2.2.2

Zone UD – Toitures	Justifications
<p>2.1.3. Toitures</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>1. Sont autorisées les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 80% ou les toitures en forme de dômes, voûtes.</p> <p>2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et dans les tonalités des toitures environnantes.</p> <p>3. Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> > l'emploi de tout matériau en plaques ondulées > les ouvertures de toiture type "chien-assis" et les lucarnes si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades. <p>4. En cas de restauration d'architecture traditionnelle, la toiture du bâtiment principal doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.</p> <p>5. Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>1. Toitures terrasses</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée, qu'ils s'inscrivent dans le volume global de la construction et que leur pente ne dépasse pas 6%.</p> <p>Si elles constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité, elles doivent comprendre une partie végétalisée.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les superstructures autorisées, les annexes petits volumes à la construction principale, ainsi que les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif et à condition d'être soigneusement traitées.</p> <p>[...]</p> <p>2. La tôle</p> <p>[...]</p> <p>3. Les pentes</p> <p>Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale - les annexes - les vérandas et pergolas non situées au dernier étage - les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez de chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance <p>4. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquelles le verre est à privilégier.</p>	<p>Les modifications apportées au chapitre toiture sont toutes issues des retours de l'instruction quotidienne.</p> <p>Pour ce qui concerne la restauration, la suppression demandée a pour objectif une simplification du règlement. L'architecte conseil veille à l'insertion des projets dans le site et à la préservation des bâtiments patrimoniaux.</p> <p>Pour les lucarnes, la volonté est de laisser la possibilité d'en faire plusieurs sur une même toiture.</p> <p>Pour les toits terrasse, il s'agit de définir une pente maximale.</p> <p>Pour les matériaux de couverture, il s'agit de prendre en compte la nature même des vérandas et verrière.</p>

Façades – 2.2.3

<p>Zone UD - Façades</p> <p>Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation.</p> <p>1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, et climatisation doivent être intégrées ou accolées à la façade, et rester le moins visible depuis l'espace public.</p> <p>1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.</p> <p>2. Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et respecter le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.</p> <p>2. Le blanc pur est interdit pour les enduits de façade.</p> <p>4. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.</p>	<p>Les évolutions sont similaires à celles apportées dans les autres zones urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappel de la législation en matière de ravalement de façade - Précisions quant à l'intégration des dispositifs techniques (reformulation de la règle en vigueur)
---	---

Clôtures – 2.2.4

Zone UD – Clôture	Justifications
<p>2.1.4. Clôture</p> <p>RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>1. La hauteur des clôtures est limitée à 1.70m 1.60m par rapport au terrain naturel, en limite séparative et au niveau de la voie ou de l'emprise publique.</p> <p>Elles doivent être composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barreaudages verticaux et peuvent comporter un mur-bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60m.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>1. Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie et ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.</p> <p>2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des motifs de sécurité publique - respecter les règles imposées par le PPRI - des installations sportives et scolaires - respecter les règles du PPRI. 	<p>Les évolutions sur les clôtures sont également de l'ordre de l'adaptation ou mise en cohérence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - harmonisation des hauteurs de clôture (cf. partie 1) - reformulation de la dérogation pour les installations sportives.

3.3.2.6 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Propositions d'évolutions	Justifications
<p>Stationnement des véhicules</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, mais en dehors des voies publiques (L151-33).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ > Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié. ▪ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. ▪ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. <p>Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les places doivent être autonomes les unes des autres - En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées. <p>Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.</p> <p>Stationnement des cycles :</p> <p>Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.</p> <p>Il est exigé un local à vélo</p> <ul style="list-style-type: none"> - A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m² 1m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement. - d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de pour 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé. - d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de pour 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé. - comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires. <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux constituant des « équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».</p>	<p>En matière d'évolution, on notera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Simplification du préambule relatif à l'implantation des places (rappel de l'article L151-33). - la dérogation en cas de changement des destinations : dans ce cas les exigences sont réduites de moitié afin de faciliter cette reconversion notamment vers le logement. - Des précisions qualitatives sur le type de place : autonomie des places afin d'éviter les places commandées trop peu utilisées et nécessaire ouverture des places afin d'éviter la transformation des garages en ateliers. - Introduction d'une diminution des exigences en cas de mise à disposition de véhicule électrique : il s'agit ici d'une disposition offerte par le code de l'urbanisme dont souhaite s'emparer la collectivité. - Évolution des normes de stationnement de cycle dans la même logique que le règlement 4.1.2 <p>Enfin, les normes de stationnement (tableaux ci-après) ont été mises à jour selon les destinations et sous destinations les plus proches.</p>

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat Habitation	<ul style="list-style-type: none"> 1 place minimum par tranche entière de 70m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé (à partir de 5 logements). 	<ul style="list-style-type: none"> 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat. 1 place pour 3 logements étudiants
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 25m ² de surface de plancher	
Artisanat et commerce de détail	1 place minimum par tranche entière de 25m ² affectées à la vente. La surface de plancher à usage d'entrepôt et/ou de stockage n'est pas pris en compte dans le calcul.	
Établissement hôtelier Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place minimum pour 2 chambres	<p>Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable.</p> <p>L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul</p>
Artisanat	1 place minimum pour 60m² de surface de plancher. La surface de plancher à usage d'entrepôt et/ou de stockage n'est pas pris en compte dans le calcul.	
Restauration Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche de 6m ² de surface plancher de salle	<p>Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable.</p> <p>L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	Salle d'art de réunion et spectacle : 1 place pour 6 places assises

Les évolutions visent :

- La clarification des typologies visées en reprenant les destinations / sous-destinations du code de l'urbanisme
- La suppression de la mention de parking de surface, non opposable à l'instruction
- La distinction pour les commerces des surfaces de plancher utiles à la vente et celles liées au stockage : afin d'adapter au mieux les exigences de stationnement, notamment pour le commerce de proximité, seules les surfaces de plancher liées à la vente sont à prendre en compte. Il s'agit là d'une disposition déjà en place pour l'artisanat et qui du fait de la reprise des typologies est également ajoutée aux commerces.

3.3.2.7 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

Zone UD – Espaces libres	Justifications
<p>Espace libre</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>[...]</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux tènements déjà bâtis et aux reconstructions à l'identique à la date d'approbation du PLUi ; ▪ aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques, à la date d'approbation du PLUi ; ▪ aux bassins de piscines et aux annexes d'une emprise inférieure à 15m² petits volumes isolés. <p>Le CPT pourra être réduit voire supprimé pour les motifs liés à une incapacité technique justifiée par un sol artificiel lié aux ouvrages publics.</p>	<p>Les règles relatives aux espaces libres restent inchangées à l'exception de la mise à jour relative au changement de terminologie annexe / petit volume et l'évolution de surface qui lui est associée.</p> <p>Le coefficient de pleine terre ne s'appliquait pas aux petits volumes (12m²) il ne s'applique désormais pas aux annexes inférieures à 15m².</p>

3.3.2.8 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

Zone UD – Voirie et réseaux	Justifications
<p>Accès</p> <p>[...]</p> <p>La pente maximale autorisée sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m. - 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies. <p>Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.</p> <p>Le pétitionnaire est tenu de se conformer aux prescriptions administratives et techniques définies au règlement de voirie de la Ville d'Aix-les-Bains.</p> <p>Voie de circulation</p> <p>[...]</p> <p>Lorsque la voie dessert 1 ou 2 logements, la largeur de la chaussée doit être de 3m minimum dans les parties droites et de 3,5m minimum dans les courbes prononcées.</p> <p>Lorsque la voie dessert 3 ou 4 logements, la largeur de la chaussée doit être de 4m minimum.</p> <p>Lorsque la voie dessert plus de 4 logements, la largeur de la chaussée doit être de 5m minimum avec un trottoir de 1,40m libre de tout obstacle.</p>	<p>L'évolution sur les pentes (cf. partie 1) est reprise en zone UD.</p> <p>Des largeurs minimales de voies sont également introduites selon le nombre de logement desservi.</p> <p>Cette disposition est issue de celle existante au sein des zones UD du règlement 4.1.2 et doit permettre d'éviter la réalisation de projet si les capacités des voiries ne le permettent pas.</p>

3.3.3 ÉVOLUTIONS DES ZONES ECONOMIQUES

Un important travail d'évolution des règles propres aux zones économiques a été entrepris. Il a associé les services de Grand Lac, les membres du COPIL, les communes concernées par ces zones, CGLE ainsi que le SCoT. L'objectif global de ces évolutions est de favoriser l'optimisation des zones dans un contexte de raréfaction du foncier. En parallèle, quelques évolutions liées à des projets en cours ou à venir ont été effectués ainsi qu'un toilettage général du règlement. La plupart des évolutions sont également proposées sur le règlement d'Aix-les-Bains.

3.3.3.1 Evolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Tableau des destinations – Extrait des catégories modifiées

Destination	Sous-Destination	UE	UEco	UEa	UEh
Habitation	Logement	V*	V*	V*	V*
		3/9	3/9	3/9	3
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V* X	V	X
		10	13		
	Restauration	V	V	V	V
		V*9	V*9	V*9	V*9
	Commerce de gros	V	V	V	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V*	V	V	V
	Hôtel	11/9	V*9	V*9	V*9
	Autres hébergements touristiques	X	V	V	X
	Cinéma	X	V*	V*	X
			12	12	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V	X	V	V
	Entrepôts	V	V	V	V
	Bureau	V	V	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X

Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	V*	V*	V*	V*
		7	7	7	7
	Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X
	Installations et constructions nécessaires à l'exploitation des carrières	V*	X	X	V*
		N°4			N°4
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	X	X	V*
		N°6			N°6
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*	V*
		N°1	N°1	N°1	N°1
	Les constructions et installations liées à la production d'énergie	V*	V*	V*	V*
	N°7	N°7	N°7	N°7	
Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*	V*	V*	
	N°2 / 8	N°2 / 8	N°2	N°2 / 8	
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	

Commentaires des évolutions :

- L'une des principales évolutions vise **la création du sous-secteur UEh** selon les règles qui le définissent au règlement 4.1.2. Ce secteur encadre notamment le PAE des sources à cheval sur la commune de Grésy sur Aix (UEh) et Aix les bains où il était zoné en UE jusqu'à présent. Il s'agit d'harmoniser les zonages. Il est également reporté sur le parc de Combaruches afin de distinguer les zones majeures du territoire (Savoie Hexapole, Combaruches, PAE des Sources, Technolac,...) de l'ensemble des autres zones notamment plus locales.
- Le report dans les catégories visées de l'autorisation des logements de gardiennage (**condition 9**)
- L'autorisation du commerce dans la zone **UEco** : principale zone commerciale du territoire, le tableau ne fixait pourtant pas de règle relative à son implantation. Une **condition 13** lui est adjointe en compatibilité avec le SCoT.

Détails de l'évolution des conditions	Justifications
5. À condition d'être compatibles avec les activités existantes à proximité, et aux conditions de sécurités aéroportuaires sur la zone de l'aérodrome.	La condition 5 est supprimée car non citée dans le tableau.
6. À condition d'être lié à l'activité présente sur l'îlot de la propriété et à la destination principale de la zone.	La condition 9 évolue en cohérence avec l'ensemble des zones économiques du territoire : elle vient limiter les surfaces dédiées au logement de gardiennage dans une optique d'optimisation des locaux et du foncier à des fins économiques.
7. À condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique.	La condition 10 est reprise afin de limiter les surfaces commerciales dans toutes les zones UE et non le seul secteur UE2. Seule la zone UEco a une vocation de développement commercial.
8. Les pylônes à condition d'être inférieurs à 15 m de hauteur.	La condition 13 vient encadrer le développement commercial dans la principale zone dédiée (Géant Casino). Les seuils ont été définis en compatibilité avec le SCoT.
9. Un seul logement de fonction est autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration, et à condition d'être intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 90m² 30m ² de surface de plancher. Un seul logement de gardiennage par bâtiment est autorisé, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité de la zone de l'entreprise, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 40m² 30m ² de surface de plancher.	
10. Le commerce de détail est autorisé à condition de ne pas dépasser 400m ² de surface de vente au sein du sous-secteur UE2 uniquement (Franklin Roosevelt).	
11. A condition de ne pas représenter une structure de plein air (type camping).	
12. A condition que les places de stationnement associées respectent les dispositions de l'article 2.2.6. (stationnement) liées aux commerces.	
13. A condition que la surface de vente du commerce autorisé soit comprise entre 300 et 5000m ² .	

3.3.3.2 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

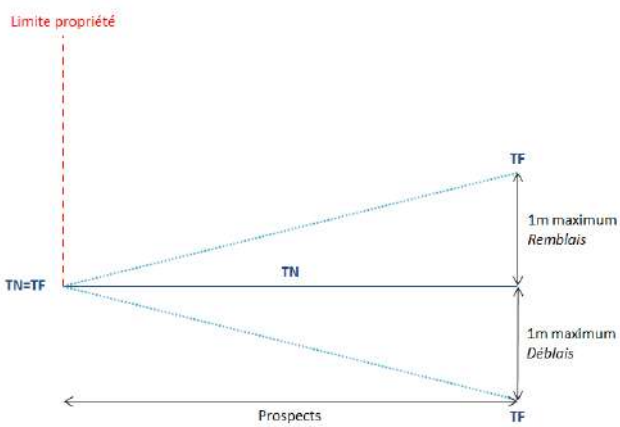
Implantations des constructions (reculs) – 2.1.1

Evolutions proposées	Justification
<p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>DISPOSITION GENERALE :</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.</p> <p>Sauf en cas de reculs portés au document graphique :</p> <p>1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5m à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.</p> <p>2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à :</p> <p>2.-Le recul minimum est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40m par rapport à l'axe la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 10m par rapport à l'axe la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales ▪ 7m par rapport à l'axe la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales ou intercommunales. 	<p>Les règles de recul ont fait l'objet d'une évolution importante qui vise en réalité à corriger une erreur de retranscription lors de l'élaboration du PLUi.</p> <p>Les règles sont exprimées par apport à la limite de l'emprise du domaine routier ou autoroutier. Or les secteurs économiques, le plus souvent par application de l'amendement Dupont sont régis par rapport aux axes des voies.</p> <p>Les secteurs concernés sont des zones urbaines désormais largement constituées auxquels l'amendement Dupont n'est plus applicable.</p> <p>Certains ont notamment fait l'objet d'études initiales lors de leur création ayant permis une diminution du recul des 100 m.</p> <p>Leur urbanisation s'est faite en tenant compte d'une règle de recul exprimée par rapport à l'axe. Le report par rapport à l'emprise élargit fortement la bande d'inconstructibilité empêchant à la fois la mobilisation de foncier encadre libre ou simplement le développement d'entreprises présentes au sein des différentes zones.</p> <p>L'évolution proposée est donc de rester sur les valeurs en vigueur mais d'imposer leur application depuis l'axe des voies et non depuis les limites d'emprise.</p> <p>A noter que sur Aix les Bains, l'ensemble des zones économiques sont régies par un recul affiché au plan de zonage.</p>
<p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 3m.</p>	<p>L'évolution concerne une précision de forme : la règle de recul se calcule par rapport à la hauteur maximale du bâti et non une hauteur quelconque.</p>

Evolutions proposées	Justifications
<p>L'emprise au sol</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle ne peut excéder 70% de la surface du terrain en zone UE - Elle est non règlementée en UEh <p>Cette disposition ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>L'emprise au sol est un levier essentiel de la densification. Néanmoins, son évolution doit tenir compte d'enjeu de perméabilité des sols ou de qualité paysagère.</p> <p>La demande initiale visait la suppression totale de la règle à l'échelle des zones UE.</p> <p>Si certaines peuvent autoriser une densification accrue par leur positionnement excentré par exemple, d'autres zones davantage au contact du tissu résidentiel ne permettent pas une évolution trop importante.</p> <p>En l'état d'avancement des réflexions, la modification projetée vise donc uniquement les zones UEh (Combaruches et PAE des Sources) pour y permettre une densification des implantations économiques.</p>
<p>La hauteur</p> <p>Dispositions générales</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les hauteurs maximales sont indiquées au plan de zonage et représentée par le symbole H=...m. 2. En l'absence d'information au plan de zonage, la hauteur maximale est de 12 m en zone UE. 3. En secteur, UEh, la hauteur maximale autorisée est de 20m à l'acrotère ou au faîtage. <p>DISPOSITION PARTICULIERE</p> <p>1. La hauteur est réduite de 2m dans le cas de toiture terrasse répondant à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme,</p>	<p>Sur les hauteurs, le débat a été le même que pour l'emprise au sol.</p> <p>Les évolutions apportées visent ici aussi à optimiser les fonciers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones UE ont désormais une hauteur maximale de 12m sauf contre-indication au plan - La zone UEh, en cohérence avec l'évolution de l'emprise, peut monter jusqu'à 20 m. <p>La prescription relative aux toitures terrasses est supprimée compte tenu de la vocation de la zone et de la recherche d'optimisation des fonciers économiques.</p>

3.3.3.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Mouvements de sol – 2.2.1

Evolution proposée	Justifications
<p>Dispositions générales</p> <p>1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.</p> <p>L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.</p> <p>2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement prospects sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative, selon le schéma ci-dessous :</p>  <p>Cette disposition ne s'applique pas à la zone UEh.</p> <p>Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> > pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.</p> <p>[...]</p>	<p>Les mouvements de sols sont actuellement régis par deux règles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,3 m de déblais ou remblai maximum - 1 m maximum dans les marges d'isolement <p>La mise en œuvre des derniers projets économiques, en particulier sur des terrains topographiquement contraints (Combaruches) a mis en lumière les restrictions fortes qu'imposaient ces règles en particulier au sein de zones déjà largement constituées et où les terrains restant sont parfois les plus contraints.</p> <p>Sur Aix-les-Bains, une évolution différente du règlement 4.1.2 est proposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La règle spécifique aux déblais/remblais est supprimée et remplacée par un principe d'adaptation - L'exigence de limitation des mouvements dans les marges d'isolement est complétée par un schéma tout en précisant que cette règle ne s'applique pas en UEh.

Toitures – 2.2.2

Evolutions proposées	Justifications
<p>2.2.2 – Toitures</p> <p>1. Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.</p> <p>2. Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat et de teinte noire, grise ou gris-beige.</p> <p>3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.</p> <p>4. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable doit être réalisée sur au moins 50% de la surface : soit pour la production d'énergie renouvelable, soit en toitures végétalisées, soit dans la seule zone Ueh en en terrasse d'agrément. Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures, et s'applique sauf en cas d'impossibilité technique aux toitures existantes</p> <p>5. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.</p>	<p>En matière de toitures, et en accord avec le volet énergie présentée précédemment, la prescription relative aux teintes noires, grise ou gris beige a été supprimée. L'objectif était de limiter le recours à des teintes favorisant les îlots de chaleur.</p> <p>L'ambition relative à la valorisation éco-aménageable des toitures terrasses a été portée à au moins 50% de la superficie (cf. partie 1).</p> <p>Une dérogation pour les éventuelles vérandas et verrière est introduite.</p> <p>Enfin, la valorisation en tant que toitures d'agrément ne peut être réalisée que dans les zones économiques importantes afin d'éviter les enjeux de covisibilité avec les zones résidentielles</p> <p>Ces dispositions sont applicables à toute toiture, sauf impossibilité technique.</p>

3.3.3.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Logements de fonction habitation autorisée	1 place de stationnement minimum	
Logements de gardiennage autorisés	1 place de stationnement minimum	
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 60m² 30m² de surface de plancher	
Commerce	1 place pour 40m² 20m² de surface de plancher affectée à la vente	
Artisanat et industrie	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher 1 place minimum par tranche entière de 50m² d'entrepôt Le nombre de place est à adapter au besoin.	
Salle de réunion ou équipement assimilable non lié à l'activité industrielle et salle de spectacle	1 place minimum pour 6 places assises	
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres Le nombre de place est à adapter au besoin.	
Restaurant et bar	1 place minimum par tranche de 6m² de surface de plancher de salle	Dans le cas d'un hôtel restaurant bar, le nombre de places n'est pas cumulable.

	Le nombre de place est à adapter au besoin.	L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et aux visiteurs doivent être prévues.	

Les évolutions proposées peuvent être résumées ainsi :

- De simplifier les règles en appliquant les mêmes exigences remaniées quel que soit les zones et en étant cohérent entre les deux règlements (4.1.1 et 4.1.2)
- Une simplification globale des seuils exigés pour la plupart des catégories. Une exigence quantitative précise est souvent contre-productive : dans le cas de petites structures les seuils peuvent s'avérer insuffisant tandis qu'en cas de grosses industries l'exigence de stationnement devient trop importante. C'est notamment vrai dans le cas de l'industrie où des surfaces de plancher importantes peuvent être mobilisées pour de la machinerie sans forcément induire un effectif important.
Par ailleurs ces évolutions doivent également permettre de réduire la place des espaces de stationnement, toujours dans une optique d'optimisation du foncier.
- Les destinations bureaux et commerces davantage concernées par les exigences de stationnement voient leur seuil évoluer à la hausse ici aussi afin de limiter le nombre de place de stationnement.
- La destination équipements d'intérêt collectif est inscrite dans le tableau car elle n'était alors jusqu'à pas réglementée.

Evolutions proposées	Justifications
<p>L'ensemble des parkings doit être équipé de bornes de recharge double connexion pour véhicules électriques à hauteur de 10% du nombre de places exigées.</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les places doivent être autonomes les unes des autres - En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées. <p>Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.</p> <p>Pour atteindre le nombre de place de stationnement exigé, il sera possible de prendre en compte les places existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des parcelles attenantes dépassant les exigences actuelles dans toutes les zones UE - des parcelles situées dans un rayon de 300m dans la zone UEh <p>Une attestation sera faite par le pétitionnaire avec le calcul des places.</p>	<p>En complément de la simplification des exigences les élus et CGLE ont souhaité travailler à un objectif de mutualisation des places de stationnement. En effet, les sites économiques se caractérisent souvent par de grands espaces de stationnement, souvent peu perméables et au taux d'occupation parfois faible. L'ambition est de proposer dans le cadre de l'instruction, une possibilité pour un pétitionnaire de s'appuyer sur des places existantes et pour lesquelles il est démontré qu'elles permettent de répondre aux besoins des deux entreprises.</p> <p>Afin que cette règle soit la plus efficace possible il a été tenu compte de la configuration des espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En UE il s'agit d'interroger les places sur les parcelles attenantes au projet - Dans les secteurs de grande envergure (Technolac, Savoie Hexapole, Combaruches et les Sources) la mutualisation peut être effectuée dans un périmètre de 300 m. <p>Le travail sur le stationnement est aussi l'occasion d'introduire une disposition en faveur des bornes de recharge qui doivent représenter 10% des places exigées.</p>

3.3.3.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.3.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.4 ÉVOLUTIONS DES ZONES A URBANISER : 1AUH, 1AUT ET 1AUEP

La zone 1AUH est concernée :

- Par des évolutions thématiques déjà présentées précédemment et notamment l'évolution des seuils de mixité ou des performances énergétiques.
- Par une évolution spécifique en matière de stationnement

Art 2.3 Stationnement -4.1.1		Justifications
Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat Habitation	<p>1. 1 place minimum par tranche entière de 70 m² 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p>50% minimum des places exigées doivent être couvertes.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux places visiteurs ni aux logements sociaux.</p> <p>2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.</p>	<p>1. 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat</p>
<p><u>Dispositions particulières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les places doivent être autonomes les unes des autres - En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées. <p>Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.</p>		<p>Les autres dispositions déjà commentées dans les autres zones sont également reprises ici :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Précisions pour éviter les places commandées et boxes/ateliers - Réduction des places en cas d'auto-partage

3.3.5 ÉVOLUTIONS DES ZONES A URBANISER ECONOMIQUES

3.3.5.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

En matière de zone à urbaniser économique, la seule évolution porte sur la condition relative aux logements de gardiennage. Elle est similaire à celle déclinée dans l'ensemble des zones économique et vise à limiter l'usage du foncier ou des locaux pour des occupations autres que l'activité économique.

« 1. Les locaux accessoires à usage d'habitation ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires et directement liés à une activité présente ou installée simultanément sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi et à condition d'être intégrés au bâtiment professionnel et de ne pas dépasser 30m² 80m² et 20% de la surface de plancher totale du bâtiment. »

3.3.5.2 Évolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Hauteurs

Évolutions proposées	Justifications
<p>Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.</p> <p>1. En sous-secteur 1AUea, la hauteur maximale autorisée est de 9m.</p> <p>2. En sous-secteur 1AUet, la hauteur maximale autorisée est de 12m.—</p> <p>3. Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;▪ Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur. <p>4. La hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment existant.</p>	<p>Le règlement mentionne un sous-secteur 1AUea inexistant au zonage. Il est supprimé du règlement.</p>

3.3.5.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée

3.3.5.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Les évolutions sont identiques à celles apportées en zone UE.

3.3.5.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.5.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.6 ÉVOLUTIONS DES ZONES AGRICOLES

3.3.6.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Destination	Sous-Destination	A	Ap	Aeq
Habitation	Logement	V* 1/2/7/12/1 4	V* 1/2/7/12/1 4	V* N°1/1 5
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* 9/10	X	V* 9/10
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole ou aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi	Les installations classées soumises à autorisation	V* 3/6	X	X
	Camping et aire naturelle de camping	V* 11	X	X

Autres occupations et utilisations du sol	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (y compris celles liées à la production d'énergie renouvelable)	V* 5/6	V* 5/6	V* 5/6
	Le changement de destination	V* 7/12	V* 7/12	V* 7/12
	Les affouillements et exhaussements de sol	V* 8	V* 8	V* 8
	Les dépôts de matériaux inertes	V* 8/6	X	X
	Les antennes relais	X	X	X
	Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestre et hippique	X	X	V* 13
	Petits volumes et piscines	V* 14	V* 14	V* 14/15
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V* 4	X	X

Les évolutions apportées à la zone agricole du règlement 4.1.1 ne concernent que les reports des items « petits volumes » et « changement de destination ». Les items sont reportés dans les catégories correspondantes.

Evolutions proposées	Justifications
<p>1. Les logements de fonction uniquement sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents, d'une surface maximale de 30m² et doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public.</p> <p>2. L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>[...]</p> <p>7. Les changements de destination sont autorisés à condition d'être identifiés au document graphique, de répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 4 du présent règlement.</p> <p>7. Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être identifiées au plan de zonage - de répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 3 du présent règlement. - Et sous réserve de l'avis de la CDPENAF <p>[...].</p> <p>10. En dehors des EPR, l'exploitation agricole doit être implantée en continuité des villages et agglomérations sauf si l'activité agricole est incompatible avec le voisinage ou sous réserve d'un accord de la CDPENAF.</p> <p>Pour les communes concernées par la loi dite « Littoral », et en dehors des EPR, l'exploitation agricole peut être implantée en discontinuité des villages et agglomérations sous réserve d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS</p> <p>12. Au sein de l'espace proche du rivage, le changement de destination est autorisé à condition d'être compatible avec les dispositions de la loi dite Littoral, pouvant donc justifier d'un changement de destination vers un usage agricole,, sous réserve d'avoir été repéré au plan de zonage et de faire l'objet d'un accord de la CDPENAF</p> <p>[...]</p> <p>14. Les piscines et petits volumes sont autorisés à condition d'être liés à une habitation et selon les règles du paragraphe dédié.</p> <p>Les annexes sont autorisées à condition d'être liés à une habitation existante et sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation. - De ne pas excéder 40m² d'emprise au sol totale - D'être limitée à 2 <p>15. Seuls sont autorisés les annexes petits volumes aux conditions 14.</p>	<p>Plusieurs conditions évoluent spécifiquement au regard des exigences de la Loi Littoral et en particulier de la prise en compte de la bande des 100m, de l'EPR ou encore du principe de continuité de l'urbanisation. A ce titre, les conditions 10 et 12 sont complétées.</p> <p>La condition 2 est complétée pour préciser qu'en cas d'extension autorisée, celle-ci peut ou non permettre la création de logement. Elle répond à une volonté de clarifier l'instruction.</p> <p>La condition 7 est réécrite afin de rappeler l'exigence de l'avis CDPENAF. La condition est reportée dans l'ensemble des sous-destinations visées par l'annexe 3 mais également exprimée pour la zone N. Cette évolution est effectuée en cohérence avec celle déclinée dans le règlement 4.1.2</p> <p>Les conditions 14 et 15 sont réécrites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'annexe remplace le petit volume - Les conditions relatives à son implantation sont précisées, fondées sur la doctrine de la CDPENAF et en cohérence avec le reste des articles de la zone A

3.3.6.2 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Annexes

Evolutions proposées	Justifications
<p>Règles d'implantation d'annexes petits volumes isolés et piscines</p> <p><i>La hauteur maximum de l'annexe du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).</i></p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les annexes petits volumes sont autorisés à condition d'être liés à une habitation existante. 2. Les annexes petits volumes isolés doivent s'implanter à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation. Leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage. 2. L'emprise au sol maximale cumulée des annexes petits volumes ne doit pas dépasser 40m² 12 m². 4. Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi. 5. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. Elles sont interdites en secteur Aeq. 	<p>Au-delà du changement de terminologie, les règles sont reprises dans cet article en cohérence avec la condition 14 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise maximale cumulée de 40m² - Limitation à deux annexes (non règlementée pour le moment) <p>La distance d'implantation était déjà règlementée. A noter qu'elle est de 20m, cohérente avec l'évolution apportée au règlement 4.1.2.</p>

3.3.6.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Performances énergétiques

Evolutions proposées	Justifications
<p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de la toiture. 2. Les antennes relais doivent répondre à des exigences d'intégration paysagère forte, notamment en étant assimilable à un arbre de haute tige. 3. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants. 4. Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume. 4. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour : <ul style="list-style-type: none"> - Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel, - La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres - Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics. 	<p>En dehors des évolutions déjà évoquées notamment sur les ENR, l'article est également modifié par la suppression du paragraphe dédié aux antennes relais.</p> <p>Celles-ci sont en effet interdites partout dans la zone agricole.</p>

3.3.6.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.6.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.6.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.7 ÉVOLUTIONS DES ZONES NATURELLES

3.3.7.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	NI	NI2	Nv
Habitation	Logement	V*	V*	X	V*	X	V*	X
		N°7/8	N°11/10/12		21/8		15/7/8	
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	NI	NI2	Nv
Commerce et activités de service	Commerce de détail et Artisanat	X	X	X	V* 19/20	X	V* 17	X
	Restauration	X	V* N°11/10/ 9	X	V* 22	X	V* 17	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V* N°11/10/9	V* 13	V* 19/20	X	V* 18	X
	Hébergement hôtelier et touristique Hôtel	X	V* N°11/10/9	X	V* 22	X	V* 18	X
	Autres hébergements touristiques	X		X		X		V* 14
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	V* N°11/10/9	X	V* 20	X	V* 23	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	V* N°11/10/9	V* 13	V* 20	X	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V* N°11/10/9	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	V* N°11/10/9	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	V* 20	V* 25	X	V* 24/15	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	V* 20	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	V* 17	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

	N	Nd	Na	NL	NI	NI2	Nv
Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
	N°1/2/3	N°1/2/3	N°1/2/3/6/13	N°1/2/3	N°1/2/3	N°1/2/3	N°1/2/3/13
Le changement de destination	X	V* N°9/10	X	X	X	X	X
Petits volumes et piscines	V*	V*	X	V*	X	V*	X

	N°8	N°12		N°8		N°8	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
	N°5	N°5	N°6	N°5	N°5	N°5	N°5
Aménagement et extension des constructions existantes		V* N°11/10	V* N°6/1 3	X	X	V* 16	V* N°13/1 4
Les installations, équipements et aménagements	X	X	V* N°6	X	X	X	V* N°14
Les cheminements piétonniers et cyclables	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1
Les aires de stationnement	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X	X	X

Les évolutions apportées sont de plusieurs ordres :

- Comme pour l'ensemble des zones A et N du PLUi, les items relatifs aux petits volumes/annexes, au changement de destination ainsi qu'au logement de fonction sont rebasculés dans les sous-destinations qui le concernent (conditions 8, 9, 10, 12 et 15).
- Le reclassement d'items spécifiques à cette zone et ne répondant pas à des typologies clairement définies. C'est particulièrement le cas pour l'item « aménagement et extensions des constructions existantes » qui permettaient au travers 6 conditions, l'évolution de diverses constructions existantes. Elles ont majoritairement été redistribuées dans les sous-destinations relatives aux équipements. Des distinctions ont été apportées selon la vocation du secteur concerné (sportif, infrastructure autoroutière, équipement scolaire,...).
- Des évolutions d'occupations autorisées au sein de sous-secteurs existants : NI2 et NL. 3 nouvelles conditions viennent encadrer ces sites.

Evolution proposée	Justifications
<p>1. Les cheminements piétonniers et cyclables s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et s'ils ne sont ni cimentés, ni bitumés. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est dûment démontré qu'aucune alternative technique n'est possible.</p> <p>2. Les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité s'ils sont rendus indispensables par la fréquentation du public. En zone NL, NI2, dans les communes Loi Littorale, en dehors de la bande des 100, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village.</p> <p>3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En zone NL, NI2, dans les communes Loi Littorale, en dehors de la bande des 100, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village.</p> <p>[...]</p> <p>6. S'ils sont liés et nécessaires à l'autoroute.</p> <p>7. L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</p>	<p>Plusieurs conditions évoluent spécifiquement au regard des exigences de la Loi Littoral et en particulier de la prise en compte de la bande des 100m, de l'EPR ou encore du principe de continuité de l'urbanisation. A ce titre, les conditions 2, 3, 8, 15, 17, 18, 20 et 22 sont complétées.</p> <p>Les conditions 7 et 11 sont complétées pour préciser qu'en cas d'extension autorisée, celle-ci peut ou non permettre la création de logement. Elle répond à une volonté de clarifier l'instruction.</p> <p>Les conditions 8 et 12 sont modifiées pour être adaptées à la terminologie « annexe ».</p> <p>La condition 9 est réécrite afin d'être cohérent avec sa déclinaison au sein des différentes catégories visées. Cette condition est cohérente avec le règlement 4.1.2</p>

8. Les annexes **petits-volumes** et les piscines selon les règles du paragraphe dédié. En NL, NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, les annexes et piscines sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

~~9. Le changement de destination/aménagement des constructions existantes dans le volume existant et vers les destinations suivantes : hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics.~~

9. Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement (notamment bâti et parc en zone Nd) et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 et sous réserve de l'accord de la CDNPS.

10. Sous réserve de préserver l'intégrité du site dans son ensemble (bâti et parc attenant).

11. L'extension des constructions existantes dans le cadre d'une mise aux normes, l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou visant à l'économie d'énergie), **qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements**, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

12. Les annexes **petits-volumes** et les piscines enterrées selon les règles du paragraphe dédié.

13. L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

14. Uniquement dans le cadre de plateformes pour caravanes, blocs sanitaires et locaux communs.

15. Un logement de fonction s'il est destiné à la surveillance et au gardiennage des installations de sports et loisirs autorisées dans la zone, et à condition qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 40m² de surface de plancher. En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

17. Les bureaux et commerces à condition d'accompagner et d'être liés aux activités existantes et d'être intégrés dans le volume autorisé. A condition également que l'activité de loisir et/ou de sport reste dominante et qu'ils ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher totale. En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

18. Les constructions et installations nécessaires aux sports de loisirs sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de plancher totale, et une extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à vocation équestre et hippique, de 20% de l'emprise au sol existante. En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

19. A condition que l'activité économique exige la proximité immédiate de l'eau

Dans le secteur **NL** qui concerne les abords du Lac, le site de l'aviron souhaite s'agrandir.

Compte tenu des exigences imposées par la Loi Littoral, la condition de l'évolution des locaux existants comprend :

- Une exigence d'extension limitée, possible pour les seuls équipements sportifs en tant qu'équipement public (30% de la SP existante)
- Une justification quant à la nécessité d'une proximité immédiate avec l'eau.

Pour la zone **NI2**, il s'agit d'autoriser le développement de la tribune de rugby. Deux possibilités d'extension sont autorisées (conditions 23 et 24) et visent les locaux et les équipements sportifs. La tribune est existante, située en bordure de l'hippodrome.

20. Dans la limite de 300m² de surface de plancher totale. En NL, Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

[...]

22. Seuls les travaux confortatifs et aménagements nécessaires à la gestion du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi (exemple modification de façade), dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments et ne portent pas atteinte au plan d'eau. A condition d'être existant à la date d'approbation du PLUi.

23. L'extension des locaux existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elle est autorisée uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

24. l'extension des équipements existant dans la limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLUi. En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elle est autorisée uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

25. L'extension sous réserve :

- d'être limitée à 30% de la surface de plancher du bâti visé
- Que celui-ci soit existant à la date d'approbation du PLUi
- Qu'il soit lié et nécessaire à une activité qui exige la proximité immédiate de l'eau.

3.3.7.2 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Annexes

Evolutions proposées	Justifications
<p>Règles d'implantation d'annexes petits volumes isolés et piscines</p> <p><i>La hauteur maximum de l'annexe du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).</i></p> <p><i>Dans l'ensemble des secteurs :</i></p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les annexes petits volumes sont autorisés à condition d'être liés à une habitation existante. 2. Les annexes petits volumes isolés doivent s'implanter à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation. Leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage. 2. L'emprise au sol maximale cumulée des annexes petits volumes ne doit pas dépasser 40m² 12 m². 4. Ils sont limités à 2 par îlot de propriété. 5. Sur chaque unité foncière, une seule piscine est autorisée. Elle doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la voie et limites séparatives, ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p><i>En secteur Nd :</i> La piscine doit être enterrée.</p> <p><i>En secteur Nv, Na :</i> Les annexes inférieures à 20m² petits volumes sont interdites.</p> <p><i>En secteur Nv, Ni, Na :</i> Les piscines sont interdites.</p> <p><i>En secteur NL :</i> Les annexes d'une emprise inférieure à 15m² petits volumes isolés et les piscines ne sont pas autorisées.</p>	<p>Les règles sont modifiées en cohérence avec les adaptations apportées en zone A ainsi qu'au règlement 4.1.2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise maximale cumulée de 40m² <p>La distance d'implantation était déjà règlementée. A noter qu'elle est de 20m, cohérente avec l'évolution apportée au règlement 4.1.2.</p>

3.3.7.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.7.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.7.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.7.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

4 ÉVOLUTION DES ANNEXES

Dans le cadre de la modification une mise à jour des annexes est effectuée :

- Les délibérations relatives à l'instauration de taxes d'aménagement communales sont ajoutées ;
- Les arrêtés et la liste relatifs aux servitudes sont mis à jour.

5 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

5.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

5.1.1 CADRAGE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification du PLUi Ex-CALB est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le projet de modification doit s'inscrire dans les orientations du PADD en vigueur.

Au vu des éléments présentés ci-avant, la procédure de modification est la procédure appropriée pour mener à bien l'évolution souhaitée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération Grand Lac.

Aussi, les évolutions envisagées s'inscrivent dans ce cadre et ne remettent pas en cause les orientations du PADD en vigueur.

5.1.2 DEROULE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1. Lancement de la procédure

La procédure de modification a été engagée par délibération en date du 14 janvier 2020. Puis, par délibération du 21 juin 2022, le Conseil Communautaire a précisé les objectifs poursuivis, décidé la réalisation d'une évaluation environnementale et fixé les modalités de concertation de la procédure de modification n°1 du PLUi ex CALB. L'engagement de la procédure a également été pris par arrêté du 27 septembre 2022.

2. Concertation

En application des articles L. 103-2, L. 103-3 et L.103-6 du Code de l'Urbanisme et dans la mesure où la présente procédure intègre une évaluation environnementale, une concertation préalable à la modification du PLUi est obligatoire et a été réalisée.

Cette concertation s'est tenue du 1^{er} juillet au 1^{er} novembre 2022 inclus. Les modalités de concertation préalables suivantes ont été mises en œuvre, conformément à la délibération :

Supports d'information du public :

- La délibération du 21 juin 2022 a été affichée pendant une durée d'un mois minimum au siège de Grand Lac et sur son site internet, <https://grand-lac.fr>, ainsi que dans les 17 mairies concernées par le PLUi.
- Le public a été informé de la tenue de la concertation préalable par voie de presse. Un avis précisant les lieux et horaires où le public pouvait consulter le dossier de concertation a été publié dans le Dauphiné Libéré du 1^{er} juillet 2022.
- Le dossier de concertation, contenant les délibérations puis la notice provisoire, a été mis à disposition du public au format papier à l'accueil du siège de Grand Lac, 1500 boulevard Lepic – 73100 Aix les Bains, ainsi que dans les 17 mairies concernées par le PLUi jusqu'au 1^{er} octobre 2022. Il était disponible en version numérique jusqu'au 1^{er} novembre inclus sur le site internet de Grand Lac.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Un registre spécifique destiné aux observations du public, au format papier, a été mis à disposition au siège de Grand Lac ainsi que dans les 17 mairies concernées par le PLUi. Il prenait la forme d'un cahier.
- Toute personne intéressée pouvait également faire parvenir ses observations par courrier papier à l'attention de M. le Président (Grand Lac – Service urbanisme planification – 1500 boulevard Lepic – CS 20606 – 73100 Aix les Bains).

Ainsi, les modalités de la concertation prévues ont bien été mises en œuvre et respectées.

Bilan de la concertation préalable

Durant cette période de concertation :

- 16 contributions ont été déposées sur les registres papier,
- Aucun courrier n'a été reçu au siège de Grand Lac.

Les contributions concernent les thématiques suivantes :

- Demande de constructibilité ;
- Demande de modification du zonage Ap en A ;
- Demande d'évolution d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;

- Préconisation concernant la gestion des eaux pluviales.

Par délibération du 15 novembre 2022, le Conseil Communautaire en a tiré le bilan.

3. Notification aux Personnes Publiques Associées

Le projet de modification a été notifié pour avis aux personnes mentionnées aux articles L. 132-7, L. 132-9, L. 153-40 et R. 153-6 du Code de l'urbanisme ainsi que l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime.

De plus, Grand Lac a saisi la Commission Départementale Nature, Paysages et Sites (CDNPS) et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le projet a également été transmis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

5. Enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 19 décembre 2022 à 8h00 au 27 janvier 2023 à 17h00, soit 40 jours consécutifs. Le tribunal administratif de Grenoble, par ordonnance n° E22000169/38 du 12 octobre 2022 a désigné les membres de la commission d'enquête : Mme Françoise Larroque, présidente de la commission, M. Dominique MISCIOSCIA et M. Bruno PERRIER, membres titulaires.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier d'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme intercommunal Grand Lac (ex-CALB) ont été tenues à disposition du public pour consultation aux jours et heures d'ouverture habituels (sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle) :

- Au siège de Grand Lac,
- Aux services techniques de la commune d'Aix-les-Bains,
- Dans les mairies des 16 autres communes concernées par le PLUi.

Les différentes possibilités de consultation du dossier pour le public étaient les suivantes :

- En version papier au siège de Grand Lac, au service urbanisme de la commune d'Aix-les-Bains et dans les mairies des 16 autres communes,
- En version numérique sur le site internet de Grand Lac et sur le site dédié du registre numérique.

Les observations et les propositions du public portant sur le projet de modification n°1 du PLUi Grand Lac (ex-CALB) soumis à enquête publique ont pu être, pendant la durée d'enquête :

- Consignées dans les registres d'enquête papier mis à disposition du public avec le dossier d'enquête publique, dans les lieux désignés ci-dessus ;
- Adressées par courrier postal à l'adresse suivante ;
- Adressées par messagerie électronique via l'adresse mail dédiée ;
- Consignées dans le registre d'enquête dématérialisé accessible via un site internet dédié.

La commission d'enquête a reçu le public lors de 22 permanences réparties sur toutes les communes.

D'un commun accord entre la commission d'enquête et le maître d'ouvrage, et compte-tenu du nombre important d'observations, un délai supplémentaire a été décidé pour la remise du procès-verbal de synthèse et du mémoire en réponse. Ainsi, le procès-verbal de synthèse a été remis en main propre le 20 février 2023 par les 3 membres de la commission d'enquête à M. Thibaut Guigue, vice-président délégué à l'urbanisme, au foncier, à l'habitat et à la politique de la Ville. Le 21 mars 2023, le maître d'ouvrage a remis son mémoire en réponse.

6. Adoption du projet

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification est amendé des éventuelles remarques issues de la prise en compte des avis des personnes publiques associées, personnes publiques consultées, des communes, des commissions et de la commission d'enquête avant d'être approuvé par délibération du Conseil communautaire

5.1.2.1 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-41 :

« Le projet de modification **est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

Article L. 123-1, L. 123-2 ;

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

Articles R. 123-1 à R. 123-24 (inclus).

6 GLOSSAIRE

AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
ABF : Architecte des Bâtiments de France
CDNPS : Commission Départementale de la nature des sites et des paysages
CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CES : Coefficient d'Emprise au Sol
CBS : Coefficient de Biotope par Surface
CPT : Coefficient de Pleine terre
CGLE : Chambéry Grand Lac Economie
CU : Code de l'Urbanisme
DP : Déclaration Préalable
EBC : Espaces Boisés Classés
ER : Emplacement Réservé
ERP : Etablissement Recevant du Public
ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
Loi SRU : Loi Solidarité et Renouveau Urbain
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAE : Parc d'Activités Economiques
PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
PC : Permis de Construire
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PIZ : Plan d'indexation en Zone
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLH : Programme Local de l'Habitat
PNR : Parc Naturel Régional
PPA : Personnes Publiques Associées
PPRi : Plan de Prévention des Risques Inondation
PUP : Projet Urbain Partenarial
SCOT : Schéma de COhérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SP : Surface de Plancher
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités
TA : Taxe d'Aménagement
Tam : Taxe d'Aménagement Majorée
TN : Terrain Naturel
TVB : Trame Verte et Bleue
UTN : Unité Touristique Nouvelle
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZAE : Zone d'Activité Economique