



# PLUi

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

**GRAND  
LAC**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMERATION  
DU LAC DU BOURGET

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND-LAC**  
DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

## Approbation de la modification n°1 du PLUi Grand Lac (ex CALB)

Annexe 1:

Mémoire de la collectivité en réponse aux avis  
des PPA, des PPC, des communes, des  
commissions, aux contributions de l'enquête  
publique et à la commission d'enquête

**Mai 2023**

# Table des matières

<b>1. Introduction</b>	<b>4</b>
<b>2. Réponses aux avis des PPA</b>	<b>4</b>
2.1 Etat	4
2.2 Métropole Savoie	11
2.3 Chambre d'agriculture	12
2.4 Chambre de commerce et d'industrie	14
2.5 Institut National de l'Origine et de la Qualité	16
2.6 Chambre des Métiers et de l'Artisanat	18
2.7 Département de la Savoie	20
<b>3. Réponses aux avis des PPC</b>	<b>22</b>
3.1 Chambéry Grand-Lac Economie	22
<b>4. Réponses aux avis des commissions</b>	<b>23</b>
4.1 Commission Départementale Nature Paysages et Sites (CDNPS)	23
4.2 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	23
<b>5. Réponses aux avis des communes concernées par le PLUi</b>	<b>25</b>
<b>6. Réponses aux contributions de l'enquête publique</b>	<b>30</b>
6.1 Aix les bains	30
6.2 Bourdeau	42
6.3 Brison Saint Innocent	44
6.4 Drumettaz-Clarafond	49
6.5 Grésy sur Aix	52
6.6 La Chapelle du Mont du Chat	63
6.7 Le Bourget du Lac	65
6.9 Le Montcel	83
6.10 Méry	86
6.11 Mouxy	89
6.12 Ontex	92
6.13 Pugny-Chatenod	92
6.14 Saint Offenge	95
6.15 Tresserve	97
6.16 Trévignin	101
6.17 Viviers du Lac	102

6.18	<i>Voglans</i>	105
6.19	<i>Territoire de Grand Lac</i>	110
<b>7.</b>	<b>Réponses aux demandes et questions complémentaires de la commission d'enquête</b>	<b>115</b>
7.1	<i>Demands relatives au dossier d'enquête</i>	115
7.2	<i>Questions relatives aux observations émises</i>	116
<b>8.</b>	<b>Réponses à l'avis et aux conclusions motivées de la commission d'enquête</b>	<b>139</b>
8.1	<i>Avis et conclusions motivées</i>	139
8.2	<i>Le Bilan</i>	141

# 1. Introduction

---

Le document présente les réponses définitives de la maîtrise d'ouvrage aux avis émis par les PPA, les PPC, les commissions (CDPENAF et CDNPS) et la Commission d'enquête.

Il présente également les évolutions apportées à la suite de ces avis aux différentes pièces du PLUi.

Sans que cela ne soit à chaque fois précisé, il est entendu que la notice est modifiée pour prendre en compte les évolutions des différentes pièces et compléter les justifications le cas échéant.

Quelques modifications issues de la correction d'erreurs matérielles ont été réalisées dans le document approuvé (par exemple la ventilation de la condition 14 de la zone UE du règlement écrit des secteurs 2-3-4-5, dérogation pour le stationnement en cas de rénovation pour St Offenge en zone A et AU).

## 2. Réponses aux avis des PPA

---

### 2.1 Etat

L'Etat a émis une réserve et des remarques dans son avis.

**La réserve de l'Etat** concerne des dispositions résiduelles intégrant imparfaitement les dispositions de la Loi Littoral dans le règlement écrit.

Dans le cadre des évolutions apportées par le projet de modification pour corriger certaines dispositions résiduelles du PLUi qui intégraient imparfaitement les dispositions de la loi « Littoral », je suis néanmoins amené à soulever une réserve. En effet, bien que le projet de modification atteste d'un travail important de vérification et de mise en cohérence des prescriptions du règlement écrit du PLUi au regard des dispositions de la « Loi Littoral », le règlement comporte encore, très ponctuellement, certaines combinaisons de conditions excédant le périmètre des constructions et aménagements autorisés par la loi « Littoral ». Au regard de l'opposabilité directe de la loi « Littoral », il importe que ces quelques cas de dépassements qui perdurent dans le règlement soient rectifiés au moment de la version approuvée.

#### → Réponse de la collectivité

Les services de Grand Lac ont travaillé en étroite collaboration avec les services de l'Etat, dans le but de traduire au mieux les éléments de prise en compte de la Loi Littoral dans le projet de PLUi, dans sa version soumise à approbation.

Le règlement écrit est corrigé pour prendre en compte les dispositions de la Loi Littoral. Par exemple, la condition 10 de la zone N est amendé de sa deuxième phrase (soulignée) :

*"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)."*

**Les remarques formulées dans l'annexe à l'avis de l'Etat sont les suivantes :**

- Certaines des OAP créées ou modifiées aboutissent à une densité moyenne inférieure à celle de 15 logements par hectare, préconisée par le SCoT, pour les opérations d'aménagement en zone AU (par exemple l'OAP B2 à Bourdeau, G3 à la Chapelle-du-Mont-du-Chat, L6 à Pugny-Chatenod...).

Dans le souci d'une mobilisation efficace de ces emprises foncières, il serait utile de compléter les éléments de justification du choix de densité au regard des critères de dérogation ouverts par le SCoT : présence de contraintes extérieures (topographie, présence de risques...) ou de contraintes réglementaires (périmètre de protection des monuments historiques, loi littoral...).

→ Réponse de la collectivité

Le nombre de logements des OAP B2, G3 et L6 a été augmenté pour tendre vers les objectifs de densité du SCoT. Pour l'OAP L6, il a été également modifié la part de logement social.

La notice sera également complétée pour préciser les contraintes des tènements fonciers.

La modification de l'OAP C10 « La Serraz » au Bourget-du-Lac prescrit la nécessité d'une étude hydraulique avant tout aménagement, afin de s'assurer de l'absence d'impacts du projet sur les parcelles situées en aval du secteur. Cette exigence semble pertinente, et permettra une meilleure prise en compte des risques de ruissellement susceptibles d'être engendrés par cette OAP, située autour d'une zone humide.

Elle gagnerait toutefois à être enrichie d'un volet « biodiversité », intégrant une délimitation plus précise de la zone humide ainsi qu'une étude de son alimentation en eau, afin de s'assurer que l'aménagement futur n'impactera la zone ni directement, ni indirectement (en modifiant son régime d'alimentation), et permettra le maintien de la flore typique de ce milieu qui comprend une espèce protégée de fougère.

→ Réponse de la collectivité

L'OAP C10 est supprimée et le tènement sera reclassé en zone N pour prendre en compte les différents avis et remarques de l'enquête publique s'agissant des enjeux écologiques et hydrauliques.

Le projet de modification fait évoluer l'OAP F1 « Sarraz » de Grésy-sur-Aix, en élargissant son périmètre à trois emprises proches, actuellement classées en zones UD et UC.

Le contenu de l'OAP modifié tel que présenté en pièce 3.1 du PLUi ne comporte cependant aucune disposition explicitant la vocation future de ces trois secteurs complémentaires, si ce n'est l'obligation qu'ils soient aménagés après le secteur « initial » de l'OAP. Il serait souhaitable que l'OAP soit complétée, pour intégrer un niveau minimum de contenu sur les trois secteurs ajoutés (à minima, vocation et/ou destination des aménagements souhaités sur chaque portion, et type de forme urbaine).

→ Réponse de la collectivité

L'OAP est complétée sur les secteurs complémentaires sur les destinations autorisées et les modalités d'accès.

Une incohérence semble s'être glissée dans les justifications données à l'évolution de l'OAP P7 « Boissy » au Viviers-du-Lac en page 172 de la notice : le projet indique qu'un programme de logement a été réalisé sur la partie Est du tènement, alors même que la modification envisage de classer cette partie comme espace vert non constructible.

→ Réponse de la collectivité

L'erreur est corrigée dans la notice.

Certaines OAP affichées comme « valant règlement » (notamment l'OAP D4 « Buissonnière » à Brison-Saint-Innocent ou l'OAP P10 « Route d'Aix » au Viviers-du-Lac) n'abordent pas formellement l'ensemble des champs exigés par l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme. Pour une meilleure robustesse juridique, il serait souhaitable que l'ensemble des champs soit abordés, même si certains sont considérés comme secondaires ou éventuellement « sans objet ».

→ Réponse de la collectivité

Les OAP valant règlement sont complétées des champs exigés par l'article R.151-8 CU.

Sur la commune de Grésy-sur-Aix, le projet de modification prévoit d'inclure dans le règlement écrit une condition de densité maximale pour les programmes de logements réalisés en zones UA (zone de centre ancien historique) et UD (habitat individuel). Dans ces zones, le PLUi conditionnerait désormais la constructibilité à une densité maximale de 25 log/ha en zone UD, 60 log/ha en UDg, 70 log/ha en UA et 90 log/ha en UAg.

Sur la forme, il conviendrait de préciser explicitement l'assiette retenue pour les calculs de densité (Parcelle ? Tènement ? Unité foncière ?...), afin d'éviter toute ambiguïté lors de l'instruction ultérieure des autorisations d'urbanisme.

Sur le fond, l'absence de retour d'expérience disponible à ce jour sur une démarche de plafonnement de densité à si grande échelle ne permet pas d'anticiper les conséquences possibles de la mesure, ni de se positionner sur l'adéquation des plafonds de densités retenus par rapport au contexte. En particulier, il n'est pas possible de prévoir dans quelle mesure les seuils retenus n'entraîneront pas, dans certaines circonstances, l'éviction de projets « usuels », alors que la modification visait plutôt à restreindre les projets en « rupture d'échelle » (à titre d'exemple, la réalisation de deux maisons individuelles jumelées sur un tènement de 775 m<sup>2</sup> ne serait plus possible en zone UD, la densité de cette opération étant de 25,8 log/ha).

→ Réponse de la collectivité

L'assiette retenue sera indiquée. Il s'agit de l'unité foncière déclarée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour autant, la nouvelle valeur proposée (« 0,8 ») continue d'interroger : il conviendrait d'expliquer dans quelle mesure les piscines individuelles contribuent aux éléments de biotope / biodiversité. En effet, les piscines constituent dans la grande majorité des cas, des milieux traités, et dans lesquels l'objectif recherché est justement que ne se développe aucune végétation ou aucun cycle de vie animal (d'autant que, dans le cas présent, le règlement octroie un coefficient de biotope de seulement « 0,7 » aux espaces verts sur dalles avec hauteur de terre inférieure à 80 cm, qui paraissent malgré tout plus favorables en termes de biodiversité que les piscines).

Si le souhait du coefficient de « 0,8 » relevait d'un enjeu de gestion des eaux pluviales, l'outil « coefficient de biotope » ne semble pas constituer l'outil adapté pour gérer cette problématique. Le « taux d'imperméabilisation maximal » (resp. « taux de pleine terre ») à la parcelle paraîtraient des paramètres plus pertinents.

Le PLUi confère actuellement un coefficient de biotope d'une valeur de « 1 » pour les piscines individuelles (équivalent au coefficient appliqué aux surfaces de pleine terre), ce qui ne paraît pas pertinent. La réduction du coefficient de biotope des piscines dans le cadre de la modification s'inscrit donc dans le sens d'une évolution réaliste.

→ Réponse de la collectivité

La valeur du coefficient a été débattue en Comité de Pilotage. Elle est maintenue à 0,8 sauf pour la commune du Bourget du Lac et Bourdeau où elle est portée à 0,5. Une prochaine évolution du PLUi pourra réinterroger cette thématique sur le fond.

Au sein de la zone d'activité située au niveau de l'échangeur de l'autoroute A41 à Grésy-sur-Aix, le projet de modification prévoit de basculer une parcelle actuellement zonée en « Na » (emprise autoroutière) vers le zonage « N », afin d'y réaliser une voirie de retournement au profit d'une entreprise privée riveraine. Si une telle évolution de zonage est réglementairement possible dans le cadre d'une procédure de modification d'un PLU(i), le choix du zonage « N » dans le but de réaliser une voirie de retournement peut être interrogé, le recours à un zonage UEco paraissant, dans le cas présent, plus logique.

Il est par ailleurs signalé que la moitié sud de cette nouvelle zone N concerne des emprises qui, a priori, seraient encore situées au sein du domaine public autoroutier. Le souhait d'y réaliser une aire de retournement au bénéfice d'une entreprise privée nécessiterait donc soit le déclassement de ces emprises du domaine public soit, a minima, le bénéfice d'une Autorisation Temporaire d'Occupation du domaine public.

→ Réponse de la collectivité

Le tènement ne fait plus partie du domaine public autoroutier. Comme indiqué, l'évolution du zonage est compatible avec la procédure de modification d'un PLUi.

Le projet de modification identifie 11 bâtiments complémentaires susceptibles de changer de destination en zone A ou N. Parmi eux, deux bâtiments suscitent des observations plus particulières :

1. Le bâtiment implanté sur la parcelle F444 au sud du secteur de La Cona au Bourget-du-Lac. Ce bâtiment se situe au cœur d'un îlot agricole de 4,28 ha de prairies permanentes, probablement fauchées, et accessible par un chemin rural desservant de part et d'autre différentes parcelles agricoles. Le potentiel changement de destination de ce bâtiment mériterait de se limiter à la stricte emprise de la parcelle F444 (qui impacte déjà légèrement l'îlot) et, en particulier, ne pas viser à utiliser une partie des parcelles agricoles mitoyennes en tant qu'espaces d'agrément complémentaires. Ces paramètres seront vraisemblablement étudiés avec une attention particulière par la « Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers » (CDPENAF) au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.
2. Le bâtiment situé sur la parcelle A2773 à l'ouest du chef-lieu du Viviers-du-Lac. Ce bâtiment est inclus au sein d'un vaste îlot exploité en céréales de plus de 4 ha. La localisation d'un éventuel jardin d'agrément autour de la construction, ainsi que les besoins découlant des obligations de réalisation d'accès et de stationnements pour la nouvelle destination pourraient nuire à la fonctionnalité de l'îlot. Ces paramètres constitueront, ici aussi, des éléments sans doute examinés avec attention par la CDPENAF au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

→ Réponse de la collectivité

Le changement de destination de la construction sur la parcelle F444 au Bourget du Lac est maintenu afin que le bâtiment puisse être remis en état. Les remarques émises pour la préservation de l'activité agricole ont bien été notées et transmises au propriétaire. Le projet, au stade de l'autorisation d'urbanisme, sera analysé par la CDPENAF qui pourra s'y opposer si les garanties ne sont pas réunies.

La construction sur la parcelle A2773 au Viviers du Lac fait l'objet d'un permis accordé.

Le projet de modification du PLUi prévoit d'agrandir de 1,4 ha le STECAL NI2 qui encadre l'hippodrome et le golf situés au sud d'Aix-les-Bains, faisant passer le STECAL d'une surface actuelle de 70,5 ha à une surface de 71,9 ha après modification.

Comme indiqué dans l'avis de l'État émis le 28 février 2019 dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les STECAL ont vocation à être déployés sur des secteurs dont la taille doit être limitée. Dans le cas présent, la taille actuelle de la zone NI2 encadrant l'hippodrome et le golf (augmentée dans le cadre du projet de modification) s'écarte du champ d'application défini par le législateur. Il apparaît nécessaire qu'une réflexion soit conduite pour identifier d'autres modalités réglementaires plus appropriées à la gestion de ces espaces, par ailleurs en très grande majorité « non bâtis ».

Concernant plus particulièrement le bâtiment de la « Ferme Blanchard », que le projet de modification souhaite inscrire à l'intérieur du STECAL NI2, son tènement est classé en zone Ri du PPRI du bassin aixois (secteur soumis à un principe général d'inconstructibilité permettant néanmoins des projets sous certaines conditions). Si le règlement du PPRI du bassin aixois autorise les constructions nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif, ainsi que les extensions limitées à hauteur de 20 % des bâtiments d'activité existant, il interdit en revanche toutes extensions des Etablissements Recevant du Public (ERP) : il conviendra donc préciser le statut du bâtiment pour déterminer les conditions de faisabilité du projet.

En complément, si une extension de la « Ferme Blanchard » est théoriquement possible, elle devra pour autant être réalisée conformément aux prescriptions du PPRI pour en réduire la vulnérabilité, et respecter le maintien de la bande de recul inconstructible liée à la présence du Tillet.

→ Réponse de la collectivité

Engagement est pris par Grand Lac d'interroger le STECAL de l'hippodrome et du golf à Aix-les-Bains lors d'une prochaine évolution du PLUi.

Concernant le projet de la Ferme Blanchard, les prescriptions du PPRI s'imposent.

Le projet de modification prévoit d'étendre le périmètre du STECAL NI2 du château de Bourdeau, afin de couvrir l'ensemble du parking existant. Le PLUi ayant fait le choix d'assimiler par principe les zones NI2 à des STECAL, l'extension de ce périmètre aurait dû faire partie des éléments soumis pour avis à la CDPENAF le 20 octobre 2022. Il conviendra d'envisager, d'ici l'approbation du projet de modification du PLUi, une régularisation via une consultation complémentaire de la Commission.

→ Réponse de la collectivité

L'extension du STECAL NI2 de Bourdeau est abandonnée.

Dans le cadre de la programmation d'Unités Touristiques Nouvelles (UTN), le projet de modification prévoit la création de deux STECAL, l'un sur la commune de Mouxy, l'autre sur la commune du Montcel. Dans les deux cas, le projet de modification prend le parti de baser la délimitation des STECAL sur les limites parcellaires. Or, les aménagements nécessaires à ces UTN décrits dans la notice de la modification ne mobilisent pas l'ensemble des emprises des STECAL. Il apparaîtrait donc bienvenu que la modification fonde la délimitation des deux STECAL sur la base des emprises matériellement nécessaires à la mise en œuvre des projets, et non sur le parcellaire. Ceci permettrait par ailleurs de pouvoir exclure du périmètre des STECAL les portions de parcelles sur lesquelles la notice fait état d'une suspicion d'enjeux environnementaux (notamment de zones humides potentielles).

→ Réponse de la collectivité

Les STECAL (NI3 et Nri) sur les communes de Mouxy et Le Montcel sont abandonnés. Ils ne sont pas inscrits dans la modification. Il en est de même pour les OAP J8 et H2 ainsi que pour les mentions relatives à ces secteurs dans le règlement écrit.

Le projet de modification prévoit la création d'un STECAL Aps, dédié à la création d'un « hameau léger d'habitation » en continuité de l'enveloppe urbaine du village de La Serraz, au sud de la commune du Bourget-du-Lac. La création de ce STECAL ne soulève pas de problématique spécifique du strict point de vue des dispositions du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, dans la mesure où il s'agit ici de créer une forme « d'habitat permanent » (certes légère et théoriquement réversible, mais à vocation permanente

malgré tout), il conviendrait de privilégier à l'avenir l'implantation de ce type d'opération au sein des zones urbaines ou à urbaniser des PLU(i), plutôt que sur des emprises agricoles.

→ Réponse de la collectivité

La collectivité prend acte de la remarque.

Le projet de modification prévoit la création de nombreux emplacements réservés sur la commune du Bourget-du-Lac. Parmi eux, un certain nombre des emplacements visant à permettre l'installation de conteneurs à ordures ménagères (emplacements réservés c44, c46, c50, c51 notamment) ainsi qu'un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement piéton (c41) sont positionnés sur des parcelles actuellement exploitées par l'agriculture.

Même si l'emprise individuelle de chaque emplacement reste modeste, ces derniers risquent de complexifier l'exploitation des parcelles concernées, notamment dans le cas d'une parcelle cultivée en verger. Au titre de la démarche « Eviter – Réduire - Compenser », il n'est pas précisé si d'autres possibilités d'implantation ont été ou pas étudiées avant de sélectionner les localisations retenues. Concernant le cheminement piétonnier, il conviendra de réfléchir à la mise en place d'une signalétique adaptée, pour sensibiliser le public sur le respect des parcelles bordant ce nouveau cheminement.

Le projet de modification prévoit également la création d'un emplacement réservé « r15 » sur la commune de Voglans, ayant vocation à assurer la préservation d'une zone humide. Si la volonté d'assurer une maîtrise foncière de cette zone (actuellement située sur une parcelle privée) est à souligner, il conviendra de bien encadrer les modalités de valorisation souhaitée de la zone humide : en effet, au vu de la surface relativement modérée de la zone (environ 1ha), vouloir y faire pénétrer un sentier pédagogique peut interroger en termes de risques de dérangement ou de dégradations involontaires. L'étude d'impact précise néanmoins en page 110 que le projet est conduit « en accord avec les gestionnaires », ce qui devrait fournir certaines garanties quant à l'absence de risques notables sur la préservation de la zone humide.

Concernant la mise en place de l'emplacement réservé « r14 » en entrée de ville de Voglans, pour réaliser un aménagement paysager ainsi qu'un parcours de santé, le secteur se situe en zone 2 inconstructible du PPRI du bassin chambérien. La réalisation d'aménagement de plein air ne générant ni remblais ni construction reste possible cependant sur ce secteur. Le projet devra être compatible avec les prescriptions du PPRI, ainsi qu'avec le respect de la bande de recul non constructible et sans remblai de part et d'autres des cours d'eau.

Concernant la mise en place de l'emplacement réservé « c39 » pour la création de jardins familiaux sur la commune du Bourget-du-Lac, le tènement se situe également en zone 2 non constructible du PPRI du bassin chambérien mais, comme pour l'ER r14 précédent, la réalisation d'aménagements de plein air ne générant ni remblais ni construction reste possible. Il convient pour autant de noter que seul les aménagements de sols pour les jardins pourront être autorisés, la réalisation de cabanes de jardins (souvent associée à ce type de projet) n'étant pas, en revanche, autorisable. Une révision du PPRI est en cours, et pourrait entraîner des modifications de certains zonages ou éléments de règlements dans les prochaines années.

#### → Réponse de la collectivité

Les emplacements réservés de la commune du Bourget du Lac faisant l'objet de remarque de la part des PPA et du public sont supprimés dans l'attente d'un travail plus approfondi. Il s'agit notamment des emplacements réservés C41, C46, C50, C51 cités ci-avant. Le projet lié à l'ER c39 prendra en compte le PPRI révisé.

Concernant la commune de Voglans, l'emplacement réservé r14 est supprimé. Le projet sur l'emplacement réservé r15 prendra en compte la zone humide.

Le projet de modification du PLUi prévoit la création d'un Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global sur le secteur de la « Montée de la Guichardière ». En l'état, les déterminants du choix pour la délimitation retenue pour le PAPAG n'apparaissent pas évidents au regard du caractère « éclaté » du périmètre. Les critères ayant abouti à cette délimitation mériteraient d'être mieux explicités.

→ Réponse de la collectivité

Le schéma figurant sur la notice ne représente pas le périmètre exact du PAPAG. La notice est corrigée et le zonage sera modifié pour que le PAPAG soit d'un seul tenant.

A titre d'information, un décret en date du 25 juin 2022, accompagné d'un arrêté du 30 juin 2022 « *relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments* », sont venus modifier les dispositions de l'article R.113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction, qui précise les modalités de sécurisation et le nombre minimal de places sécurisées des vélos par catégorie de bâtiment. Le contenu de ce décret et de cet arrêté entreront en vigueur le 30 décembre 2022.

Il est rappelé qu'au titre de l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme « *Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du Code de la construction et de l'habitation* » [dont l'article R.113-18, modifié par l'arrêté du 30 juin 2022, constitue la déclinaison réglementaire].

En fonction de l'horizon d'approbation de la modification, les évolutions découlant de ce décret et de cet arrêté pourraient devoir être intégrées.

→ Réponse de la collectivité

Le règlement écrit est complété.

## 2.2 Métropole Savoie

La règle précise relative au stationnement et à l'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* », figure uniquement, pour Aix-les-Bains dans la zone Ue, pour les autres communes dans les U et certaines zones AU. Cette règle pourrait logiquement concerner toutes les zones U et AU du PLUi quelle que soit la commune. Aussi, je vous suggère d'harmoniser la prise en compte de cette règle.

→ Réponse de la collectivité

L'harmonisation de la règle sera faite dans le règlement écrit.

Aussi, j'attire votre attention sur l'identification de projets (en zone AU) moins ambitieux à l'occasion de cette modification, tels que l'OAP B1 à Bourdeau dont la densité est réduite de 11 à 9 logements/ha, l'OAP G3 située à La Chapelle du-Mont-du-Chat dont la densité diminue de 14 à 8 logements/ha et l'OAP C10 à Le Bourget-du-Lac qui, malgré une amélioration, prévoit une densité d'environ 10 logements/ha (déduction faite de la surface estimée de la zone humide). Sur ce dernier secteur, j'ai bien noté l'obligation de réaliser une étude hydraulique en raison de la présence de cette zone humide. En fonction des résultats, il pourrait être pertinent que l'OAP laisse la possibilité de renforcer le nombre de logements potentiels.

Au regard de ces éléments, la modification n°1 du PLUi est compatible avec le SCoT Métropole Savoie sous réserve d'améliorer la sobriété foncière sur les secteurs de projets cités ci-avant afin de se rapprocher du seuil minimum fixé par le SCoT pour les zones AU.

→ Réponse de la collectivité

Le secteur d'OAP C10 au Bourget du Lac est reclassé en zone N au regard des remarques des PPA, de l'enquête publique et de la sensibilité environnementale du terrain.

Le nombre de logements et donc la densité des OAP B1 à Bourdeau et G3 à La Chapelle du Mont du Chat seront augmentés pour tendre vers les objectifs du SCoT en matière de densité.

## 2.3 Chambre d'agriculture

D'une manière générale nous avons trouvé que **les choix d'emplacements réservés pour containers d'ordures ménagères étaient peu justifiés en zone agricole et encore moins en Ap**. Selon nous, il n'est pas justifié de prévoir une emprise sur des tenements agricoles cohérents pour répondre à des besoins d'équipements spécifiques à la zone U résidentielle limitrophe. La zone U doit pouvoir répondre à ce type de besoins en son sein et si elle n'est pas suffisamment dimensionnée c'est l'évolution de son zonage qui doit être envisagée. C'est le cas pour les emplacements réservés C46, C50, C51, C54, C55. Sans avoir réalisé une analyse fine des alternatives possibles, nous avons l'impression qu'un travail autour du délaissé de voirie (bordure sur des parcelles AR132 et AR133) pouvait être sérieusement considéré pour le C54. Concernant le C55, les surfaces déjà en U des parcelles A0265, 268, 269 mériteraient d'être considéré également.

### → Réponse de la collectivité

Les emplacements réservés de la commune du Bourget du Lac faisant l'objet de remarque de la part des PPA et du public et concernant l'implantation de container semi-enterré sont supprimés dans l'attente d'un travail plus approfondi. Il s'agit notamment des emplacements réservés C46, C50, C51, C54, C55 cités ci-avant.

Enfin, **nous sommes défavorables à l'emplacement réservé R14 à Voglans**. Il s'agit d'un hectare de bonne valeur en zone agricole et l'ER n'apporte pas de justification précise de son besoin. Si un équipement public ou un aménagement d'entrée de ville est prévu c'est à travers une évolution du zonage et non d'un ER que le projet doit être mené avec un objectif d'éviter et de réduire les impacts sur les surfaces agricoles.

### → Réponse de la collectivité

L'emplacement réservé R14 sur la commune de Voglans est lui aussi supprimé.

À ce titre, **nous sommes défavorables à l'identification du bâtiment sur la parcelle F444 au Bourget du Lac** du fait de son caractère isolé et non habitable en l'état. Du fait de cette situation, il y a un risque fort que la CDPENAF se prononce également de manière défavorable sur les permis qu'elle pourrait être amené à étudier.

Si le bâtiment revêt une importance particulière pour la commune, il peut faire l'objet d'un STECAL qui sera analysé au regard de l'impact agricole, de la dimension exceptionnelle du projet (autre que changement de destination pour un logement) et de la réponse qu'il apporte à un besoin spécifique identifié dans le projet de territoire.

### → Réponse de la collectivité

Le changement de destination de la construction sur la parcelle F444 au Bourget du Lac est maintenu afin que le bâtiment puisse être remis en état. Les remarques émises pour la préservation de l'activité agricole ont bien été notées et transmises au propriétaire. Le projet, au stade de l'autorisation d'urbanisme, sera analysé par la CDPENAF qui pourra s'y opposer si les garanties ne sont pas réunies.

La proposition **d'identification d'un bâtiment sur la parcelle A2773 à Viviers du Lac invite à la prudence**. Le bâtiment n'est pas isolé mais est en avancé sur le parcellaire agricole par rapport aux autres habitations du secteur. Les projets de permis seront analysés avec une grande attention portée à la limitation de l'emprise sur les surfaces cultivées et au traitement de la lisière entre espace habité et espace agricole.

→ Réponse de la collectivité

Le bâtiment fait l'objet d'un permis de construire accordé.

Concernant le Stecal Aps au Bourget du Lac, il s'agit de parcelles qui ne sont pas déclarées à la PAC mais qui sont pâturées et fauchées. Le caractère exceptionnel du projet, la faible emprise au sol et la dimension de production alimentaire peuvent justifier que l'outil Stecal en zone A soit employé mais une évolution du zonage est plus adaptée pour encadrer ce genre de projet. **Nous demandons que les accès agricoles soient maintenus pour la partie sud des parcelles et que des baux soit signés par l'OPAC** pour la partie ciblée en maraichage dans le Stecal et pour la partie hors Stecal sur laquelle l'exploitation actuelle devrait pouvoir se poursuivre.

→ Réponse de la collectivité

Les accès agricoles seront maintenus et il sera proposé au propriétaire la signature d'un bail avec l'exploitant.

L'évolution du périmètre de l'OAP A5 à Aix-les-Bains permet de reclasser la partie de parcelle AE163 sortie de l'OAP en N comme le reste de la parcelle plutôt qu'en UD au regard du faible potentiel de développement restant.

L'évolution du périmètre de l'OAP B2 à Bourdeau permet de reclasser la parcelle AB21. **Nous demandons un reclassement en A** et non en N au regard de la vocation et de l'usage de la parcelle cultivée et déclarée à la PAC.

→ Réponse de la collectivité

Concernant l'OAP a5, la parcelle qui est exclue de l'OAP est actuellement en zone 1AUha. Elle sera reclassée en zone d'urbanisation, à savoir UD, comme le terrain attenant.

Concernant l'OAP b2, les parcelles déclassées sont en continuité de la zone N, elles sont maintenues en zone N. Elles pourront continuer d'être exploitées par l'agriculture.

° Enfin concernant les OAP, nous demandons d'étudier au cas par cas l'opportunité d'intégrer une lisière végétalisée en bord d'espaces agricoles dans le schéma de principe des OAP en souhaitant que cela contribue à la limitation des conflits de voisinages avec les agriculteurs. Cela concerne les OAP : F6 et F19 à Grésy-sur-Aix, G3 à la Chapelle-du-Mont-du-Chat et L5 à Pugny-Chatenod.

→ Réponse de la collectivité

A ce stade, il n'a pas été retenu le principe d'inclure une lisière végétalisée sur les OAP citées. Une réflexion sera conduite de manière générale dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi.

Il n'est pas prévu que les bâtiments agricoles puissent évoluer par extension en zone Ap. **Nous demandons que tous les sites agricoles puissent bénéficier d'un zonage A leur permettant d'évoluer et à défaut que le règlement de la zone Ap prévoit la possibilité d'extension pour les bâtiments agricoles.**

Concernant le règlement des annexes en zone A, il serait plus explicite d'écrire « ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée pour l'ensemble des annexes » à la place de « ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale ».

→ Réponse de la collectivité

Le règlement n'a pas évolué sur le premier point. La remarque sera étudiée lors d'une prochaine évolution du PLUi.

Concernant les annexes en zone A, le règlement est modifié pour prendre en compte la demande.

- Page 20 de la notice, la parcelle AV362 retirée de l'OAP est reclassée en Ud et non en Nd.
- Page 72 de la notice, l'identification porte sur la parcelle F911 mais ce n'est pas le bon bâtiment qui est entouré sur l'illustration.
- Page 134 de la notice, à propos de l'ER F48, ce ne sont pas les bons numéros de parcelles qui sont cités.

→ Réponse de la collectivité

Les erreurs de la notice sont corrigées.

## 2.4 Chambre de commerce et d'industrie

A cet égard, nous souhaitons être vigilants sur la création de logements dans les hôtels pour les saisonniers. La situation est différente par rapport aux stations de montagne cependant le marché de l'immobilier est aussi en tension. La modification diminue la surface du seul logement autorisé pour tous les nouveaux hôtels dans les zones UE (règlement d'Aix-les-Bains et de Grand Lac), passant de 90m<sup>2</sup> à 30m<sup>2</sup>.

**Cette mesure pourrait être réévaluée afin de ne pas limiter le nombre de logements saisonniers.** Bien évidemment, ces hébergements ponctuels ne doivent pas créer des conflits d'usage avec les activités économiques alentour.

→ Réponse de la collectivité

La collectivité est peu concernée par le logement saisonnier dans les hôtels du territoire. Elle fait davantage face à la transformation des locaux d'activité en logement. Le souhait est ici d'harmoniser la surface autorisée pour les différentes activités.

**Le projet de modification diminue le nombre de places de stationnement pour les activités économiques** dans les deux règlements de secteurs (Aix-les-Bains et dans le périmètre de l'ex CALB), c'est en particulier le cas pour les zones de Technolac et d'Hexapole à Méry. Vous souhaitez que les activités industrielles, les entrepôts, la restauration, l'hôtellerie et l'artisanat **choisissent le nombre de places suivant leur « besoin »** et vous voulez mutualiser les parkings dans les grandes zones économiques. Nous comprenons la nécessité de densifier ces zones, néanmoins la CCI s'interroge sur cette définition trop restrictive si les bâtiments changent de destination dans le futur. **Au préalable à la réduction du stationnement, des alternatives dans d'autres modes de déplacements dont les transports en commun doivent être renforcées ou créées. Par ailleurs, la collaboration entre les deux agglomérations pourrait être encore améliorée pour organiser les transports urbains.** Nous saluons l'augmentation des places de vélos et des bornes de recharges électriques inscrites dans les nouveaux règlements.

→ Réponse de la collectivité

Grand Lac réfléchit actuellement au développement de l'offre en transport en commun et mode doux, notamment vers les pôles d'activités.

Toutefois, nous vous invitons à être prudent sur l'implantation de nouveaux commerces. Nous vous conseillons d'effectuer des études de marché pour valider les potentialités commerciales des projets. L'implantation de nouvelles enseignes doit apporter une complémentarité au territoire sans nuire aux entreprises existantes.

Parallèlement, vous souhaitez créer trois PAPAG (Périmètre d'Attente de projet d'Aménagement Global). Nous souscrivons à cette initiative, elle permet de prendre du temps pour construire un nouveau projet urbain. Cependant, il est indispensable de mener une concertation avec les entreprises déjà présentes sur les secteurs concernés. Nous notons votre appel à manifestation d'intérêt avec l'ADEME pour le projet des Prés Riants à Aix-les-Bains dans le cadre de « l'Objectif ZAN » du SCOT Métropole Savoie.

→ Réponse de la collectivité

Le développement de nouvelles activités prendra en compte les activités existantes.

En revanche, ce projet de modification **entérine une diminution du foncier à destination économique**, certains secteurs sont maintenant ciblés pour construire des logements. **Le foncier économique est une ressource essentielle pour le développement des entreprises sur le territoire de Grand Lac.** Avec la loi Climat et Résilience et le ZAN (Zéro Artificialisation Nette), cette ressource va être de plus en plus recherchée. **Il est important de prendre des mesures de compensation face à cette diminution des zones UE à moyen terme.**

→ Réponse de la collectivité

La modification du PLUi prévoit une densification des zones économiques UEh, UEsh et Ueth par une augmentation de la hauteur autorisée et de la suppression des contraintes d'emprise. Outre les zones UE, les zones UA, UB, UC, UD, UF et UG permettent également l'implantation ou l'extension d'activités économiques (bureaux, artisanat et commerce de détail, activités de service, parfois entrepôt voire industrie...). Enfin, le STECAL à vocation économique Ae sur la commune de St Offenge permet l'implantation de nouvelles constructions dans limite de 1000m<sup>2</sup> supplémentaires.

## 2.5 Institut National de l'Origine et de la Qualité

De manière générale, les espaces agricoles et naturels sont souvent mal identifiés. Certains espaces, dont des tènements de surface importante, sont identifiés comme espaces naturels alors qu'ils sont manifestement exploités et des bois sont classés en zone agricole A voire en zone Ap. Cette distorsion de la réalité peut poser problème dans le cadre de la gestion et de la protection des espaces naturels et agricoles. Il conviendrait de mettre à jour les plans afin de ne pas créer d'ambiguïtés.

### → Réponse de la collectivité

Il n'a pas été procédé, dans cette procédure de modification n°1, de refonte globale des zones A et N. Cela pourra être envisagé dans une révision générale.

Le règlement écrit autorise les extensions de bâtiments existants en zone A de 30% de la surface de plancher initiale et jusqu'à 200m<sup>2</sup> afin de créer notamment de nouveaux logements. L'INAO considère que le seuil de 200 m<sup>2</sup> est trop important et que la création de nouveaux logements pourrait accentuer le mitage des zones agricoles.

### → Réponse de la collectivité

Cette règle a été validée en CDPENAF. Elle répond à une optimisation de la consommation d'espace par utilisation du bâti existant.

Commune d'Aix-Les-Bains : Le projet prévoit la réduction de l'emprise de l'OAP A5 d'environ 600 m<sup>2</sup> et prévoit que la parcelle exclue soit reclassée en zonage Ud. Cette parcelle ayant aujourd'hui un usage agricole, l'INAO demande qu'elle soit reclassée en zone A. De plus, l'Institut regrette la diminution de la densité de logements de 80 logements/ha à 45 logements/ha de l'OAP A9 qui induit la construction de logements sur d'autres secteurs de la commune.

### → Réponse de la collectivité

La parcelle qui est exclue de l'OAP est actuellement en zone 1AUha. Elle sera reclassée en zone d'urbanisation, à savoir UD, comme le terrain attenant. Le nombre de logements reste inchangé. Avec la réduction du périmètre d'OAP, la densité s'en trouve donc augmentée et non diminuée.

Commune de Bourdeau : L'OAP du « Champ des Steppes » est modifié afin d'exclure des parcelles représentant environ 6000 m<sup>2</sup>. Il est prévu que ces parcelles soient reclassées en zone N. Ces parcelles ayant aujourd'hui un usage agricole, l'INAO demande qu'elles soient reclassées en zone A.

### → Réponse de la collectivité

Les parcelles déclassées sont en continuité de la zone N, elles sont maintenues en zone N. Elles pourront continuer d'être exploitées par l'agriculture.

Commune du Bourget-du-Lac : Le projet prévoit le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) de plusieurs parcelles au nord de la commune. Or, bien qu'actuellement non plantées en vigne, certaines de ces parcelles font partie de l'aire parcellaire délimitée des AOP « Vin de Savoie » et « Roussette de Savoie ». Les parcelles dédiées à la production d'AOP viticoles, reconnues pour leurs aptitudes particulières, doivent impérativement être protégées de tout programme venant porter atteinte à leur vocation agricole. En effet, il s'agit là d'un potentiel non reproductible, à valeur agronomique remarquable, permettant une valorisation des produits qui en sont issus. Le classement en EBC de ces parcelles empêcherait leur retour à un usage viticole. Aussi, l'INAO demande que les parcelles concernées ne soient pas classées en EBC. Il est possible d'obtenir une carte de la délimitation parcellaire des AOP « Vin de Savoie » et « Roussette de Savoie » auprès des services locaux de l'INAO.

→ Réponse de la collectivité

Après vérification faite, il n'y a pas de parcelle classée en EBC qui soit également dans l'aire des AOP « Vins de Savoie ».

Il est également prévu la création d'un STECAL d'environ 8000 m<sup>2</sup> sur des parcelles zonées en Ap afin d'installer des logements de type « tiny house » pour de l'habitat permanent. Les parcelles concernées seraient zonées en Aps. L'Institut considère qu'il s'agit d'un projet d'urbanisation et qu'un classement en zone Aps ne correspond pas à la réalité de l'usage de ces parcelles. La consommation de parcelles identifiées Ap (et donc à préserver) pour de l'habitat est regrettable et l'INAO demande donc la suppression de ce STECAL.

→ Réponse de la collectivité

Le STECAL concerné a fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF. Il est maintenu.

Commune de Grésy-sur-Aix : Il est prévu la création d'une OAP F19 d'environ 1 ha en partie sur le site d'un ancien entrepôt. L'INAO demande que la parcelle située au sud de l'OAP présentant un usage agricole soit retirée du projet.

Commune de Pugny-Chatenod : Le projet prévoit la création de deux OAP (L6 et L7) sur des parcelles à usage agricole. L'Institut demande la suppression de ces OAP.

→ Réponse de la collectivité

Les parcelles sont déjà constructibles dans le PLUi actuel. Elles sont désormais l'objet d'une OAP permettant d'optimiser la consommation d'espace. Leur déclassement en zone non constructible n'est pas l'objet de la modification n°1.

Commune de Voglans : L'emplacement réservé R14, d'une superficie d'environ 1 ha, a pour vocation l'aménagement paysager de l'entrée de la ville. Les parcelles concernées ayant un usage agricole, l'INAO demande la suppression de cet emplacement réservé.

→ Réponse de la collectivité

L'emplacement réservé R14 est supprimé.

## 2.6 Chambre des Métiers et de l'Artisanat

### Sur le règlement graphique :

- Changements de zonage UE vers UB / UD :
  - Avenue de Saint-Simond parcelles BP 259, 354 355 et 356 : peu d'enjeu mais il est dommage que le zonage UE serve de variable d'ajustment pour les autres fonctions urbaines
  - Parcelle AY221, dojo et angle Avenue de Saint-Simond et chemin de la Baye : ces mutations s'effectuent sur des grands tènements, soit occupés par des bâtiments dont certains à vocation économiques, soit libres d'occupation. Il est dommage, dans un contexte de pénurie d'offre pour les activités artisanales sans vitrine, et plus largement pour les activités productives en ville.

#### ➔ Réponse de la collectivité

La modification du PLUi prévoit une densification des zones économiques Ueh et Ueth. Par ailleurs, le reclassement de la zone UE en UB ou UD n'interdit pas les destinations : artisanat et commerce de détail / activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle / tous les équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau, et industrie sous conditions en UD. Ainsi l'activité économique est possible.

Changement de zonage UE vers UEh pour le programme d'aménagement d'ensemble des Sources et de la zone des Combaruches : Si je souscris pleinement à votre volonté de densification des espaces à vocation économique, comment

s'assurer néanmoins que les programmes prévus répondent effectivement aux besoins des activités productives, notamment artisanales ?

#### ➔ Réponse de la collectivité

Concernant le parc des Sources, 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.

- Changement de zonage UD vers UE route de l'Albanais
  - Cette mutation entérine principalement la présence d'activités commerciales sur un lieu de flux. De manière générale, n'y a-t-il pas intérêt à distinguer dans les zonages économiques les sites dédiés au commerce de ceux dédiés aux activités productives ?
- Changement de Zonage de UEh à UE2 sur la zone Cellier : vouloir développer une offre commerciale le long des flux, avec beaucoup de petites unités, ne risque-t-il pas de déséquilibrer les polarités de proximité ?

#### ➔ Réponse de la collectivité

Pour la route de l'Albanais, il s'agit d'organiser un secteur très limité. Pour la zone Cellier, la proximité géographique des deux zones, bientôt renforcée par les cheminements doux, tend plutôt à avoir une seule grande zone.

Sur les Orientations d'aménagement et de programmation :

- Bourget du Lac – Les Curiers :
  - Quelle programmation commerciale est envisagée ? Comment la CMA peut accompagner la collectivité pour assurer la réussite de ce projet commercial ?
  - Quid de l'actuelle implantation de l'entreprise artisanale (Savoie Nautic) implantée des deux côtés de la route ?
- Bourget du Lac – entrée Nord
  - Quelle programmation commerciale est envisagée ? Comment la CMA peut accompagner la collectivité pour assurer la réussite de ce projet commercial ?
- Bourget du Lac – triangle du CROUS
  - Quelle approche du potentiel commercial effectif a été faite ? Quelle est la programmation envisagée ?

➔ Réponse de la collectivité

Pour les Curiers et l'Entrée Nord, une étude est en cours, menée par la commune sur le besoin en commerces. La CMA a d'ores et déjà été sollicitée et un contact sera pris au stade du projet pour développer la programmation commerciale.

Pour le projet du Triangle Sud du CROUS, les besoins sont définis en complémentarité du centre-ville. Une étude est en cours. Un accompagnement sera sollicité par la commune qui n'a pas la volonté de créer un pôle commercial de périphérie mais souhaite absolument garder son tissu commercial de centre-bourg vivant.

- Trévignin – Les Combles
  - Créer une polarité commerciale d'entrée de village qui ne soit pas en continuité immédiate du cœur de village interrogé. La CMA est à la disposition de la collectivité pour l'accompagner dans la définition fine de ce projet

➔ Réponse de la collectivité

Le travail fin de programmation sera fait en concertation avec la CMA. La zone accueillera des activités économiques autorisées dans un objectif de mixité avec de l'habitat et d'autres services.

- En zone UH, l'Artisanat en tant que tel n'existe plus comme destination ou sous destination. Le seul moyen de conserver l'autorisation d'implantation en mixité fonctionnelle d'activités artisanales sans vitrine sera d'autoriser la sous-destination industrie en la complétant de prescriptions formelles (surfaces maximum, liées ou pas à l'habitation etc)
- En zone UBI, UC et UF, il est évoqué pour les activités commerciales la notion de surface de vente, alors que celle-ci ne figure plus dans le Code de l'Urbanisme
- En zone UE, pourquoi autoriser le bureau partout, et ne pas envisager formellement des secteurs de polarités tertiaires identifiées ?
- En zone UE toujours, le fait d'autoriser de façon générale le commerce de détail de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente risque d'entraîner un mitage des zones d'activité économiques par le commerce.

➔ Réponse de la collectivité

La zone UH n'a pas été modifiée sur ce point.

La notion de surface de vente figure dans le SCoT.

Le bureau est autorisé partout. La modification vient seulement le limiter dans deux secteurs.

Le commerce de détail n'est autorisé que dans les zones à destination commerciale.

## 2.7 Département de la Savoie

### S'agissant des remarques sur les emplacements réservés

→ Réponse de la collectivité

Les collectivités prendront attache auprès du Département pour la réalisation des travaux objet des emplacements réservés.

### S'agissant des remarques sur les OAP

#### Bourget-du-Lac :

OAP c5 Les Curiers : l'accès est prévu, au moins pour moitié des constructions envisagées, par le chemin des Varons qui débouche sur la RD1504 avec un accès difficile qui crée des problèmes de fluidité sur la RD1504. Il serait préférable de favoriser une desserte par l'autre voie communale qui part vers le centre bourg via la RD14.

OAP c12 Entrée Nord : l'accès aux logements est prévu par la voie communale (chemin des varons). Ce principe est à conserver en interdisant les accès directs à la RD1504. Les usagers devront plutôt être orientés vers la RD14 à l'Est. Il serait préférable d'éviter les accès aux commerces sur la RD1504 et favoriser le même accès que pour les logements. Toutefois, un accès aux commerces uniquement en tourne-à-droite (sans franchissement de la RD1504) est envisageable depuis la RD1504.

OAP c14 La plaisse : attention à respecter les conditions de visibilité pour l'accès sur la RD13.

OAP c15 Les moulins : il est préférable d'avoir un seul accès sur la RD14 pour l'îlot d'habitation.

OAP c18 Triangle sud du CROUS : l'accès à la RD1504 prévu dans l'OAP n'est pas envisageable en l'état. La réflexion engagée avec le Département doit se poursuivre.

→ Réponse de la collectivité

Pour l'OAP c5, la configuration du chemin des Bollon ne le permet pas. Il est privilégié deux sorties : côté Varon avec un carrefour sécurisé à 30 km/h et côté Bollon.

Pour l'OAP c12, il n'est pas prévu d'accès aux logements sur la RD1504. Le tourne à droite est satisfaisant pour les commerces. L'ensemble de la route est sécurisée avec un plateau et des vitesses réduites.

Pour l'OAP c15, le projet étant prévu pour être urbanisé en deux phases, les accès ne sont pas modifiés. L'OAP prévoit déjà de privilégier une mutualisation.

Pour l'OAP c18, un travail est en cours avec le Département avec notamment une étude de modélisation et un programme de pacification.

#### Grésy-sur-Aix :

OAP f18 Prés du Chêne : l'accès prévu sur la RD49 ne pose pas de problème mais il serait judicieux d'envisager de le placer sur le plateau surélevé existant.

OAP f20 (STECAL Nd1) : l'accès envisagé sur la RD49 se trouve dans le virage. Pour des raisons de sécurité, il devra faire l'objet d'une étude précise. Il serait d'ailleurs souhaitable de profiter de l'aménagement pour regrouper les 3 accès (2 existants) en un seul.

→ Réponse de la collectivité

Pour l'OAP f18, le plateau surélevé est proche mais l'atteindre consommerait un foncier communal destiné à un parc urbain.

Pour l'OAP f20, deux accès seront regroupés. Le troisième n'est pas concerné par le STECAL ni la zone Nd.

Le Montcel :

UTN au Revard / OAP et STECAL NI3 : le document manque de précision pour définir les accès et les stationnements du projet. Le descriptif annonce l'utilisation des stationnements existants mais les liaisons n'apparaissent pas sur le schéma, ni les accès livraison. Ces points devront être précisés et le Département devra être associé le plus en amont possible pour les valider.

Pugny-Chatenod :

OAP L7 Champ Parroud : l'accès de l'OAP se fait sur la VC, mais dans le carrefour avec la RD913. Une aire de CSE est également prévue dans le même périmètre. Le projet devra être soumis pour avis au Département afin de vérifier que la sécurité de la RD913 n'est pas engagée.

Viviers-du-Lac :

OAP 10 Route d'Aix : en cas de réaménagement de la RD991, le Département devra être associé au projet.

➤ **Concernant les STECALs :**

Nri Gare du Téléphérique à Mouxy : le site est desservi par la RD49a. Il est prévu 50 logements touristiques dans le bâtiment et 6 logements insolites dans la forêt ainsi que des activités de loisirs. Le stationnement devra être dimensionné en conséquence afin de ne pas gêner la circulation sur la RD49a et notamment l'accès des secours si besoin.

➤ **Concernant le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) des prés Riants :**

Le projet ayant des impacts sur les RD991 et 1201 dans un secteur avec un fort trafic, le Département devra être associé aux études le plus en amont possible.

➔ Réponse de la collectivité

Les STECAL de Mouxy et du Montcel sont supprimés.

Pour les communes d'Aix-les-Bains, de Pugny-Châtenod et de Viviers du Lac, le Département sera associé.

# 3. Réponses aux avis des PPC

---

## 3.1 Chambéry Grand-Lac Economie

**La règle d'emprise au sol maximale** a bien été modifiée pour les zones UEh et UEth (Parcs d'activités des Sources, Combaruches et Savoie Technolac), nous proposons que cette règle soit aussi modifiée en ce sens pour le parc d'activités Savoie Hexapole ;

Lors de l'ajustement de la règle de **valorisation des toitures-terrasses** (50 % minimum), la possibilité de réaliser des **toitures d'agrément a été supprimée**. Nous proposons que celle-ci soit bien maintenue, car elles peuvent avoir une utilité pour les entreprises (exemple : les toitures d'agrément des bâtiments Hexaparc, Supernova pour l'accueil des clients, des fournisseurs ou pour le personnel).

Concernant les **dispositions particulières relatives aux hauteurs autorisées**, nous proposons, pour une meilleure lisibilité et compréhension des règles, leur harmonisation entre les règlements du secteur 1 et des secteurs 2/3/4. Dans le règlement du secteur 1, les dispositions relatives aux toitures-terrasses répondant à l'article L111-16 et l'abaissement de cette hauteur à -2 m en cas de toiture-terrasse ne semblent pas adaptées pour les bâtiments d'activités ;

**Concernant la mutualisation des parkings** et la possibilité d'identifier des stationnements à proximité des projets en secteurs **UEh, UEsh, UEth**, (Parcs d'activités des Sources, Combaruches, Savoie Hexapole et Technolac), nous proposons de **passer à une distance de 400 m, au lieu des 300 m** comme initialement demandé. Cela pour favoriser la mise en œuvre de parkings silos mutualisés sur les parcs d'activités.

Enfin, concernant les **documents graphiques** et pour faciliter l'étude des projets et l'instruction des autorisations d'urbanisme, nous proposons que les **axes des principales voiries (A 41 et voiries principales) soient identifiés**, au droit des parcs d'activités des Sources, Combaruches, Savoie Hexapole et Savoie Technolac.

### → Réponse de la collectivité

La règle d'emprise maximale est étendue à Savoie Hexapole après validation du copil. Le règlement est modifié.

La règle de valorisation des toitures terrasses est modifiée pour le UE indicé, sauf pour Drumettaz-Clarafond et Brison st Innocent, après validation du copil. Le règlement est modifié.

Le règlement est modifié s'agissant des dispositions particulières relatives aux hauteurs pour le secteur 1. Elle est supprimée.

La distance de mutualisation des parkings sur les parcs d'activités cités est modifiée pour passer à 400m, après validation du copil. Le règlement est modifié.

Il a été choisi de reporter la demande d'indication de l'axe des principales voiries. Cela pourra être fait dans une prochaine évolution du PLUi.

## 4. Réponses aux avis des commissions

### 4.1 Commission Départementale Nature Paysages et Sites (CDNPS)

**Avis favorable à la majorité des voix (18 voix « favorables », 1 « abstention » ; 1 voix « défavorable ») sous réserve de :**

- fournir des précisions complémentaires sur certains déterminants de classement, la carte globale n'étant pas toujours explicite du fait de l'opacité intitulé « canopée » ;
- intégrer des dispositions de nature à garantir une bonne intégration paysagère des futures constructions artisanales sur le STECAL modifié de la commune de Saint-Offenge.

→ Réponse de la collectivité

Concernant la création des EBC, l'explication détaillée figure dans la partie 7.2.3 en page 127, dans un paragraphe dédié.

Concernant l'insertion paysagère des constructions artisanales du STECAL de St Offenge, une règle complémentaire spécifique est ajoutée dans le règlement écrit.

### 4.2 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

**Commission du 20 octobre 2022**

la commission émet un avis **FAVORABLE** à l'unanimité sous réserve :

pour le projet N°10/11 :

- d'interroger le recours au STECAL pour la gestion de l'hippodrome et du golf, dans la mesure où un STECAL paraît peu approprié à la gestion de ces aménagements (compte tenu de la surface actuelle concernée et du volume d'extension cumulée permis par le STECAL à l'échelle de l'ensemble des constructions existantes (- de 1 800 à 2 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total).

→ Réponse de la collectivité

Engagement est pris par Grand Lac d'interroger le STECAL pour l'hippodrome et le golf à Aix-les-Bains lors d'une prochaine évolution du PLUi.

**Concernant le STECAL Nd1 à Grésy-sur-Aix :**

considérant que le projet se situe dans un secteur déjà anthropisé, la commission émet un avis **FAVORABLE (-1 DEF) sous réserves :**

- de limiter la surface totale du projet à 500 m<sup>2</sup>,
- du maintien du parc boisé existant.

→ Réponse de la collectivité

Les nouvelles constructions sont limitées à 500 m<sup>2</sup> dans l'OAP correspondante F20. L'OAP intègre également une préservation du jardin et des arbres de haut jet.

### Concernant le STECAL Nri de Mouxy

**DELIBERATION et CONCLUSION :**

la commission émet un avis **FAVORABLE** à l'unanimité sous réserve :

-d'ajuster le périmètre du STECAL aux strictes nécessités du projet, et non aux limites parcellaires (les parcelles présentent en effet une taille importante, dont une partie significative ne sera a priori pas impactée dans le cadre du projet), accompagnée d'une vigilance particulière sur la présence des EBC.

→ Réponse de la collectivité

Le STECAL est supprimé.

Concernant le **STECAL sur le Bourget du Lac** destiné à accueillir de l'habitat léger à destination d'habitat permanent :

la commission émet un avis **FAVORABLE (-1 DEF et -1 Abst) sous réserves :**

-de garantir un accès fonctionnel aux parcelles agricoles exploitées autour du projet, notamment celles situées dans le prolongement sud du STECAL,

- d'orienter à l'avenir ce type d'installation vers les zones U ou AU des documents d'urbanisme,

-de prévoir un suivi du projet, permettant d'analyser la robustesse dans le temps et la pérennité de ce modèle d'habitations, et de repérer ses potentielles évolutions,

→ Réponse de la collectivité

L'accès agricole aux parcelles agricoles qui resteront exploitables sera maintenu. La collectivité prend acte des deux autres demandes.

Concernant le règlement des annexes et des extensions en zone A et N.

**DELIBERATION et CONCLUSION :**

la commission émet un avis **FAVORABLE (-1 Abst)**, sous réserve de retravailler le libellé de la prescription encadrant les annexes (par exemple : « ne pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée pour l'ensemble des annexes »).

→ Réponse de la collectivité

La rédaction du règlement est modifiée.

### Commission du 20 octobre 2022

**DELIBERATION et CONCLUSION :**

considérant que :

- le projet d'évolution du STECAL Ae de la commune de Saint Offenge n'a pas d'impact sur l'activité agricole, naturelle et forestière du site,

- la création du STECAL NI prévue à la Chapelle du Mont du Chat, de nature à caractériser l'occupation existante tout en harmonisant le zonage des belvédères du territoire de Grand Lac, n'autorise aucune constructibilité supplémentaire,

la commission émet un avis **FAVORABLE** à l'unanimité.

→ Réponse de la collectivité

Sans objet.

## 5. Réponses aux avis des communes concernées par le PLUi

Les avis des communes sont reportés dans le tableau ci-après. La description des avis rendus s'appuie sur le rapport de la commission d'enquête.

Commune	Avis rendu	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<b>AIX-LES-BAINS</b> 21/12/2022 et 27/01/2023	<b>Avis FAVORABLE, courrier du 21/12/2022</b> <b>Demandes de modification, courrier adressé à la commission d'enquête (contribution R620) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande d'intégration des éléments de la modification simplifiée 1 en cours pour l'approbation,</li> <li>- Permettre la construction d'un hangar solaire sur le manège su centre équestre (AX120 et 122) en modifiant les destinations autorisées dans le règlement du STECAL NI2,</li> <li>- Modification de la règle de stationnement en cas de changement de destination et sous-destination + suppression de la mention « alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations sera diminué de moitié » dans toutes les zones sauf UA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les évolutions de la modification simplifiée 1 sont intégrés aux différentes pièces du PLUi : règlement graphique et écrit, OAP, notice.</li> <li>- Le site du centre équestre est en zone NI2. La destination de la construction équestre est agricole. Il ne semble pas pertinent d'autoriser les bâtiments agricoles à l'échelle des STECAL NI2, notamment au regard de la remarque faite par l'Etat.</li> </ul> Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine évolution. <ul style="list-style-type: none"> <li>- La règle de stationnement sera modifiée dans le règlement.</li> </ul>
<b>BOURDEAU</b> 09/11/2022	<b>Avis FAVORABLE</b>	
<b>BRISON ST INNOCENT</b> 19/01/2023	<b>Demandes de la commune :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limites séparatives en zone UE : modification de règle</li> <li>- dispositions liées aux clôtures, précision de la règle,</li> <li>- demande de modifier les dispositions relatives à l'implantation en zone UC,</li> <li>- demande de réactualiser le Plan d'indexation en Z (PIZ) sur l'ensemble du territoire,</li> <li>- Demande de permettre en zone NL (naturelle littorale) la réalisation d'annexes et extensions limitées pour les constructions à usage d'habitation existante. Demande également d'autoriser le changement de destination en zone NL. Incohérence avec d'autres communes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant le retrait aux limites séparatives en zone UE il sera donné une suite favorable.</li> <li>- Concernant les dispositions liées aux clôtures, un débat en Comité de pilotage a validé la proposition, qui est retenue.</li> <li>- Concernant le retrait en zone UC il sera donné une suite favorable.</li> <li>- La réactualisation du PIZ est hors champs d'application d'une procédure de modification.</li> <li>- Concernant la réglementation en zone NL traduisant la bande des 100 m, le MO confirme la nécessité d'une uniformisation à l'échelle du PLUi mais également d'évolutions à apporter aux conditions compte tenu de l'avis de l'Etat. Dès lors, la condition 36.2 qui visait la commune de Tresserve en autorisant en NL les logements par changement de destination sera supprimée. Dans cette zone, seules les</li> </ul>

		évolutions des activités justifiées par la proximité immédiate de l'eau doivent être autorisées par application de la Loi Littoral.
<b>DRUMETTAZ-CLARAFOND</b> 21/12/2022 et 23/01/2023	<p><b>Avis favorable avec demandes de modifications :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Signale que le nom de lieu-dit "Val du Bourget" indiqué pour l'OAP E1 "Pré-Mantel" n'existe pas sur la commune.</li> <li>- Le ciblage de la ferme Julliard est erroné</li> </ul> <p>Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mixité sociale : la proposition faite d'étendre aux zones UA et UH les mêmes prescriptions que pour la zone UD</li> <li>- Modification de la règle concernant le stationnement en zone UA, UD et UH, idem Grésy sur Aix</li> <li>- Interdire les toits de forme dôme, voûte et surface gauche</li> <li>- préciser la règle d'emprise au sol maximale des annexes</li> <li>- garantir une perméabilité des clôtures en zone A et N</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant le ciblage de la ferme, ce point est hors champs de la modification et devra être traité ultérieurement.</li> <li>- Concernant le stationnement il sera donné une suite favorable.</li> <li>- Concernant l'application du R151-21, il y sera fait mention dans le règlement en spécifiant que cela ne concerne que la commune de Drumettaz-Clarafond ainsi que celle de Brison St Innocent qui est déjà concernée.</li> <li>- Concernant la mixité, suite à débat en Comité de Pilotage, le MO valide l'extension aux zones UH et UD pour l'ensemble des communes Sentinelles Jardins.</li> <li>- Pour l'aspect des toitures, il sera donné une suite favorable.</li> <li>- Pour les annexes, suite à débat en COPIL, le règlement sera modifié afin de répondre favorablement à la demande de la commune de Drumettaz-Clarafond. Cette évolution ne concernera que les communes de Drumettaz-Clarafond, Tresserve, Voglans et Mouxy.</li> <li>- Concernant la perméabilité des clôtures, il n'est pas donné de suite favorable dans le cadre de cette présente modification. Par ailleurs, de nouvelles dispositions sont inscrites dans la Loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.</li> </ul>
<b>GRESY SUR AIX</b> 28/10/2022 et 27/01/2023	<p><b>Pas d'avis. Formule un certain nombre de remarques sur le contenu du dossier qui sera présenté à l'enquête publique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP thématique phasage : Confusion possible entre cette OAP F1 et l'OAP cœur de vie F1.2 ;</li> <li>- Revoir à la hausse le nombre de logements possibles (300 au lieu de 270, dont une fourchette de 160 à 200 pour l'OAP F1.1 de la Serraz au lieu de 150 à 160) ;</li> <li>- Mentionner que l'étude annexe de l'OAP F1.1 valant règlement n'a qu'une valeur d'illustration ;</li> </ul>	Les demandes sont prises en compte et les OAP citées sont modifiées, de même que le règlement écrit.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur cette même OAP supprimer l'obligation de 100 % de logements sociaux sur les îlots nord. A remplacer par « une majorité » ;</li> <li>- Mettre en cohérence l'exigence de place de stationnement avec l'évolution du PLUi pour l'OAP F22. Sur le mini-plan, supprimer l'exigence de jardins partagés. Demander la sécurisation du carrefour d'accès à l'opération ;</li> <li>- OAP F1.1 Sarraz : renommer l'OAP F1.1, ouverture de la zone au fur et à mesure des équipements, pas de répartition des logements sociaux, prévoir des reculs libres par rapport aux emprises publiques.</li> </ul> <p>Prendre en compte les corrections ou erreurs matérielles relevées dans le règlement écrit et listées dans le courrier.</p>	
<p><b>LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT</b> 30/11/2022 et 13/12/2022</p>	<p><b>Pas d'avis. Exprime le souhait que soient prises en compte les points d'évolution suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sortir de l'OAP G3 la parcelle B992 représentant la voirie d'accès et le jardin de la construction située au Nord qui n'a pas vocation à intégrer l'OAP</li> <li>- Supprimer l'accès et le parking mutualisés au Nord-ouest de cette même OAP car ni nécessaires ni pertinent.</li> <li>- Corriger la superficie de l'OAP G3, après suppression (5700 m<sup>2</sup> au lieu de 6300 m<sup>2</sup>).</li> </ul>	<p>Les demandes sont prises en compte et l'OAP G3 est modifié pour ce qui est du règlement graphique et de l'OAP. Une incohérence sur la typologie des logements entre le texte et le schéma est corrigé dans l'OAP.</p>
<p><b>LE BOURGET-DU-LAC</b> 23/01/2023</p>	<p><b>La commune souhaite émettre les remarques suivantes :</b></p> <p>Les OAP  C3 : Passage zone 2 AUh → 1 AUh donc modification de la description de l'OAP  C7 : Modifier légèrement le tracé de l'OAP  C10 : Conditionner l'opération à un aménagement d'ensemble – Ajouter à la demande d'étude hydraulique un volet biodiversité  C18 : Stationnements ↘ – hauteurs ↗  C13 : Densité ↗, Stationnements ↗</p> <p>Les ER  ER destinés aux CSE : modifier le nom de la collectivité bénéficiaire (Grand Lac et non Le Bourget)  ER C59 : Suppression de cet ER</p> <p>Règlement écrit</p>	<p>Sur les OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP C3 : le changement de zonage n'est pas envisagé dans cette modification 1. L'incohérence entre l'OAP et le zonage est corrigée.</li> <li>- C7 : l'OAP est modifiée</li> <li>- C10 : l'OAP est supprimée et les parcelles sont reclassées en N</li> <li>- C18 : l'OAP est modifiée</li> <li>- C13 : l'OAP est modifiée</li> </ul> <p>Sur les ER :</p> <p>Les emplacements réservés pour l'implantation de CSE de la commune du Bourget du Lac et faisant l'objet de remarque de la part des PPA et du public sont supprimés dans l'attente d'un travail plus approfondi.  L'ER c59 est supprimé.</p>

	<p>Modifier l'art. UE 2.2.2 : Cette disposition s'applique <u>uniquement</u> aux nouvelles toitures...</p> <p>Secteur SOTTO MERCIER Prendre en compte le jugement du TA en date du 9/06/2022 et revoir en conséquence le classement de ce secteur</p> <p>Modification du périmètre EBC : Retirer la parcelle AN194 de ce périmètre (permis accordé – certificat de conformité accordé).</p> <p>Souhait de voir prise en compte dans une prochaine modification la demande de repérage des arbres remarquables à protéger sur la commune.</p>	<p>Sur le règlement : l'article UE2.2.2 est modifié.</p> <p>Sur le règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur Sotto-Mercier n'est pas modifié, le jugement étant intervenu trop tard dans la procédure. Il sera pris en compte dans une prochaine évolution du PLUi.</li> <li>- L'EBC sera modifié. Un travail fin d'analyse a par ailleurs été conduit pour appliquer les EBC sur la base des critères définis.</li> <li>- Grand Lac prend acte du souhait de repérage des arbres remarquables dans une prochaine évolution du PLUi.</li> </ul>
<p><b>LE MONTCEL</b> 09/01/2023</p>	<p><b>Avis Favorable au projet de Modification N°1 sous réserve de la prise en compte de la demande suivante :</b></p> <p>Ne pas inscrire dans ce projet la création d'une OAP avec STECAL, tant que l'ensemble des collectivités, situées sur le territoire du plateau de Savoie Grand Revard, n'auront pas établi ensemble un plan d'action global tenant compte des aspects économiques, touristiques et environnementaux pour l'avenir du plateau.,</p>	<p>Le STECAL/OAP/UTN est abandonné. Il n'est pas inscrit dans le PLUi modifié.</p>
<p><b>MOUXY</b> 12/01/2023</p>	<p><b>Avis favorable avec demande de modification de l'OAP J5 et J5bis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion des eaux pluviales</li> <li>- Préservation des arbres de haut jet et patrimoine végétal</li> <li>- Accès</li> <li>- Liaisons piétonnes</li> <li>- Autonomie énergétique</li> </ul>	<p>L'OAP est modifiée pour tenir compte des demandes de la commune.</p>
<p><b>PUGNY-CHATENOD</b> 26/01/2023</p>	<p><b>Avis favorable</b> au projet de Modification N°1 dans son ensemble. La commune souhaitant toutefois être incluse dans la liste des communes dérogeant aux 50% de places couvertes en zone UA</p>	<p>Le règlement est modifié.</p>
<p><b>SAINT-OFFENGE</b> 25/01/2023</p>	<p><b>Avis favorable au projet de Modification N°1 dans son ensemble.</b> La commune souhaitant toutefois faire <b>modifier le STECAL concernant la zone Ae des Génévriers</b> : modification du règlement pour porter à 1000m<sup>2</sup> la surface plancher autorisée pour les nouvelles constructions)</p>	<p>Le règlement est modifié, suite notamment à l'avis favorable de la CDPENAF.</p>

<p><b>TRESSERVE</b> 14/10/2022 et 19/01/2023</p>	<p><b>Pas d'avis. Demande la prise en compte des demandes suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ER n1 : décalage important par rapport au tracé existant au PLUi</li> <li>- ER n4, n5, n6 et n7 : léger décalage</li> </ul> <p>Corriger les erreurs relevées dans le règlement écrit et listées dans le présent courrier.</p>	<p>Les demandes sont prises en compte. Le règlement écrit est modifié. Le recalage par rapport au cadastre du règlement graphique est effectué, corrigeant les décalages des emplacements réservés.</p>
<p><b>TREVIGNIN</b> 07/12/2022</p>	<p><b>Aucun avis n'a été formulé ni en complétude ni en opposition à ce projet de modification N°1 du PLUi</b></p>	
<p><b>VIVIERS-DU-LAC</b> 15/12/2022</p>	<p><b>Avis FAVORABLE sous réserve de la prise en compte des demandes de corrections/évolutions listées dans la délibération du 15/12/22 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP P7 Boissy : suppression du pointillé sur la parcelle A3433 et déplacement de la noue au Nord sur la parcelle A3427</li> <li>- La Grande Mollière : aligner le UD sur les parcelles pour une meilleure compréhension du règlement graphique (en zone UDL parc B1931,1932,643,648 ; en zone N parc B642)</li> <li>- Supprimer les ER P12 et P14 car réalisés</li> <li>- OAP P10 remplacer nbre de lgt 95 par "95 à 100"</li> <li>- Port des 4 Chemins : créer une nouvelle condition permettant l'extension des constructions existantes en zone NL2 pour les destinations "locaux et bureaux accueillant du public des admin" et "locaux techniques et industriels des admin" et porté la hauteur à 12m au faîtage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP P7 est modifiée</li> <li>- La délimitation de la zone UD sur le secteur de La Grande Mollière n'est pas modifiée. Il s'agit d'une application de la Loi Littoral à l'élaboration du PLUi</li> <li>- Les ER ne sont pas supprimés car hors champ de la modification en cours. A voir dans une prochaine évolution du PLUi.</li> <li>- L'OAP P10 est modifiée</li> <li>- Le règlement pour la zone NI2 (conditions) est modifié pour permettre l'extension. Il n'évolue pas sur la hauteur, les constructions prévues étant déjà dérogatoires.</li> </ul>
<p><b>VOGLANS</b> 23/12/2022 et 25/01/2023</p>	<p><b>Avis FAVORABLE, courrier du 23/12/2022 Courrier complémentaire du 25/01/2023 avec demandes de modification :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP « Les Bouvards 2 » : Réduction du périmètre et augmentation du nb de logements – Inscrire un cadrage du nombre de logements sur les différents espaces – ferme à réhabiliter ou à démolir – inscrire une voirie de sortie au sud.</li> <li>- OAP « Patte d'oie » : Suppression des indices a et b → 1 seule OAP 1 AUh sur l'ensemble du périmètre.</li> </ul>	<p>Les OAP sont modifiées sur les points demandés. Pour l'OAP R10, le nombre de logements est inchangé mais rendu plus compréhensible.</p>

# 6. Réponses aux contributions de l'enquête publique

---

La présentation des contributions reprend la forme utilisée par la commission d'enquête. La réponse définitive de Grand Lac est précisée et écrite en orange si elle est différente de la réponse apportée à la commission d'enquête.

## 6.1 Aix les bains

### 6.1.1 L'OAP villa Nirvana

- **Les observations du public**

Compte tenu de ce contexte, les observations relatives à l'OAP Villa Nirvana ont été regroupées et les commentaires de la commission d'enquête sont présentés séparément des autres observations OAP.

OBSERVATIONS	NOMS	COMMENTAIRES COMMISSION	THEME
<p>@12, @13, @16, E42.2, R52.1, R53, R55, R81, R82, @84, @85, @86, @87, @92, @94, @95, @96, @102, @103, @104, @105.1, @106, @108, @109, @110, @111, @114, @115, @118, @119, @120.1, @121, @123, @127, @128, @131, @133, @134, @135, @136, @139, @140, @141, @142, R148, R149, @153, @154, @155, @156, @159, @161, @162.1, @163, @167, @169, R171, @174, @178, @180, @182, @183, @184, @185, @187, @189, @191, @198, @200, @202, @206, @209, @210, @211, @215, @216, @217, @218, @219, @220.3, @221, @222, @228, @230, @234, @238, @242, @243, @244, @245, @247, @248, @249, @250, @251, @252, @253, @254, @255, @256, @257, @259, @260, @262, @265, @267, @270, @275, @276, @277, @278, @279, @280, @282, @284, @285, @290, @291, @292, @293, @295, @297, @299, @300, @301, @302, @303, @304, @306, @307, @310, @311; @312, @314, @321, @323, @324, @325, @326, @327, @329, @331, @333, @334, @336, @338, @340, @341, @342, @343, @345, @346, @351, @353, @354, @355, @362.1, @365, @367, @368, @370, @372, @377, @378, @384, @385, @387, @389, @391, @392, @403, @416, @422, @431, @433, @438, @439, @444, @446, @447, @448, @449, @453, @456, @458, @460, @464, @465, @466, @467, @469, @470, @471, @472, @475, @476, @478, @483, @485, @486, @491, @492.1, @495, @504, @505, @507, @509, @510, @515, @520, @522, @523, @525, 526.1, @527, @530, @531, @535, @537, @538, @539, @540, @542, @545, @547, @548, @549, @550, @551, @554, @557, @562, @574, @585, R612</p>	<p>LAGRANGE, JACQUIER, BLANC, COLOMB, GARIN, Anonyme, GOURDAIN, LEFORT, RIVIERE, Jacques, BENIT, JOSEPH, BONNEMAYRE, OBRIOT, CHARTIER, DUBONNET, DELAVELLE, COLIN, ALLARD, BOUQUOT, MOREAU, ZANETTI, PELLETIER, Pascale, BLACHON, LACAZE, BRUNET, CAGNON, LAFARE, RIBIOLLET, COLLET, MOSCA C., LAMBERLIN, BRAND, GUITTET, LEVASSEUR, BRUNET, CARMINATI, Anonyme, MOSCA P., JACQUIER A., BRIVADY, LOUIS, BONNET, COLMONT, SERRAU, WOLF, CORDONNIER, GAILLARD, BRIVADY, MATHIEU, BREMONT, VEILLET, BENEVISE, MAGNIER, CACCIOTORE, ROUGE, DUFURNET, JANIN, NIKOLITCH, MEYER, Simon, STEPHANE, VULLIERME, POLOGNE, JAVEL, DUBOIS, MONGE, BOUVIER, DUBOIS, BRIGOT, CAMUS, MARCHOIS, SANCHEZ, RAYMOND, TARDIEU, GUEGUEN, COLOMB JL., COLOMB T., Gérard, MOREAU, PEYREMORTE, MASZEWSKI, SOSKIN, WADEL, SOUBEYRAT, Lucile, TROUILLET, SOUBRENIE, Gérard, BOUSQUET, GUINET, Catherine, Gérard, BERTHON, JARDIN, FRANCOIS, LAMBERT Y., LAMBERT E., SASSI, SAUVAGE, TRIQUET, TROPPEY, MACHON, BUB, NERAUT, MURGUET, LARGEAU, MICHEL, VAEREWYCK, PAGET, COLLET, TIRARD-COLLET, LENGART, DUBOIS, BRION, Sabine, GUERIN, ENGSTER, Nicole-Marseille, ARNAUD, Nicole-Oyonnax, Lucienne-Aix, SOUDAN, Christine et Michel-Aix, Bernard-Aix, Paul-Forbach, Jocelyne-Bonneval, Coline-Fontenay, Michel-Soisy, FRANÇON, Michel-Paris, Martine-Lyon, Blandine-Drumettaz, Alain-St Gilles, Juliette-Aix, Michel-Aix, Annick-Ste Marie, CARIOU, Guy et Martine-Dijon, CREVATIN, Yannick-Vions, Gilles-Brison, Joelle-Aix, DELAVELLE, Jean-Aix, DUBOIS, Jean-Marie-Aix, GREUET, FOUGER, LECHEVALIER, Maryse-Hyères, Lakdar-Villelongue, RIGAU, Edwige-Annecy, Christian-Aix, Jean-Louis-Aix, PY, ZALIF, Marie-Genech, Isabelle-Strasbourg, MOREAU, PIRAT, DEVENDEVILLE, Françoise-Grésy, ESTEVE, FREYMANN, LANGAIN, DUMAZ, Bénédicte-Aix, Jean-Charles-Aix, Marianne-Aix, MICHEL, MOSCA, Baptiste-Aix, PHANER, DELAVELLE, HEHN, Sylvain-Aix, CERUTTI, MARTINI, MASZEWSKI, Jeanine-Aix, Marina-Aix, Magali-St Cannat, Jean-Paul-Cattenom, Line-Aix, Anne-Marie-Paris, Laurence-Annecy, BLACHON, BALLAZ, BLACHON, Régis-Entrelacs, MARIOTTI, SARRE, MOREAU, PEILLON, ASSIER, SOUFFLET, Evelyne-Aix, BOUQALLABA, BYSTRON, VIDON, MOREAU, GAUDAEN, Thierry-Grésy, Robert-Yssingaux, Brigitte-Tresserve, Denis-Brison, GREPIN, CROZIER, BEAUSSIER, DESTACAMP, OOTTENWALTER, Gilles-St Alban, Marie-Laure-Aix, CORBET, Mathilde-Aix, Isabelle, Pigny Chatenod, HUET, Timo-Aix, Yves-Aix, GREGOIRE, DELCOUSTAL,</p>	<p>Demande de suppression de cette OAP A46. Nécessité de sanctuariser le domaine de la Villa Nirvana et de préserver le parc et ses arbres centenaires dans son intégralité en raison de leur caractère patrimonial typique d'une ville d'eau au XIX siècle. Préserver la tranquillité de ce quartier.</p>	<p><b>OAP</b></p>
<p>E 42.1, @50.1, @50.3, R52.2, R54, @87, R99, @157, @164.1, @164.2, R172.1, @177, @181, @190, @193, @223, @225, @227, @239, @246, @258, @268, @271, @274, @281, @283, @286, @287, @288, @289, @294, @296, @298, @305, @308, @309, @313, @316, @319, @328, @330, @332, @335, @348, @349, @350, @352, @359, @361, @364, @371, @374, @375, @376.1, @381, @383, @396, @397, @400, @401, @402, R405, @443, @450, E451, @452, @454, @474, @489, @502, E513, @521, R611, R617</p>	<p>COLOMB E. LAGAY, GARIN, Anonyme, JOSEPH, CS résidence Bellevue, MARCHOIS, BERGERET, Illisible, ZAMBON, BREZILLON, DUFURNET, KLEMENCIC, PETITPAS, BRUNET, LAMBERT, DUMONT, BOULANGEAT, DECRAMER, CATHELIN, CRUSSON, FRISON, Françoise, MORTIER, GUEGUEN, MARCHOIS, Gaston, MATINCIC, Catherine, TIRARD-COLLET, MALENGREZ, FERRAIS, GINOLIN, PILOTAZ, DUBOIS, Sandrine-Aix, DIEPPEDALLE, Yves-Aix, Colette et Jean-Michel-Grésy, SALOME, BLANCHE, SALOME, Christiane et Yves - Vénissieux, Alexandre-Aix, Alex-Aix, JAOUAN, Nelly-Longeau, Roselyne-Aix, FENGHEA, Laurent-Brison, Nicolas-Aix, OGNIER, AVIGNON, PALMER, ARLLOT, Dominique-Chambéry, PHILIPPE, Philippe-Tresserve, FAURE, BARABE, MARION, LESCHATON, SCH, Marie-Aix, Bernard-Aix, BONCELIN CHANTEMERLE, Agnès-Aix, LALOY, CAPEL,</p>	<p>Désaccords sur l'OAP et son règlement (hauteurs, CES, dérogation au règlement zone UD...).</p>	<p><b>OAP - RE</b></p>
<p>@50.2, @105.2, @120.2, @122, @162.2, R172.2, @196, @362.2, @376.2, @432.2, @492.2, @498, R618.2</p>	<p>LAGAY, DELAVELLE, BLACHON, ANDRE, WOLF, Illisible, EZZANO, Jean-Aix, BOURRIER, Jean-Aix, Nicolas-Aix, GABBARDO, BLACHON,</p>	<p>Non évaluation du trafic induit par ce projet. Accès.</p>	<p><b>OAP acc</b></p>

@170, R173, @179, @188, @190, @231, @233, @235, @261, @263, @269, @272, @273, @315, @317, @318, @320, @322, @337, @339, @369, @380, @386, @393, @394, @395, @432.1, @434, @445, @473, @484, @536,	DUFOURNET, Anonyme, GARIN, MASSON, Patrice-Aix, COSTES, VERMAND, CATELLA, SHAKI, SARRIC, LIOTARD, BOLLARD, JACQUIER D., DESCAMPS, CRESPO, LOPEZ DE ARIAS, Joni-Aix, Lucette-Aix, COSTES, Marcelle-Aix, Benoit-Aix, VINCENT, JAMAS, Anne-Marseille, BORY, ARNAUD, GABBARDO, Noëlle-Art sur Meurthe, Marie-Claude-Soustons, ROUSSE, GERMAIN, DIEUDONNÉ,	Impact paysager et environnemental - Qualité de vie	OAP dens
E 42.2,  @577	COLOMB E.  GUINCHARD- Atelier Alter-Ego	Propositions d'aménagement : - (EPHAD, Maison de repos, hôtel pour les curistes...) -Construction de 2 répliques de la villa Nirvana de part et d'autre de l'actuelle villa	OAP
@84, @93.1, @93.2, @220.1, @220.2,	GARIN, MOSCA, CAMUS,	Fond cadastral non mis à jour (Résidence Bellevue inexistante sur le règlement graphique). Autres erreurs constatées sur le périmètre de l'OAP (Parcelle 263 incluse par erreur dans l'OAP)	RG
@88	GARIN,	constate que la page 72 du dossier 3-1 OAP est vierge alors qu'elle est écrite sur la version papier	OAP
@584, @610.1, @610.2, R615,	COLLECTIF BONCELIN CHANTEMERLE : GARIN, MOSCA, COLOMB, COSTES-RATEL, ROQUE, BENEVISE, DRUHEN-CHARNAUX, NOEL	Autres demandes (étude d'impact - Pré projet en circulation - report de délai...)	OAP
@528, @532, @534, @568, @569, @578, @580, @581, @583	SARTORI, Christine-Aix, Catherine-Aix, François-Chambéry, COURBON, PASCAL, GRAMUSSET, BOBILLON, Sybil-Aix	Avis favorables à cette OAP	OAP

→ **Modification pour l'approbation** : La contribution @93 indique que la parcelle BY263 ne fait pas partie du tènement de la Villa Nirvana. Elle ne sera pas incluse dans la zone Nd.

### 6.1.2 OAP autres

Les observations sont visualisées ci-dessous.

OBS	NOM	PRENOM	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
@195	JANIN	Monique Et Bernard J	Comment se fait il que ces parcelles (Bachelard, Lamberlin...) font elles parties à la fois de la PAPAG et d'une OAP Dunant ? N'y a t il pas INCOHERENCE entre une PAPAG qui bloque toutes constructions durant 5 ans et une OAP Dunant qui est programmé à court terme avec présentation d'un projet immobilier comprenant 210 logements ?	L'OAP est l'une des traductions concrètes de la volonté de maîtriser l'urbanisation d'un secteur sur lequel un périmètre de PAPAG a été instauré.	Il n'y a pas d'incompatibilité : le PAPAG peut être levé avant les 5 ans par modification. Le PAPAG sert justement à retravailler l'OAP et à affiner le projet.	En accord avec le MO
570.1	FNE 73		OAP A5 la parcelle AE163 qui est retirée de l'OAP A5 est reclassée en zone UD Pourquoi n'est-elle pas reclassée en N comme le reste de la parcelle ?	Il revient au MO de répondre à cette question.	Le tènement concerné sera maintenu dans la zone UD, ce secteur restant toujours constructible malgré le changement du périmètre de l'OAP.	Dont acte

### 6.1.3 Le règlement écrit

OBS	NOM	PRENOM	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
42.1	COLOMB	ELISABETH	Demande pourquoi, l'OAP Villa NIRVANA autorise des hauteurs de 18 m alors que les hauteurs dans la zone UD où elle se situe sont plafonnées à 10m.	L'OAP A46 Ville Nirvana, est une OAP valant règlement. Elle constitue une dérogation au règlement général de la zone UD et autorise des hauteurs de 18m, en cohérence avec la hauteur de 18,5m de la villa Nirvana .	La réponse figure dans dans la partie 5.2.1.	
48.2	BERNARD	Jean-Marc	Parcelle 000 BO 84 : Il est noté dans la notice : création du PAPAG Prés Riants. Or, le PAPAG existe déjà. La modification ne porte, me semble-t-il, que sur l'ajout d'un élément de légende. Cela est un peu ambigu dans la notice.	Passage d'un "secteur en attente d'un projet d'aménagement global" en "Périmètre d'attente de projet d'aménagement global", délimitant la servitude. L'ajout d'un élément réglementaire est une modification distincte de celle du PAPAG	Favorable La notice sera ajustée.	En accord avec le MO
48.3	BERNARD	Jean-Marc	Parcelles 000 BH 349, Compte tenu de la forme et de la situation de la parcelle, en bout d'îlot, entourées par trois voies, la construction est rendue difficile par l'implantation imposée entre 0 et 5 m sur toutes les voies. Une modification des reculs / voies ou un changement de zone permettrait de construire plus facilement en respectant le bâti existant.	Le règlement de la zone Uh autorise deux annexes d'une emprise inférieure à 15 m <sup>2</sup> pouvant s'implanter librement sur le même îlot de propriété.	Défavorable Recul : L'implantation imposée permet une bonne insertion architecturale et paysagère des nouveaux bâtiments, dans un secteur dit "de hameau", donc densément construit.	Sans commentaire

52.2	GARIN	Gérard	Le PLUi de 2019 a instauré le CES (coefficient d'emprise au sol) afin de réduire la concentration des habitations. Le projet d'OAP augmente la concentration des logements en vertical : cohérence entre le PLUi de 2019 et l'OAP ? Pense que les dérogations ont pour seul but de valoriser au maximum la rentabilité de l'opération. Pose la question de la cohérence entre le CES de 0,12 du règlement pour un terrain de plus de 1500m <sup>2</sup> et l'OAP	Voir analyse globale dans le PV de synthèse	Réponse dans l'analyse globale du PV de synthèse.	
58 98	RACLE	Joseph	OAP 38. Propriétaire de la parcelle 172 située au dessus de cette OAP, je tiens à préciser qu'il n'existe qu'un seul arbre de haute futaie sur la parcelle 153 de l'OAP (depuis la réduction du périmètre de celle ci : suppression de la parcelle 234 ; permis de construire déjà accordé). Il serait souhaitable de limiter la hauteur des plantations sur cette OAP, comme le préconise le PLUi afin de limiter les nuisances sur les riverains (perte de la vue sur le lac coté ouest ) et d'améliorer l'intégration de ces nouvelles constructions (OAP dite de couture !) Par ailleurs mon acte notarié (ci joint) spécifie l'interdiction de plantation d'arbres de haute futaie sur toutes ces parcelles (hauteur limitée à 6 mètres).	La demande d'une contrainte de limitation de hauteur des arbres pour les parcelles de l'OAP pour ne pas perdre la vue sur le lac, telle qu'elle a été imposée pour la parcelle 173 située immédiatement au dessus des parcelles de l'OAP, est pertinente A voir avec Grand Lac, si c'est possible et les moyens de la mettre en oeuvre	Favorable L'OAP sera complétée quant à la préservation de la vue sur le lac par les plantations.	En accord avec le MO
164		Nathalie - Aix-les-Bains	Demande si l'on peut au cas par cas revoir le statut de classement en zone UD pour chaque terrain de cette zone ? - si cela n'est pas possible pour chaque terrain, pourquoi faire une exception pour ce terrain-là ?	Tous terrains en zone U peuvent être soumis à une OAP valant règlement, ce qui est le cas de l'OAP valant règlement de la Ville Nirvana. Les terrains non inclus dans l'OAP restent soumis au règlement de la zone urbaine de classement.		

620.2	SERVICES TECHNIQUES - COMMUNE D'AIX LES BAINS		La commune souhaite également pouvoir apporter les modifications suivantes aux documents d'urbanisme pour faciliter certains projets d'intérêt général : pour construire un hangar solaire au-dessus du manège du centre équestre (parcelles cadastrées section AX n°120 et n°122 propriété communale), il convient de permettre l'occupation des sols suivante : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en zone NI2 ;	Demande qui va dans le sens de l'OAP thématique	Défavorable Le site est en zone NI2. La destination de la construction équestre est agricole. Il ne semble pas pertinent d'autoriser les bâtiments agricoles à l'échelle des STECAL NI2, notamment au regard de la remarque faite par l'Etat. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine évolution.	Dont acte
622	CONRATH	François	La société SHIROGA pose la question d'implantation de panneaux photovoltaïques supplémentaires hors bâti pour le PC du lot 8 de la ZAC des Sources	Demande qui va dans le sens de l'OAP Thématique Energie pouvant nécessiter d'apporter des précisions réglementaires.	Le règlement de la zone Ueh, autorise déjà la production d'énergies renouvelables si elle ne génère pas de nuisance pour la sécurité et la salubrité.	Dont acte

#### 6.1.4 Renseignements

OBS	NOM	PRENOM	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
31	BLANC	Auguste	Aix les Bains- Marlioz- parcelles 164-165-184 Constata que ces parcelles ont bien été supprimées de l'OAP A9 suite à sa demande	Dont acte	Dont acte	

### 6.1.5 Les emplacements réservés

OBS	NOM	PRENOM	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
197	JANIN	Monique Et Bernard	<p>Changement de zonage UE vers UD Avenue de Saint Simond page 29 et non 23 du dossier de notification Ce changement se situe à l'angle de l'Avenue de Saint Simond et du Chemin de la Baye Que devient le chemin piétonnier réalisé très récemment afin de sécurité l'accès aux écoles ( demande des parents d'élèves et des riverains depuis plus de 50 ans).? Dans le projet où est ce chemin? si il est prévu (mais non indiqué ) qui financera? les contribuables qui l'ont déjà payé une fois ou le futur promoteur!!!.....</p>	<p>L'emplacement réservé ERa46 a été supprimé dans la modification n°1 du PLUi, car le chemin a été réalisé. Le règlement graphique ne le visualise pas. Erreur matérielle à corriger</p>	<p>Le chemin a été réalisé, donc l'ER est supprimé. Le règlement graphique sera corrigé. Le chemin est communal, donc ne pourra pas faire l'objet d'évolution.</p>	Dont acte

### 6.1.6 Dossier

OBS	NOM	PRENOM	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
84	GARIN	Gérard	<p>La copropriété "les jardins de Bellevue" n'apparaît pas sur le PLUi alors qu'elle apparait sur l'extrait cadastral de cadastre.gouv.fr.</p>	<p>Les modifications apportées aux PLUi ont été reportées sur les plans du PLUi de 2019.C'est le fond cadastral du PLUi qui n'est pas à jour et non le cadastre.</p>	<p>Le cadastre sera mis à jour suivant la disponibilité de la donnée.</p>	Dont acte
88	GARIN	Gerard	<p>constate que la page 72 du dossier 3-1 OAP est vierge alors qu'elle est écrite sur la version papier</p>	<p>Après vérification, la page 72, verso de la page 71 du dossier papier est également vierge.</p>	<p>Le dossier sera corrigé.</p>	

93.2	MOSCA	Pierre	Parcelle N°222 apparait vide sur l'OAP alors qu'elle est densément bâtie depuis 2021 (Résidence des jardins de Bellevue : 25 logements sur 0.4 ha) Erreur faussant la compréhension et décrédibilisant les documents	Erreur matérielle Les modifications apportées au PLUi ont été reportées sur les documents graphiques du PLUi de 2019. Le fond cadastral n'est donc pas à jour. Il sera demandé au MO que ce point soit précisé en début de notice explicative et que l'erreur matérielle relative à la parcelle 222 soit corrigée.	Le cadastre sera mis à jour suivant la disponibilité de la donnée.	Dont acte
220		Gilles - Aix-les-Bains	Parcelle N°222 apparait vide sur l'OAP alors qu'elle est densément bâtie depuis 2021 (Résidence des jardins de Bellevue : 25 logements sur 0.4 ha).	Voir @93.2	Le cadastre sera mis à jour suivant la disponibilité de la donnée.	Dont acte
620.1	SERVICES TECHNIQUES - COMMUNE D'AIX LES BAINS		La commune d'Aix-les-Bains s'est lancée dans une procédure de modification simplifiée n°1 en juillet dernier. Les éléments constitutifs de cette modification simplifiée n'ont pas été repris dans les documents dans l'actuelle enquête publique, puisque notre procédure sera approuvée par le conseil communautaire le 24 janvier 2023. Pour éviter toutes erreurs où difficultés qui pourraient intervenir dans la mise en cohérence des documents, j'attire votre attention afin que la procédure de modification simplifiée n°1 ne soit pas remise en cause par la procédure de modification n°1 de droit commun. Vous trouverez ci-joint, la notice mise à jour après la mise à disposition du public, document transmis à Grand Lac pour approbation en conseil communautaire le 24 janvier prochain.	Observation pertinente relative à l'intégration dans le dossier d'approbation de la modification du PLUi, des éléments relatifs à la modification simplifiée du PLUi qui ont fait l'objet d'une enquête publique et ont été approuvés par Grand Lac.	Favorable Les éléments de la modification simplifiée n°1 seront bien pris en compte dans le cadre de l'approbation de cette modification 1.	Dont acte

### 6.1.7 Divers-Hors objet de l'enquête

OBS	NOM	PRENOM	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
48.1	BERNARD	Jean-Marc	Parcelles 000 BD 112 et 000 BD 343 : concernant l'agrandissement du club d'aviron. Constate avec satisfaction que l'agrandissement du club d'aviron est prévu et le PLUI modifié dans ce sens. Ne crois pas que l'emprise au sol soit réglementée en zone NL mais je préfère le préciser. Des granges batelières sur le domaine public fluvial sont importantes dans ce projet d'agrandissement du club. La modification du PLUI doit-elle le prévoir ?	Les parcelles BD 112 et BD343 et l'agrandissement du Club d'aviron ne sont pas concernés par la modification actuelle du PLUI. Ces questions sont à voir avec le service urbanisme de la commune. La MO est informée des demandes.	Le règlement de la zone NL se conforme aux dispositions réglementaires (PPRi, loi Littoral), en limitant les extensions du bâti.	Dont acte
124		Benjamin - Aix-les-Bains	Nombreuses remarques mettant en cause l'urbanisation telle qu'elle est pratiquée dans la ville et sur des opérations hors objet de l'enquête	Observations concernant des opérations hors objet de l'enquête	Hors champs de la modification en cours.	
213	FLAMENT	Jean Pierre	Je suis contre la modification du PLU	Dont acte	Dont acte	
214	PEVIANI	Gianluca	Vote contraire à la modification 1 du PLUI	Hors sujet. Aucune précision quant à la zone concernée.	Dont acte	
357 358	LE GRAND	Quentin	-	Commentaire personnel hors objet de l'enquête	Dont acte	
409	DRUHEN-CHARNAUX	Béatrice	A l'heure du réchauffement climatique, les urbanistes sensibilisés au sujet, ne cessent de prôner la végétalisation des centres urbains pour tempérer la ville. Aix-les-Bains a un héritage d'une modernité absolue : son coeur historique, thermal et villégiature, fait d'elle une ville-jardin, quelle chance ! Pourtant ici nous assistons, impuissants aux démolitions, bétonisations, minéralisations, au profit de seuls intérêts privés La Ville a reçu en 2013 le label Ville d'art et d'histoire, ce label est un contrat avec le ministère de la Culture. Il comporte des engagements clairs pour la Ville dont la création d'une zone de protection, Il s'agit d'un contrat d'urbanisme entre la Ville et l'Etat dans le cadre de ce label. Cette zone de protection a été	Commentaires sur l'évolution urbaine de la ville et question sur la zone de protection induite par le label "Ville d'art et d'histoire" d'Aix les bains de 2013. La question ne concerne pas la modification n°1. Elle est néanmoins posée au MO.	Réponse dans l'analyse globale du PV de synthèse. L'AVAP devrait être relancée.	Dont acte

			étudiée, documentée, élaborée, finalisée en partie, où en est-elle aujourd'hui ?			
468		nadine et jacques - Aix-les-Bains	Critique virulente contre la politique d'urbanisation de la ville.	Le projet d'OAP A46 a déclenché cette Critique d'ordre plus général sur la politique d'urbanisation de la ville. Celle-ci sera portée à la connaissance du MO.	Dont acte.	
481		bruno - Aix-les-Bains	Dénonce cette opération immobilière		Réponse dans l'analyse globale du PV de synthèse.	
526	VIDON	Claire	Dénonce le mauvais état des infrastructures routières en plusieurs endroits de la ville	-	Dont acte	
543 589	SEVERINE- FLEUR JAY		Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) GRAND LAC comprend une orientation d'aménagement et de programmation du site << le Cluse !>>. La partie << description contextuelle>> (page 48) de cette AOP indique qu'un accès au vaste ensemble immobilier de 350 logements actuellement construit ou en construction est possible via le chemin de l'épervier Or, cette partie << description contextuelle>> doit faire l'objet d'une mise à jour car elle ne correspond pas au tracé de la voirie interne à l'AOP, dont le raccordement	L'OAP A6 Le Cluset n'est pas concernée par la modification n°1, de même que l'emplacement réservé du chemin de l'Epervier La demande ne peut intervenir dans le cadre de cette modification du PLUi.	Hors champs de la modification en cours.	

			<p>au chemin de l'épervier n'est matériellement pas possible.</p> <p>Par ailleurs, le chemin de l'épervier est situé sur des terrains privés et n'a vocation à desservir que quatre pavillons occupés à titre individuel. En effet les propriétaires des terrains situés de part et d'autre du chemin, sont également propriétaires du chemin jusqu'à la ligne médiane de celui-ci</p> <p>De plus, la largeur du chemin de l'épervier n'est pas compatible avec le nombre de voitures, motos ou tout autre véhicule de mobilité douce susceptibles d'être utilisés par les habitants des 350 logements de l'AOP. Cette largeur rend également difficile l'accès par les engins de lutte contre les incendies.</p> <p>En conclusion, je demande le maintien du statut de chemin privé du chemin de l'épervier et la suppression de la mention &lt;&lt; emplacement réservé &gt;&gt;.</p>			
558		Philippe - Aix-les-Bains	<p>Mise à jour de l'OAP Le Cluset à Aix les Bains, en ce qui concerne l'accès au vaste ensemble immobilier (350 logements). Le chemin de l'Epervier est une voie sans issue et un chemin privé, qui a pour seule vocation de desservir les maisons individuelles s'y trouvant. Sa structure, son étroitesse et son statut privé, rendent impossible un éventuel accès à cette OAP. Je demande donc la suppression de la mention &lt;&lt; emplacement réservé &gt;&gt; du chemin de l'Epervier.</p>	<p>L'OAP A6 Le Cluset n'est pas concernée par la modification n°1, de même que l'emplacement réservé du chemin de l'Epervier</p> <p>La demande ne peut intervenir dans le cadre de cette modification du PLUi</p>	Hors champs de la modification en cours.	
559	HUET	Roland	<p>Exprime l'incohérence entre les discours en matière d'environnement et les actes de bétonisation</p>	Hors sujet	Dont acte.	
614	MASNOU		<p>demande que la parcelle 194 située en zone UD mais inondable, soit constructible, d'autres parcelles dans une situation identique faisant l'objet de construction.</p>	<p>La modification des zones inondables ne concerne pas l'actuelle procédure de modification du PLUi.</p> <p>La demande sera connue du MO.</p>	Hors champs d'application de la procédure de modification.	
618.1	BOURRIER	Pascal	<p>signale que des modifications cadastrales n'ont pas été prises en compte sur le hameau de Cotefort</p>	Erreur matérielle à vérifier	Le cadastre sera mis à jour suivant la disponibilité de la donnée.	Dont acte

## 6.2 Bourdeau

### 6.2.1 Règlement graphique

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
C27.1 E 113.1	VAILLANT Louis SECRETAIRE ZLS Avocats	RG	Demande changement de zonage de la parcelle AA 001 de Uep vers UA au motif qu'elle fait partie d'un même ensemble topographique et géographique que la parcelle AA84 reclassée en UA.	La justification de cette modification est clairement indiquée en p. 47 de la notice explicative, la parcelle AA 84 d'une surface réduite (354 m2) devrait permettre de libérer un foncier suffisant pour le projet envisagé (aménagement de stationnement et de logements à destination des saisonniers.	Il est proposé les évolutions suivantes : -Passage de la totalité de la parcelle AA084, en zone UA, -Maintien de la parcelle AA01 en zone Uep, comme actuellement.	En accord avec le MO
C27.2	VAILLANT Louis	RG	Trouve surprenant qu'il soit prévu d'agrandir la zone NI2 au détriment de la zone N (Parking du Château)	Justification p. 48 de la notice explicative. "ce changement de zonage vise exclusivement une harmonisation à l'échelle de la parcelle puisque les droits à construire n'évoluent pas." Il s'agit d'un STECAL caractérisant les secteurs naturels de loisir de plein air et de services publics.	Favorable Le MO abandonne la modification du périmètre du STECAL NI2 et donc le passage de la zone N en NI2.	Dont acte
E113.3 C404	SECRETAIRE ZLS Avocats	RG	Demande le rejet de la demande de classement du surplus de la parcelle AA 03 en zone NI2 ;	Ce projet est justifié ainsi : "Ce changement de zonage vise exclusivement une harmonisation à l'échelle de la parcelle puisque les droits à construire n'évoluent pas. La zone NI2 n'autorisant que l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement de loisirs ou des changements de destination". Seul un parking étant présent sur cette parcelle, la modification proposée ne permettra pas d'implanter un quelconque bâti. D'autre part, il ne s'agit pas, dans ce projet de modification, de la création d'un nouveau STECAL mais de l'extension du STECAL existant. Toutefois, je note que cette modification n'a pas fait l'objet d'une saisie, pour avis simple, de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Aussi la demande du pétitionnaire me semble recevable. Projet éventuellement à revoir lors d'une prochaine évolution du PLUi.	Favorable Le MO abandonne la modification du périmètre du STECAL NI2 et donc le passage de la zone N en NI2.	Dont acte

## 6.2.2 Les OAP

OBS	NOM/ PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
@91	REGAZZONI Stephane	OAP	S'interroge sur le schéma même de l'OAP B7 jugé trop sommaire, sur la faible densité imposée en comparaison à d'autres OAP de plus petite surface et sur le fait que la parcelle AC 48 ait été coupée en 2, la partie basse située en zone N se retrouvant sans accès possible.	Dans ce projet, la seule modification envisagée sur cette OAP concerne le coefficient de biotope qui se trouve relevé de 0.6 à plus de 0.7 à l'échelle de l'unité foncière du projet, avec une emprise au sol proportionnelle à la superficie totale et ce, "afin d'inscrire ce secteur dans le tissu environnant où les espaces verts et perméables sont importants".	Défavorable L'évolution ne concerne pas le point contesté et n'est pas prise en compte dans le cadre de la modification en cours.	Dont acte
@579	GOËL Guylaine	OAP	Propose quelques modifications pour l'OAP B2 Champs des Steppes : - L'espace végétalisé étant placé au point haut il conviendrait de le déplacer le long de la desserte afin de permettre une gestion plus efficace des eaux pluviales. (infiltration, noues). - La surface ainsi libérée pourrait permettre la construction d'un lot supplémentaire et éviterait une moindre densification de la partie centrale de l'opération.	Proposition à étudier.	Défavorable. Il est proposé le maintien des constructions sur la partie nord-ouest. Les eaux pluviales peuvent s'infiltrer sur la AB 21 qui se situe en aval de l'OAP.	Dont acte
R607	QUINCIEN Christiane	OAP	OAP B1 Champ des Series Souhaite que la desserte prévue passe entre les parcelles AC 130 et AC 129, en concordance avec les limites naturelles et topographiques afin de permettre de respecter les vues existantes.	Une OAP est un projet d'intention dont les prescriptions devront cependant être respectées. Cette proposition, si elle ne va pas à l'encontre de ces prescriptions (Gestion des eaux de ruissellement, préservation des de la ripisylve et des arbres...) pourrait alors être étudiée lors de la phase d'avant-projet.	Le MO souhaite avant tout un accès unique pour la totalité de l'OAP, au nord des parcelles AC 129 & 130, à n'importe quel niveau. L'OAP précisera ce point.	En accord avec le MO

## 6.2.4 Divers-Hors sujet

OBS	NOM/ PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
E113.2	SECRETAIRE ZLS Avocats	HS	La suppression de l'EBC sur la parcelle AA 02	<b>Cette parcelle a été classée en EBC au PLUi de 2019, et n'est pas concernée par ce projet de modification</b>	Hors champs d'application de la procédure de modification.	
E113.4	SECRETAIRE ZLS Avocats	HS	Demande la modification de la bande de protection EPR	<b>Non concerné par ce projet de modification N°1 du PLUi</b>	Hors champs d'application de la procédure de modification.	

## 6.3 Brison Saint Innocent

### 6.3.1 Les OAP

OBS	NOM	PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
@61	CAGNON	Michel	OAP acc	Transformation de la Buissonnière Il est prévu de pouvoir transformer la Buissonnière en 12 logements. Il est important que soient prévus les 24 places de parking avant de faire quoi que ce soit, le village ne pouvant supporter le parking d'autant de véhicules.	L'OAP la Buissonnière est une OAP valant règlement qui définit bien les modalités de stationnement en dehors des espaces publics.	L'OAP valant règlement de la Buissonnière a été créée afin d'encadrer le nombre de logements possible sur ce secteur dont les accès sont étroits. La gestion des stationnements est également défini avec notamment pour enjeux d'"assurer le stationnement généré par l'opération en dehors du domaine public".	En accord avec le MO
@205		Philippe	OAP	Pour la Buissonnière en D4 à Brison-Saint-Innocent, il apparait qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été déposée pour transformer le bâti existant en logements (10 à12). Nous proposons d'envisager plutôt de démolir ce bâti (qui fait une	Le règlement de l'OAP précise p195 du document 3.1: " le projet se situe en périmètre monument historique (ancienne tête de tunnel SNCF) En amont de toute demande d'autorisation d'urbanisme,	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. L'OAP permet d'encadrer le devenir du bâtiment notamment en termes de limitation du nombre de logements.	En plein accord avec le MO

				"verru" dans le paysage !!!) et de redonner à ce lieu son aspect naturel initial.	un travail d'échanges avec l'ABF est à réaliser ; Les prescriptions de l'ABF émises dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme seront strictement respectées". Les exigences de l'ABF seront donc déterminantes pour l'avenir de ce bâtiment	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.	
@512	ROCHETTE	Philippe	OAP	L'OAP modifiée en zone 1AUha prévoit l'implantation de 66 logements. Du fait : -des problèmes de parking et de circulation que cela va engendrer non seulement sur le site, mais également dans le village - des ressources limitées dans la commune (en particulier en eau) - de l'éloignement de ce site du cœur du village - du bouleversement du paysage local au détriment des espaces naturels et agricoles ne peut-on pas envisager de réduire le nombre de logements implantés dans cette zone ?	Les modifications de l'OAP D2 chez les Gros portent sur le phasage et les accès. Le nombre de logements n'est pas modifié par rapport au PLUi de 2019 et ne peut être diminué dans cette procédure, et ce, d'autant plus que l'un des objectifs de la modification n°1 est la densification.	La modification du PLUi ne porte pas sur le nombre de logements. Pour précision, la zone d'urbanisation de Lachat figure dans les documents d'urbanisme depuis de nombreuse année (POS de 1987). Un permis d'aménager a précédemment été délivré et répond aux besoins et usages en matière de préservation de l'eau (avis favorable du gestionnaire de réseau) En termes de stationnement, l'ensemble des places de stationnements nécessaires à l'opération sont situées sur le tènement. Le nombre de places créées est également supérieur aux obligations règlementaires du PLUi. En terme d'accès, l'emprise du projet est desservi par la route de Paris (route départementale) deuxième axe routier de la commune. De plus la commune a récemment réalisé d'important travaux valorisant l'utilisation des modes doux et la présence de cheminements piétons. Le centre du village est accessible à moins de 10min à pied depuis l'OAP Lachat. Le MO et la commune privilégient la densification dans ce type d'opération d'aménagement d'ensemble, et ce, afin de conserver une cohérence architecturale et pavillonnaire dans les zones déjà urbanisées.	Dont acte

### 6.3.2 Règlement écrit

OBS	NOM	PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATIONS	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
@60	CAGNON	Michel	RE	Parcelle 814 - demande une modification du règlement NL. Seuls les travaux corporatifs et aménagement nécessaires à la gestion du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUI 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 situés dans la bande des 100 m Remplacé par : Parcelle 814. Seuls les travaux corporatifs et aménagement nécessaires à la gestion du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUI dans la mesure où ils n'augmentent pas les emprises bâties et ne portent pas atteinte au plan d'eau. Ils sont également autorisés dans la zone Nd situés dans la bande des 100 m	Cette demande ne concerne pas la modification n°1 du PLUi et ne peut être prise en compte dans le cadre de cette procédure.	Défavorable. Hors champs d'application d'une procédure de modification. Une réponse écrite a précédemment été apportée au contributeur.	Dont acte
@207 @208		Marie	RE	Ma demande concerne les clôtures sur ma commune de Brison-Saint-Innocent faisant partie des communes "sentinelles jardins" et plus spécifiquement la zone pavillonnaire UD. Les dispositions concernant la composition des clôtures ne sont pas	Demande pertinente au regard de l'équité de traitement des communes autres qu'AIX les Bains concernant la réglementation des clôtures et réponse attendue du MO.	La question relevant du règlement écrit, elle a été débattue en Comité de Pilotage rassemblant toutes les communes.	Dont acte

				assez précises. J'ai constaté que beaucoup de clôtures sont composées de toiles occultantes. Je propose que leur interdiction soit spécifiée ; comme cela l'est pour les communes "portes d'entrée" de Voglans et Grésy pour lesquelles les toiles, les canisses et les palissades sont interdits. En effet ses imprécisions amènent à des dérives incompatibles avec la dénomination de "sentinelle jardin".		Il a été retenu d'ajouter la seule commune de Drumettaz-Clarafond.	
R413	CROZE	Jean Claude	RE	<p>Plusieurs modifications règlementaires demandées</p> <p>La plupart de ces demandes sont liées à des erreurs matérielles et détails règlementaires, mais d'autres portent sur des éléments plus structurants non repris par le maître d'ouvrage dans la rédaction de la modification.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limites séparatives en zone UE</li> <li>- dispositions liées aux clôtures,</li> <li>- Demande de modifier les dispositions relatives à l'implantation en zone UC.</li> <li>- Demande de réactualiser le Plan d'indexation en Z (PIZ) sur l'ensemble du territoire.</li> <li>- Demande de permettre en zone NL (naturelle littorale) la réalisation d'annexes et extensions limitées pour les constructions à usage d'habitation existante. Demande également d'autoriser le changement de destination en zone NL.</li> </ul> <p>Ces modifications n'ont pas été suivies par Grand Lac au motif qu'ils entraient en contradiction avec la loi littorale. Néanmoins, la modification n°1 du PLUi</p>	<p>Les 3 premières demandes relèvent de points règlementaire techniques sur lesquels la commission souhaite une réponse du MO</p> <p>Demande 4 : La modification du PIZ ne concerne pas la modification n°1 du PLUi. Cette demande pourrait être intégrée dans une procédure de modification ultérieure</p> <p>demande 5 : demande de prise en compte de la Loi Littoral de façon identique pour les communes : demande à étudier.</p>	<p>Concernant le retrait aux limites séparatives en zone UE il sera donné une suite favorable.</p> <p>Concernant les dispositions liées aux clôtures, un débat en Comité de pilotage a validé la proposition, qui est retenue.</p> <p>Concernant le retrait en zone UC il sera donné une suite favorable. La réactualisation du PIZ est hors champs d'application d'une procédure de modification.</p> <p>Concernant la réglementation en zone NL traduisant la bande des 100 m, le MO confirme la nécessité d'une uniformisation à l'échelle du PLUi mais également d'évolutions à apporter aux conditions compte tenu de l'avis de l'Etat. Dès lors, la condition 36.2 qui visait la commune de Tresserve en autorisant en NL les logements par changement de destination sera supprimée. Dans cette zone, seules les évolutions des activités justifiées par la</p>	En accord avec le MO

				permet le changement de destination sous condition sur d'autres communes du territoire dans la bande littorale (p200 du règlement modifié).		proximité immédiate de l'eau doivent être autorisées par application de la Loi Littoral.	
--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------	--

### 6.3.3 Divers-Hors objet de l'enquête

OBS	NOM	PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
E15	DAVOINE ERIC		HS	parcelles C2949, C2950 et C2945 Demande la suppression de l'identification " << terrains cultivés à protéger en zone urbaine >> afin de pouvoir construire	Cette demande ne concerne pas la modification actuelle du PLUi. Elle est hors objet de l'enquête Ces parcelles situées en UD sont couvertes en effet par un graphisme particulier qui n'est pas recensé dans la légende Elles sont également situées dans un "espace proche du rivage". Tout ceci leur confère-t-il, un caractère d'inconstructibilité ? réponse à apporter par la MO	Le plan de zonage sera corrigé sur la légende il s'agit d'une erreur matérielle. La prescription sera maintenue, sa suppression n'étant pas du ressort d'une procédure de modification. Dès lors le terrain reste inconstructible comme le précise le règlement en page 19.	Dont acte
E555			HS	Demande le retour des parcelles C2491, C2492, C2493, C2494 et C2496 en zone UD dès que possible des parcelles classées en A	Impossible dans le cadre d'une procédure de modification	Hors champs d'application de la procédure de modification.	

## 6.4 Drumettaz-Clarafond

### 6.4.1 Les OAP

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
R28.1	BLANC Damien	OAP	Signale que le nom de lieu-dit "Val du Bourget" indiqué pour l'OAP E1 "Pré-Mantel" n'existe pas sur la commune.	Il est fait référence au Val du Bourget, à prendre au sens géographique et non comme lieu-dit, dans le paragraphe 3 : "l'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement.....à l'échelle du site mais également en rapport avec le reste du Val du Bourget..."	Défavorable. Cette OAP n'a pas été modifiée dans le cadre de la procédure.	Dont acte
@30	VISSEYRIAS Damien	OAP acc	Propose que l'accès envisagé (ER 26) pour les 2 zones 1 AUha et 1 AUhb, puisse être mutualisé.	Aucune modification n'est envisagée ni sur cette OAP E1 ni sur l'ER 26. Toutefois, en consultant la pièce 3.1 du PLUi approuvé, on note en ce qui concerne l'OAP E1 en p.223-§2 que : "la mutualisation des accès privatifs sera recherchée autant que possible", ce qui répond à l'observation de cette personne.	Hors champ de la modification en cours. Néanmoins, le MO précise que les propriétaires ont déjà été contactés pour étudier une mutualisation des accès qui sera étudiée lors du projet d'aménagement	Dont acte

### 6.4.3 Règlement écrit

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
R28.3	BLANC Damien	RE	Formule plusieurs observations concernant le règlement écrit : Stationnement - Limites séparatives - Mixité sociale - toitures	Toutes ces remarques ou propositions demandent réponse du MO. Cependant, concernant les points suivants : 3. Mixité sociale : la proposition faite d'étendre aux zones UA et UH les mêmes prescriptions que pour la zone UD ne me semble ni pertinente, ni réaliste, en raison même de la vocation de ces zones (noyau historique). 5. Emprise au sol des annexes : le règlement prévoit un total de 40 m <sup>2</sup> d'emprise au sol pour un nombre d'annexes limitées à 2, ce qui laisse davantage de possibilités aux propriétaires que la proposition qui restreint chaque annexe à 20 m <sup>2</sup> maximum. 6. Cette prescription est prévue en secteurs Nri et N11	Concernant le ciblage de la ferme, ce point est hors champs de la modification et devra être traité ultérieurement. Concernant le stationnement il sera donné une suite favorable. Concernant l'application du R151-21, il y sera fait mention dans le règlement en spécifiant que cela ne concerne que la commune de Drumettaz-Clarafond ainsi que celle de Brison St Innocent qui est déjà concernée. Concernant la mixité, suite à débat en Comité de Pilotage, le MO valide l'extension aux zones UH et <del>UD</del> UA pour l'ensemble des communes Sentinelles Jardins. Pour l'aspect des toitures, il sera donné une suite favorable. Pour les annexes, suite à débat en COPIL, le règlement sera modifié afin de répondre favorablement à la demande de la commune de Drumettaz-Clarafond. Cette évolution ne concernera que les communes de Drumettaz-Clarafond, Tresserve, Voglans et Mouxy. Il sera précisé en préambule du PLUi la date d'approbation d'octobre 2019 pour identifier le T0. Concernant la perméabilité des clôtures, il n'est pas donné de suite favorable dans le cadre de cette présente modification. Par ailleurs, de nouvelles dispositions sont inscrites dans la Loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.	En accord avec le MO

@107	Clément - Drumettaz- Clarafond	RE	<p>Demande de précision sur l'article 1 du règlement écrit pour les communes autres qu'Aix les Bains.</p> <p>Stationnement des caravanes : Demande de précision sur ce qui est attendu en termes de couverture dans la règle n°3 des sous-destinations " autres occupation des sols" et ce que l'on entend par période d'hivernage</p>	La question relève d'une réponse de la part du MO	Hors champ de la modification en cours. Des réponses pourront être trouvées auprès de la mairie.	
------	--------------------------------------	----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	--

#### 6.4.4 Divers-Hors sujet

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
R28.2	BLANC Damien	HS	Le ciblage de la ferme "Julliard" à Clarafond est erroné. Il conviendrait de le positionner sur les tunnels actuels.	<b>Non concerné par ce projet de modification</b>	Hors champ de la procédure de modification en cours.	

## 6.5 Grésy sur Aix

### 6.5.1 Les OAP

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
R101.1	CHAPUIS Sandrine	OAP THEM	<p>Demande la suppression ou la révision de l'OAP thématique "phasage des OAP à vocation habitat" avec modification des OAP concernées car non justifié sur le secteur des Rubens. Signale également que la notice explicative, contrairement à la pièce 3.1 OAP) ne fait pas mention de cette modification due au phasage.</p>	<p>S'il est exact qu'aucune évolution ne concerne l'OAP F13bc dans ce projet, elle n'en est pas moins intégrée à l'OAP Thématique phasage F1 (Voir notice p. 107). En conséquence de quoi, le document OAP (pièce 3.1 p. 279) intègre bien le phasage de cette OAP (échéance : après F15). En ce qui concerne ce phasage, la F13bc étant classée en zone 1AUH alors que les F2, F3 et F15 sont classées en zone U, elle ne peut logiquement être réalisée qu'après les 3 autres.</p> <p>La chronologie s'impose donc du fait du zonage et non de l'OAP thématique "phasage".</p>	<p>L'OAP de phasage sera modifiée par les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de l'ordre d'ouverture à l'urbanisation des trois secteurs définis afin de maîtriser le développement communal et notamment l'accueil de la population au regard des différents équipements (scolaires et périscolaires notamment), et réseaux (voirie, réseaux secs et humides notamment)</li> <li>- Les séquences d'ouvertures vont globalement du centre (bas) vers l'extérieur (haut) et sont réfléchies en fonction de la réalisation des équipements publics. Elles s'appuient également sur la proximité avec les équipements de mobilités, équipements publics et dessertes structurants : gare, transport en commune, véloroute, liaisons piétonnes, plateau administratif ou sortie d'autoroute.</li> <li>- Ajouter à l'ouverture séquentielle des OAP une possibilité d'ouverture temporelle. Ainsi, l'ajout d'une date permet, même si la précédente OAP</li> </ul>	<p>En plein accord avec le MO</p>

					<p>n'est pas réalisée, que la suivante puisse s'urbaniser.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ainsi, par exemple, les mentions « immédiat » ou « 0 à 5 ans » sont remplacées par la date « 2023 ». Des pas de 3 ans ont été décidés, correspondant au temps de réalisation optimal d'une OAP. Les séquences seront ensuite réinterrogées au gré de l'évolution du document d'urbanisme et du terrain.</li> <li>- Cette disposition permet de prendre en compte le risque de rétention foncière.</li> </ul>	
E533.2	CABINET GAILLARD OSTER	OAP THEM	Concernant les OAP, estime tout à fait illégal le projet de phasage proposé sur l'ensemble de la commune qui aurait pour effet de spolier les exposants de leur propriété et du droit d'en disposer librement. Par ailleurs, ce phasage, en ce qu'il conditionne la constructibilité d'un terrain, à des éléments totalement subjectifs, et qui n'ont rien à voir avec des éléments concrets, est clairement irrégulier. Les auteurs du PLU ne pouvant ainsi lier la réalisation d'un projet à la volonté de propriétaires terriens extérieurs à celui-ci. Pose également la question de ce qu'il adviendrait si les propriétaires des terrains concernés par les sites	Remarques non dénuées de fondements qui appellent une réponse claire du MO	<p>L'OAP de phasage sera modifiée par les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de l'ordre d'ouverture à l'urbanisation des trois secteurs définis afin de maîtriser le développement communal et notamment l'accueil de la population au regard des différents équipements (scolaires et périscolaires notamment), et réseaux (voirie, réseaux secs et humides notamment).</li> <li>- Les séquences d'ouvertures vont globalement du centre (bas) vers l'extérieur (haut) et sont réfléchies en fonction de la réalisation des équipements publics. Elles s'appuient également sur la proximité avec les équipements de mobilités, équipements publics et dessertes structurants : gare, transport en commune, véloroute, liaisons</li> </ul>	En plein accord avec le MO

			"prioritaires" décidaient de ne jamais aménager leur terrain ?		<p>piétonnes, plateau administratif ou sortie d'autoroute.</p> <p>– Ajouter à l'ouverture séquentielle des OAP une possibilité d'ouverture temporelle. Ainsi, l'ajout d'une date permet, même si la précédente OAP n'est pas réalisée, que la suivante puisse s'urbaniser. Ainsi, par exemple, les mentions « immédiat » ou « 0 à 5 ans » sont remplacées par la date « 2023 ». Des pas de 3 ans ont été décidés, correspondant au temps de réalisation optimal d'une OAP. Les séquences seront ensuite réinterrogées au gré de l'évolution du document d'urbanisme et du terrain. Cette disposition permet de prendre en compte le risque de rétention foncière.</p>	
R25	CLERC Jean-Michel	OAP	<p>Demande que la parcelle 15 appartenant à son fils soit exclue du périmètre de l'OAP F1. Souhaite y construire une maison lorsque les conditions d'urbanisme le permettront.</p>	<p>Cette parcelle est la seule inscrite en zone 2 AUH (zone d'urbanisation future à vocation résidentielle à long terme) dans le périmètre de l'OAP F1.1.</p> <p>L'extension du périmètre de cette OAP incluant la parcelle 15, avec une vocation d'habitat individuel, n'est pas très justifiée, compte tenu de l'important programme de logements de l'OAP.</p> <p>Son zonage en 2AUh bloque son urbanisation, soit une densification potentielle de la périphérie du nouveau centre-ville. Cette demande, somme toute légitime, me semble à étudier et l'extension de l'OAP en zone 2AUh à justifier par la MO.</p>	<p>Défavorable.</p> <p>La parcelle AA15 n'est pas la seule classée en 2AUh : c'est aussi le cas des parcelles AA-16-19 et 41. Depuis le PLU de 2006, le secteur est reconnu comme insuffisamment desservi, avec notamment un accès par un petit pont privé trop étroit et non entretenu, et nécessitant l'ouverture de la zone du cœur de vie pour amener les viabilités nécessaires.</p> <p>La zone 2 AUH est donc tout à fait justifiée par le manque d'équipement qui seront assurés par l'OAP F1 au fur et à mesure de sa réalisation.</p>	<p>Dont acte</p> <p>Cette donnée de manque d'équipement n'était pas précisée dans l'OAP</p>

@36 C78	DURAND Mireille	OAP	Demande de retirer la Parcelle AD 67 sur laquelle se trouve leur habitation, de l'OAP F3 "Montée des Rubens 2" et in fine de supprimer cette OAP, les autres propriétaires des parcelles incluses dans son périmètre exprimant le même souhait.	Il ne s'agit pas d'une nouvelle OAP. La modification ne vise qu'une mise à jour du phasage afin de soumettre cette OAP à 2 aménagements d'ensemble (Nord / Sud). Il est indiqué en p. 275 de la pièce 3.1 OAP, que cette approche d'aménagement d'ensemble sera clairement appréciée bien qu'elle ne puisse être imposée. Par ailleurs, contrairement à ce qu'affirme ce propriétaire, il existe bien à Grésy sur Aix d'autres OAP incluant dans leur périmètre des parcelles déjà construites.	Défavorable Le périmètre de l'OAP n'a pas évolué.	Dont acte
@37 C79	DURAND Monique	OAP	Demande de retirer la Parcelle AD 59 sur laquelle se trouve leur habitation, de l'OAP F3 "Montée des Rubens 2" et in fine de supprimer cette OAP, les autres propriétaires des parcelles incluses dans son périmètre exprimant le même souhait.	Même demande que @36. Même commentaire	Défavorable Le périmètre de l'OAP n'a pas évolué.	Dont acte
C77 @89 @90	PRIOL Jean-Marie et Marie-Thérèse	OAP	Demande de retirer la Parcelle AD 68 sur laquelle se trouve leur habitation, de l'OAP F3 "Montée des Rubens 2" et in fine de supprimer cette OAP, les autres propriétaires des parcelles incluses dans son périmètre exprimant le même souhait.	Même demande que @36 et @37. Même commentaire.	Défavorable Le périmètre de l'OAP n'a pas évolué.	Dont acte
R147	NANTOIS Martine	OAP	Favorable à ce projet raisonné et à taille humaine d'OAP F2 "Montée des Rubens 1"	Dont acte	Dont acte	
E477	G. PALLATIN	OAP	Souhaite la sortie de l'OAP F6 "Les Omblardes" de sa parcelle	La parcelle en question au PLUi approuvé de 2019 se trouve, d'après le	Défavorable Le périmètre de l'OAP n'a pas évolué.	Le MO ne répond pas à

			AS 200, et son reclassement en zone UA, pour lui permettre de mener à bien son projet de rénovation de sa ferme qui prévoit une nouvelle construction sur cette parcelle.	règlement graphique, en zone UD. Elle est cependant incluse dans l'OAP F6, dont le présent projet ne porte que sur l'ajout d'une liaison douce, mais qui est concernée par l'OAP Thématique "phasage" F1. Or, d'après le règlement graphique, cette parcelle AS 200 est hors de la zone 1AUHb conditionnée à un aménagement d'ensemble à long terme. Rien ne semble donc empêcher ce propriétaire d'envisager de solliciter un permis de construire s'il respecte les préconisations de cette OAP.		la question posée. La commission maintient son commentaire
E500	FGM GLOBAL	OAP	Légende graphique de l'OAP F14. Modifications demandées : <<Trame arborée existante à préserver permettant l'aménagement des accès et des stationnements perméables >>	Bien que le projet de modification sur cette OAP ne concerne pas le point soulevé, cette observation mériterait d'être prise en considération.	Favorable. L'observation sera prise en compte et l'OAP modifiée.	Dont acte
@503	CLOCHET Denis	OAP	Souhaite la sortie de l'OAP F6 "Les Omblardes" de sa parcelle AS 201, et son reclassement en zone UD, pour lui permettre de mener à bien son projet d'extension de sa propriété.	Même question que E477. Même commentaire	Défavorable Le périmètre de l'OAP n'a pas évolué.	Le MO ne répond pas à la question posée. La commission maintient son commentaire
E533.1 C619	CABINET GAILLARD OSTER	OAP	Demande l'annulation de l'OAP F15 "Montée des Rubens 3", entachée de plusieurs irrégularités (délibération municipale litigieuse, détournement de procédure, erreur manifeste d'appréciation). De plus ce projet apparaît irréalisable du	Arguments réalistes et pertinents qui militent en faveur d'une modification, voire de l'annulation de cette OAP.	L'OAP F15 proposée dans le projet de modification fait suite à un travail et des échanges avec le propriétaire. Ce dernier, par les contributions ci-contre, fait des demandes contraires à ses souhaits initiaux. La maîtrise d'ouvrage modifiera l'OAP pour revenir au projet qu'elle avait initialement prévu lors de l'élaboration du PLUi. L'OAP évoluera pour ce qui concerne la programmation, répondant ainsi	En accord avec les propositions du MO

			fait de contradictions flagrantes entre les prescriptions mêmes de l'OAP et la réalité des lieux (l'espace envisagé pour l'implantation des constructions est totalement arboré à l'inverse des espaces verts prévus. Impossibilité dans ce cas de préserver les arbres !).		aux avis de l'Etat et du SCOT en matière de densification et permettant de générer du logement social. Elle sera en outre complétée d'une meilleure préservation des boisements. L'OAP sera ainsi modifiée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements : 15 à 20 logements dont 30% de logement social,</li> <li>- Suppression des espaces verts notés "inconstructibles" mais repérage précis des arbres de haut jet à préserver.</li> </ul>	
C587	LA SAVOISIENNE HABITAT	OAP	Propose quelques modifications au projet de création de l'OAP F22 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas quantifier le nombre de logements sociaux (n'indiquer que le pourcentage)</li> <li>- Rendre optionnelle l'Entrée Nord</li> <li>- Prévoir la suppression du jardin partagé au nord et intégrer l'emprise dans la phase 1 de l'opération</li> <li>- Prévoir l'aménagement en 3 phases</li> <li>- Porter la surface de stationnement vélo de 0,5 m2 à 1,5 m2 par logement</li> </ul>	Demandes ne me semblant pas contradictoires avec les prescriptions envisagées pour cette OAP et me semble-t-il de nature à améliorer ce projet.	Favorable L'OAP sera modifiée en tenant compte des remarques, tout en limitant le nombre de logements à 70.	En accord avec le MO
R613 C605	JANIN Michel	OAP	S'étonne que la modification de l'OAP F17 ne soit pas prévue dans le cadre de cette enquête et constate également les difficultés d'interprétation quant à la réalisation d'un possible aménagement d'ensemble.	Aucune évolution n'est en effet envisagée pour cette OAP F17. Toutefois, cette dernière est concernée par la création de l'OAP Thématique "phasage "qui impose un aménagement d'ensemble sur la commune en différentes phases. Ainsi, pour cette opération il est indiqué dans les	La modification de l'OAP F17 ne concerne pas la modification n°1. L'OAP phasage est revue tel qu'indiqué pour les contributions précédentes (R101.1, R 533.2).	Dont acte

				prescriptions de ce phasage (p. 107), que l'aménagement de la F17 devra se faire après celui de l'OAP F1, "Sarraz" à échéance immédiate.	
--	--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### 6.5.2 Les Emplacements réservés

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
R101.2	CHAPUIS Sandrine	ER	Demande la suppression ou la mise en cohérence de l'ER F47 avec la réalité du terrain, au motif qu'il serait coûteux, compte tenu de la topographie des lieux, que ce projet n'est pas repris dans le cahier des OAP, et qui n'a pas de sens sans plan d'aménagement d'ensemble sur toute la voie.	Concernant les ER, ils ne sont en effet pas mentionnés sur le schéma des OAP. La proposition faite de mise en cohérence de cet ER avec la réalité du terrain mérite d'être posée au MO	Défavorable Pour l'ER 47, il se situe dans l'alignement de ceux réalisés en amont et en aval. Il est donc dans la logique de le continuer à cet endroit. Le principe pourra être ajouté au schéma de l'OAP.	Dont acte
R144	MANDRAY Isabelle	ER	Conteste l'ER F56 (aménagement d'un cheminement piéton le long du chemin du Crêt sur une largeur de 3m) pour les raisons suivantes : - abattage des arbres présents inévitable - ruissellement des eaux de pluie vers l'aval favorisé par l'imperméabilisation du trottoir.	Un emplacement réservé n'est autre qu'une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par le PLUi, en vue d'une affectation prédéterminée. Dans ce cas précis, il s'agit d'un projet d'aménagement de cheminement piéton. C'est pourquoi, la pièce 4.2.5 "Atlas des Emplacements réservés" tout comme la notice explicative de la modification du PLUi se bornent à ne préciser que les grandes lignes de ce futur projet, lequel n'en est pas encore en phase d'étude de réalisation.  Il n'en reste pas moins que cette observation mérite de retenir toute l'attention du MO.	Défavorable Il est impossible de passer de l'autre côté de la route à cet endroit. Il n'y a pas d'arbre au droit de cet emplacement réservé. Le revêtement ne sera pas de l'enrobé et sera donc semi-perméable. L'ER est maintenu.	Dont acte

R146	GURTNER Danielle	ER	<p>Demande que soit envisagée une autre solution pour le projet d'ER F58 qui empêcherait l'accès au garage de ce propriétaire, et nécessiterait l'abattage de la haie présente à cet endroit.</p>	<p>Un emplacement réservé n'est autre qu'une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par le PLUi, en vue d'une affectation prédéterminée. Dans ce cas précis, il s'agit d'un projet d'aménagement de cheminement piéton, sur une largeur de 2m.</p> <p>Toutefois cette proposition d'étudier une autre solution possible, en raison des contraintes présentes à cet emplacement, mérite de retenir toute l'attention du MO.</p>	<p>Défavorable</p> <p>L'accès au garage ne serait pas impacté. Le passage de l'autre côté de la route est difficile à cause de la position du talus et du carrefour.</p> <p>Maintien de l'ER.</p>	Dont acte
@363	STURTZER Marie-Claude & Laurent	ER	<p>Demande soit la suppression de l'ER F53 au droit de leur parcelle AR15, soit d'envisager d'autres solutions, comme par exemple le "partage" de ce projet dans les 2 sens de circulation, qui permettraient de réaliser cette voie piétonne sans nécessiter l'abattage de leur haie.</p> <p>Propose également que soient envisagés des chicanes de ralentissement sur cette voirie.</p>	<p>Cette observation paraît pertinente : les dimensions du cheminement piéton envisagé au droit de leur parcelle, conduirait sans aucun doute à l'abattage de leur haie.</p> <p>Quant à la proposition d'installer des chicanes, celle-ci pourrait être étudiée lors de la phase de mise en œuvre du projet en question.</p>	<p>Défavorable</p> <p>Ces remarques sont notées par les services de la mairie de Grésy-sur-Aix et serviront à abonder le projet technique lorsqu'il sera à l'étude. Dans l'attente, l'ER est maintenu.</p>	Dont acte
@442	LAPPERRIERE Anne-Marie	ER	<p>Demande la suppression de l'ER F55 jugé non judicieux car un cheminement piéton est déjà prévu lors de la réalisation de la deuxième tranche du lotissement "les Omblardes" et que la première tranche de l'OAP prévoit déjà un trottoir piéton conséquent de 1.5m qu'il serait opportun de connecter à la deuxième tranche.</p> <p>Propose la suppression de l'ER F55 et la modification du tracé "flèche verte - liaison piétonne", qui devrait être accolée à la future voie d'accès du lotissement. (tracé bleu sur la pièce jointe).</p>	<p>Proposition non dénuée de bon sens, à étudier par le MO.</p>	<p>Favorable</p> <p>La demande sera prise en compte à condition de modifier l'OAP F6 pour prolonger le cheminement piéton jusqu'au carrefour d'accès à l'OAP, et rétrocession ou servitude en fin d'aménagement. Le schéma de l'OAP sera modifié ainsi.</p>	Dont acte

#### 6.5.4 Règlements écrit (RE) et graphique (RG)

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
@8	CHAPILLON Colette	RE	Demande de renseignement en rapport avec le règlement écrit concernant les limites séparatives avec voirie pour installation d'un carport pour camping-car.	Dans ce projet de projet de modification, le règlement écrit a inscrit plusieurs dispositions nouvelles dont celle-ci : Zone UD - §2.1.1 - Dispositions particulières sous § 1 : des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des annexes < 20m2 (sans plus de précision).	La nouvelle règle des annexes répond déjà favorablement à la demande.	Dont acte
R603	FASOLATO Marc	RE	Favorable à la modification n°1 du PLUi en ce qui concerne la modification du règlement qui porte à 2m la limite du recul des annexes de moins de 20m2 de surface au sol.	Dont acte bien qu'aucune précision ne soit apportée quant au zonage concerné.	Dont acte.	
@382	BELLENGE Jean-Pierre	RG	Demande que la parcelle AB 126 soit retirée du PAPAG visant un projet d'aménagement global instauré sur ce secteur UDg et UC	Demande non explicitement argumentée. La création de ce PAPAG est justifiée dans la notice explicative du fait que le foncier de ce secteur reste fractionné alors que les potentialités y restent importantes. La collectivité vise à y réaliser un projet d'aménagement global et cohérent. Cette servitude n'interdit pour autant pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.	Défavorable Le PAPAG sera maintenu au regard de l'enjeu de cohérence d'un aménagement sur ce secteur regroupant un réel potentiel de développement.	En accord avec le MO

#### 6.5.5 Divers-Hors sujet

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
@5	EXERTIER Philippe	RENS	Si le projet de cheminement piétonnier prévoyait un empiètement sur les parcelles AC282, AC283 et AC284, le propriétaire demande à être contacté.	La modification n°1 du PLUi ne prévoit pas la création d'ER pour le chemin de Chauland empiétant sur les parcelles citées. Ces parcelles ne sont donc pas touchées, sauf si un ER existait déjà dans le PLUi de 2019.	Le MO recontactera la personne lors de l'étude effective de l'aménagement.	Dont acte

@6	BASTARD Christian	HS	Demande si un jour la parcelle 1277, à l'époque constructible cédé suite à une donation des parents pourra le redevenir un jour ???	Demande hors objet de l'enquête	Hors champ d'application d'une procédure de modification.	
@18	HIBLOT Jean-Claude (Indivision BESSON)	HS	Demande constructibilité de la parcelle AR 108 classé en zone A au PLUi.	Pas de reclassement en zone constructible possible dans le cadre d'une modification.	Hors champ d'application d'une procédure de modification.	
R51	MILLET René	HS	Constate avec satisfaction la légère augmentation de la Zone UA du hameau des Coudurier à l'ouest sur la propriété Jacquet René, ce qui permettrait au mieux la constructibilité pour 1 ou 2 lots.	Observation sans rapport avec ce projet de modification.	Dont acte	
E59 R100	JL DELON	HS	Demande de reclassement partiel en UE de la partie haute (jardin) de la parcelle 108 section AM à GRESY-SUR-AIX, classée jusqu'en 2019 en zone UE. Cette parcelle se situe le long de la route << gorges du Sierroz >> les parcelles situées de chaque côté de la route, sont restées en UE. Après découpage, la partie basse de cette parcelle, permettra toujours de préserver la trame verte prévue par le PLU i.	La totalité de cette parcelle est située en zone N. La procédure de modification du PLUi ne permet pas un changement de zone N en UE. Cette demande pourrait éventuellement être réétudiée dans le cadre d'une future révision du PLUi.	Hors champ d'application d'une procédure de modification.	
C76	EXERTIER Philippe	HS	Demande changement de destination de bâtiments agricoles (granges) en bâtiments d'habitation	Hors sujet de ce projet de modification du PLUi. Cette demande pourrait toutefois être reformulée à l'occasion d'une révision de ce PLUi.	Hors champs de la modification en cours.	
C80	OUVRIER- NEYRET Thierry	HS	Demande de modification classement parcelle n° 171, lieu-dit Les Choseaux. OAP F13bc	Cette OAP n'est pas concernée par ce projet de modification. Cette demande ne peut être prise en considération dans le cadre de cette enquête.	Hors champs de la modification en cours.	
R145	SUAVET Christian	HS	Souhaite une modification de la sortie d'autoroute, l'ER F45 étant situé sur sa parcelle AE 72, et demande à être informé par la Mairie sur le futur projet de sortie d'autoroute.	Cet ER F45 tout comme un futur projet de réaménagement de la sortie de l'autoroute ne sont pas concernés par cette modification.	Hors champs de la modification en cours.	

@373	DUPONT Jean-Claude	HS	Demande de création d'un STECAL sur une partie du lot n° 355 afin d'obtenir que cette zone ND en plein centre de la commune de Grésy-sur-Aix devienne constructible pour de l'habitation à faible densité.	Cette proposition n'a pas été retenue dans ce projet de modification N°1. Elle pourrait éventuellement être réétudiée lors d'une prochaine modification ou révision du PLUi	Hors champs de la modification en cours.	
R406	Anonyme	HS	Critique de la politique d'urbanisation menée par la collectivité depuis plusieurs années	Contribution sans rapport avec le présent projet de modification n°1 du PLUi.	Hors champs de la modification en cours.	
R602	BOVAGNET Gilles	HS	Demande constructibilité de la parcelle D2317 classée en zone agricole	Pas de reclassement en zone constructible possible dans le cadre d'une modification.	Hors champ d'application d'une procédure de modification.	
C604	DUPONT Jean-Pierre	HS	Demande constructibilité sous forme de STECAL sur 3 parcelles classées en ND	Ce secteur n'a pas été retenu dans ce projet de modification. La demande pourra être renouvelée à l'occasion d'une future révision du PLUi.	Hors champs de la modification en cours.	
R606	ROUSSIAUD François	HS	Document BOU-P4 : "Copie d'une déposition faite en 2015 par M. François Roussiaud», par lequel il sollicitait la constructibilité de ses parcelles sur les secteurs de La Frasse et Les Allégrets	Pas de reclassement en zone constructible possible dans le cadre d'une modification.	Hors champ d'application d'une procédure de modification.	

## 6.6 La Chapelle du Mont du Chat

### 6.6.1 OAP

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
@43 - E47	PALATIN Maurice	OAP	Demande que l'aménagement d'ensemble ne soit pas imposé pour l'OAP G3, compte tenu de la volonté du propriétaire de la parcelle B473 de ne pas vendre.	La notice explicative (p139) ne fait pas état d'une obligation d'aménagement d'ensemble, mais ceci reste visible dans le dossier OAP existantes (p 307) d'où un problème d'interprétation. Il me semble que si le pétitionnaire présente sur ses parcelles un projet respectant le contenu des pages du dossier précité ceci pourrait être suffisant pour une délivrance de PC. Une autre solution pourrait être de modifier le périmètre de l'OAP en excluant la parcelle B473 dont la constructibilité au regard des dispositions de la Loi Montagne pourrait être, à mon avis, contestée.	Défavorable. Le MO souhaite maintenir le caractère de projet d'ensemble de l'OAP, notamment au regard de la configuration de la zone. Par ailleurs, au vu des remarques exprimées par la DDT et Métropole Savoie il est également proposé de rehausser le nombre de logements de 5 à 7. L'aménagement d'ensemble et la densité réhaussés doivent permettre d'optimiser l'usage de ce foncier.	En accord avec le MO

### 6.6.2 Règlement Graphique

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
@17	MORIN Bruno	RG	Demande de changement de zonage N et A vers AE pour mise en conformité avec l'occupation existante. Parcelles : OB 418-417-430-1226-1224-425-424-423-422	Cette demande est justifiée. On peut remarquer que cette solution (classement en AE) est proposée à Ontex (à quelques km de là) et pour la même raison (annexe de restaurant). Le MO nous a précisé que le règlement AE est propre aux STECAL. Ceci est possible, mais nécessite un passage en CDPNAF. Sauf avis contraire du MO, ceci ne nous semble pas possible dans le cadre de la présente modification.	Ce point n'a pas été intégré initialement dans la modification et notamment son arrêté de prescription. A ce stade de la procédure elle ne peut être prise en compte et devra être étudiée dans une prochaine évolution du PLUi.	Dont acte
@43 - E47	PALATIN Maurice	ER	Signale que la parcelle OB 992 est toujours incluse dans la zone 1AUh de l'OAP et non en UD comme elle	Il est exact que le règlement graphique n'a pas été modifié et que la parcelle OB 992 reste toujours incluse dans la zone 1AUh de l'OAP et non en UD comme elle devrait l'être au regard de la	Favorable La parcelle B992 sera exclue de l'OAP et sera reclassée en UD. La notice sera corrigée (922->992),	Dont acte

			devrait l'être au regard de la notice de présentation (p140).	notice de présentation (p140). Le règlement graphique n'est donc pas conforme. <b>Il conviendra de rectifier cette erreur matérielle.</b>	en ajoutant également dans le texte le retrait de la parcelle B1047 qui figure sur le plan mais pas dans la liste.	
--	--	--	---------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### 6.6.3 Divers renseignements – Hors sujet

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
R151	MARIN Paul	HS	Parcelles B652- B655. Demande un classement en zone constructible.	N'est pas envisageable dans le cadre de la modification en cours	Hors champ d'application d'une procédure de modification.	

## 6.7 Le Bourget du Lac

### 6.7.1 OAP

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
@2.1	DEGRANGE Damien	OAP	Demande la suppression de 7 OAP (C2, C10, C11, C12, C15, C16, C17) pour illégalité (absence de logique d'aménagement).	La commission n'est pas juge de la légalité mais l'intention d'aménagement est clairement exposée dans le dossier, elle concerne de multiples OAP réparties sur l'ensemble du territoire du PLUI. L'OAP C2 n'est pas concernée par ce projet de modification	Défavorable Une OAP étant obligatoire sur une zone à urbaniser, elle n'y est pas exclusivement réservée, et est un très bon outil sur les 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. En effet, le Bourget du Lac est une commune en pleine 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. Le but ici n'est pas de restreindre la constructibilité, mais d'encadrer les initiatives privées, en donnant une vision d'ensemble sur ces secteurs, morcelés entre plusieurs propriétaires pour la plupart. L'idée est de ne pas favoriser l'émergence de maisons individuelles qui sont très consommatrices de foncier, et ne permettent pas de mixité sociale. Ici il est plutôt question d'encourager les 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.	En accord avec la réponse bien argumentée de la MO
@4 R73 E165 @347.1 C415 @437.1	ARNOUX Philippe VANDERDONC KT et AUTRES JACQUIN Charles	OAP C10	Demande que l'OAP C10 soit révisée afin de prévoir des contraintes explicites et opposables dans le respect de la protection de cette zone humide.	L'évaluation environnementale précise que l'aménagement de l'OAP C10 est, d'une part, sans incidence environnementale, et, d'autre part, conditionné à une étude hydraulique sur le BV. II	Favorable Le MO propose la suppression de l'OAP et le retour en zone N au vu de la sensibilité environnementale du terrain. L'urbanisation et la densification de ce tènement situé en grande partie en zone humide n'est pas souhaitée.	La CE prend note de la réponse bien argumentée de la MO avec laquelle elle

@518	BATONNEAU Bruno JACQUIN Pierre WAGNER Bernard HIRSCHOWITZ Tom		Contraintes hydrauliques et respect de la biodiversité, avec mise en place de coefficient de biotope et de pleine terre. Demande une étude d'impact. Risque hydrologique et atteinte à une zone humide.	serait utile à notre avis de compléter cette étude par un volet environnemental préalablement à l'examen du programme d'aménagement d'ensemble. Voir aussi 570		est en plein accord
@570.2	FNE 73	OAP C10	OAP C10 la Serraz 2. Signale l'intérêt du milieu et souhaite sa protection.	L'intérêt du secteur concerné a déjà été signalé par plusieurs déposants qui ont joint au registre une étude faite par un organisme spécialisé (Voir 4). La déposition de FNE vient confirmer l'intérêt du secteur, la commission tient cependant à faire remarquer que la présence actuellement de <i>Thelypteris Palustris</i> (dite Fougère des marais) ne serait pas établie. La position déjà exprimée par la commission voir @4 d'une étude environnementale complémentaire et d'une étude hydraulique constituant un préalable à toute décision est confirmée par cette déposition.	Favorable Le MO propose la suppression de l'OAP et le retour en zone N au vu de la sensibilité environnementale du terrain. L'urbanisation et la densification de ce tènement situé en grande partie en zone humide n'est pas souhaitée.	Idem précédemment
E360	DUCRET - VERNIER - ROUTIN - PALATIN	OAP C10	Voir @4. Contrairement aux autres dépositaires cette observation ne s'oppose pas à l'OAP C10, mais propose une densification et fait une remarque sur l'utilisation de matériaux biosourcés.	Voir @4. Les remarques faites quant à l'intérêt d'une étude environnementale restent d'actualité et leur utilité n'a pas été contestée par le pétitionnaire lors de la permanence tenu au BDL.	Favorable Le MO propose la suppression de l'OAP et le retour en zone N au vu de la sensibilité environnementale du terrain. L'urbanisation et la densification de ce tènement situé en grande partie en zone humide n'est pas souhaitée.	Idem précédemment

C595	DUCRET, VERNIER, ROUTIN, PALATIN	OAP C10	Diverses propositions favorables à l'OAP C10	Voir @4. La commission estime que la décision relative à l'aménagement de cette zone devra se faire dans un cadre plus élargi (zone C8 et zone AU notamment) et après présentation des études hydrologiques et environnementales réclamées par plusieurs contributeurs et PPA	Favorable Le MO propose la suppression de l'OAP et le retour en zone N au vu de la sensibilité environnementale du terrain. L'urbanisation et la densification de ce tènement situé en grande partie en zone humide n'est pas souhaitée.	idem précédemment
R424 R425	GOUGON Serge et Jean Marc MARTIN Chantal	OAP C3	remarques sur OAP C3 les Buissons	Pas d'opposition à Priori, mais demande avis MO	Avec une superficie de 2.2 ha, ce tènement est un des plus importants 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. Comme l'OAP des Ravoires, 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 demandée 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, le terrain central devrait être classé en 1Auh de façon à garantir une meilleure cohérence d'ensemble, tout en permettant à la partie basse de sortir avant. Ce passage de 2AU en 1Auh est toutefois hors champ de la modification en cours. Cette évolution n'est pas retenue. Avec la nouvelle règle du PLUi sur les pentes en intersection, l'entrée côté Vert Village aurait tout intérêt à être une entrée directe en parking pour éviter des pentes trop importantes.	La CE prend note de la réponse bien argumentée de la MO avec laquelle elle est en plein accord
@56	Jean Christophe - Le Bourget-du- Lac	OAP C3	OAP C3 propositions pour la création de l'OAP, favorable à une augmentation de la capacité prévue.	Proposition qui mériterait d'être étudiée.	1. La densité de logement est de 40 logements à l'hectare si l'on exclue la partie haute à faible densité, soit une densité proche de la C1. Le MO et la commune sont attachés à cibler des logements plutôt grands, adaptés à une demande plus familiale, ce qui représente aussi plus de m <sup>2</sup>	La CE prend note de la réponse bien argumentée de la MO avec

			(mixité sociale en proportion)		<p>construits. Une modification dans la marge des +/- 10% est envisageable.</p> <p>2. Une répartition 40 / 30 / 5 nous paraît acceptable mais pas au-delà. La densité un peu plus importante sur la partie 2 est justifiée par la typologie de logement et la situation du terrain.</p> <p>3. Le projet doit impérativement faire l'objet d'une vision d'ensemble demandée par l'Architecte des Bâtiments de France. Il serait opportun mais non possible dans cette modification 1 de reclasser en 1 AUh de la partie 2, actuellement en 2AU (non ouverte à l'urbanisation) de façon à faire partir le projet dans son ensemble. La partie 1 devra s'urbaniser avec un accord des consorts de la partie 2 sur l'aménagement d'ensemble.</p> <p>4. Demande retenue pour le changement de formulation en supprimant la notion de simultanéité.</p>	laquelle elle est en plein accord
R621	LOUIS Evelyne	OAP C3	Conteste la division en 3 zones. Demande pour 1AUh 11000m2, 30/35 lgts et pour 2AUh 35/40lgts et limitation des hauteurs à R+1	<a href="#">Demande avis MO sur l'ensemble des contributions correspondant à cet OAP C3 (621&amp;56)</a>	Idem réponse ci-dessus.	Idem précédemment
@130	BINET Timothée	OAP C5	Demande de plusieurs modifications de l'OAP C5 « Les Curiers » classée actuellement en 2AUh	<p><a href="#">La plupart de ces demandes de modification revêtent un caractère technique.</a></p> <p><a href="#">La commission souhaite un avis préalable du MO, d'autant que la légende du schéma p.55 est illisible.</a></p> <p><a href="#">La commission fait remarquer que la localisation d'ornithogalum Nutans est inexacte et doit être rectifiée.</a></p>	<p>1. Nécessite une réflexion plus approfondie et plus opérationnelle de l'OPAC.</p> <p>2. Sortie de la parcelle AR454 est prévue dans l'OAP. Il s'agit d'une erreur matérielle. L'OAP modifiée comprend bien cette évolution qui n'a pas été reportée au plan de zonage.</p> <p>3. Il s'agit d'une orientation, le dessin ne vaut pas règlement. L'esprit est de gérer les eaux de ruissellement à la parcelle.</p> <p>4. La densité proposée de 45 logements/ha correspond déjà à ce qui est indiqué dans l'OAP.</p> <p>5. La part minimale de 50% d'espaces non imperméabilisés sont maintenus.</p> <p>6. Au regard de la densité attendue, il n'est pas retenu d'autoriser du logement individuel.</p>	En accord avec les propositions du MO

					Concernant l'ornithogale, une disposition permettant de la préserver est déjà inscrite dans l'OAP. Cependant, la nouvelle version de l'OAP viendra 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.	
@379	BINET Timothée	OAP C5	OAP C5 les Curiers. Demande de modifications.	La commission souhaite recueillir l'avis préalable du MO	Idem réponse précédente. Contribution identique.	Idem précédemment
@224	PERROT Yves	OAP C13	Opposition à l'OAP C13, qui méconnaîtrait les dispositions du code de l'urbanisme. Voir 212	le MO est invité à justifier la bonne application qu'il fait du code de l'urbanisme. voir 212	L'article L151-7 du code de l'urbanisme rappelle que l'OAP peut porter sur des quartiers ou des secteurs sans en définir de superficie minimale. 2/ les propriétaires ont effectivement été rencontrés 3/ Les perméabilités piétonnes à créer ou à maintenir ont été mentionnées pour permettre à terme une connexion entre le Prieuré, l'aménagement du Domaine De Buttet et le lac, et à minima pour préserver cette possibilité à l'avenir.	Dont acte
@212.1	Jean-François	OAP C13	Note des incohérences dans le projet d'OAP C13 ilot Perrier	L'argumentation exposée p 63 nous semble suffisante, mais le MO peut apporter des compléments.	L'îlot Perrier répond bien à la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées et aux jeunes ménages, outre la réalisation de la Maison de Santé. La réalisation de parkings ne répond qu'aux besoins de stationnement de l'opération en répondant strictement aux exigences du PLUi. L'aménagement du bord du ruisseau sera du ressort de l'aménageur. Il sera préservé et mis en valeur mais l'OAP ne fait que définir les grandes orientations. Elle n'a pas pour objet de présenter un plan d'exécution ni de régler la maîtrise foncière. La volonté est la réalisation du projet dans sa globalité, c'est l'objet de l'OAP.	Dont acte
@241.1 @241.2	GROS Pierre	OAP C13	Demande l'annulation de l'OAP C13 en raison de prescriptions qui entraînent de trop fortes contraintes au regard du périmètre très restreint et de la topologie du secteur. D'autres contraintes débouchent sur un certain nombre d'incohérences (parking en	L'argumentation Du MO gagnerait à être plus développée.	1/ L'article L151-7 du code de l'urbanisme rappelle que l'OAP peut porter sur des quartiers ou des secteurs sans en définir de superficie minimale. 2/ La perméabilité piétonne n'est pas "d'ordre réglementaire", il s'agit d'une orientation à respecter, sur le principe. 3/ Sur la densité, il est nécessaire de prendre en considération la zone inconstructible en raison du "Porter à connaissance" de l'état sur les risques d'inondation. La densité doit en réalité être calculée sur la partie résiduelle	Dont acte

			zone inondable / préservation espaces verts, conservation de 2 vieux bâtiments / autonomie énergétique...		d'environ 2000m². La densité de l'OAP dans son ensemble est de 54 logements à l'hectare (30 logements). La commune est favorable à une augmentation de la densité sur cette OAP en plein centre bourg à hauteur de 40 logements soit 72 logements à l'hectare. 4/ Sur le stationnement, il s'agit de répondre aux besoins imposés par le PLUI sur la base du nouveau règlement qui limite le nombre de stationnements de 2 à 1,7 par logement à proximité des lignes chrono-cadencées. 5/ Sur la conservation des bâtiments, il s'agit d'une volonté de l'ABF de conserver les bâtiments de front de rue côté place du général Sevez et l'idée est de préserver la trame bâtie et le front de rue permettant de garder une unité architecturale le long de la route de Chambéry. La rénovation énergétique de ces bâtiments est bien entendu possible et encouragée.	
C593	PHILIFERT	OAP C13	OAP C13 déclare n'être pas vendeur	Sans incidence	Dont acte	
C598	SAVOISIENNE HABITAT	OAP C13	Souhaite apporter des modifications à OAP C13 : passer à 40 logements élargissement de la surface prévue pour les stationnements.	Demande avis préalable du MO	La demande d'augmentation des hauteurs rejoint l'avis rendu par la commune. L'OAP sera modifiée en conséquence.	Dont acte
@137.1 E455 C601	DEGRANGE Nicolas	OAP C16	Opposition à l'OAP C16 et ERSP C20bis	La collectivité est en droit de vouloir développer les circulations douces et la combinaison de l'emplacement réservé C20 bis et de l'OAP C16 permet de le faire. Les titres de propriété exposés par le pétitionnaire ne permettent pas de s'y opposer.	La sortie par le chemin des Ravoires sur la RD1504 est plus directe, offre une meilleure visibilité et évite de surcharger la sortie côté chemin des Varons qui offre une moindre visibilité. Le souhait est de maintenir une continuité piétonne plus sécurisée vers l'école via le chemin des Bollons et le Vert Village. La densité proposée de 24 à 30 logements à l'hectare, soit la densité du Vert Village, contre 78 log/ha sur l'opération des Terrasses de Thomas II et 150 à l'Orée du Lac à 200 m, semble acceptable dans le contexte. Une densité trop faible est contraire à l'objectif de limitation de la consommation d'espace. Elle ne permettrait pas d'accueillir les primo-accédants. Le logement en BRS même s'il est classé dans le logement social reste de	En accord avec la réponse bien argumentée du MO

					l'accession à la propriété qui correspond bien à la demande de 80% des jeunes ménages de la commune. A l'inverse, il n'y aura pas de <u>locatif</u> social sur la parcelle. Le stationnement est prévu sur la parcelle avec 2 places par logement comme pour le logement libre + 1 place visiteur pour 2 logements.	
@212.2	Jean-François	OAP	Questions posées au MO sur le ruisseau bordant les parcelles 80 et 91.	<a href="#">IL s'agit de questions posées au MO auxquelles il peut répondre.</a>	L'îlot Perrier répond bien à la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées et aux jeunes ménages, outre la réalisation de la Maison de Santé. La réalisation des stationnements ne répond qu'aux besoins de l'opération calé strictement sur les exigences du PLUi. L'aménagement du bord du ruisseau sera du ressort de l'aménageur. Il sera préservé et mis en valeur mais l'OAP ne fait que définir les grandes orientations.	Dont acte
@437.2	WAGNER Bernard	OAP C8	Remarque sur C8 et STECAL concernant les flux de circulation engendrés par l'augmentation de la densité prévue en C8	<a href="#">Le complément d'étude nécessaire pour répondre aux interrogations des pétitionnaires nous semble justifié. (Voir @473.3)</a>	OAP C10 : Le MO propose la suppression de l'OAP et le retour en zone N au vu de la sensibilité environnementale du terrain. L'urbanisation et la densification de ce tènement situé en grande partie en zone humide n'est pas souhaitée. OAP C8 : la densification reste faible et était prise en compte dans le programme de réaménagement global de la Serraz (voirie, espace public). Le projet de l'OPAC n'était effectivement pas prévu au moment de l'élaboration du programme. La commune souhaite retravailler avec les riverains dès qu'elle aura plus d'éléments de la part de l'OPAC.	Dont acte
@511.1	BLANCHET François	OAP	concerne le secteur de la Serraz OAP C8 et c10 + STECAL. Voir @4	<a href="#">voir @4 et @437.2</a>	OAP C10 : Le MO propose la suppression de l'OAP et le retour en zone N au vu de la sensibilité environnementale du terrain. L'urbanisation et la densification de ce tènement situé en grande partie en zone humide n'est pas souhaitée. OAP C8 : la densification reste faible et était prise en compte dans le programme de réaménagement global de la Serraz (voirie, espace public). Le projet de l'OPAC n'était effectivement pas prévu au moment de l'élaboration du programme. La commune souhaite retravailler avec les riverains dès qu'elle aura plus d'éléments de la part de l'OPAC.	Dont acte
@511.2 @575	BLANCHET François	OAP C8	Remarques sur OAP C8. Souligne l'insuffisance de	<a href="#">Étendre les études sur l'ensemble du secteur (C8, C10, STECAL et zone AU) pourrait être très</a>	OAP C8 : la densification reste faible et était prise en compte dans le programme de réaménagement de la Serraz (voirie, espace public). Le projet de l'OPAC n'était	Dont acte

	GARDIEN Jean-Luc		prise en compte d'un aménagement d'ensemble. Souhaiteraient une étude plus globale prenant en compte les secteurs adjacents.	positif. La commission souhaite recueillir l'avis du MO.	effectivement pas prévu au moment de l'élaboration du programme. La commune souhaite retravailler avec les riverains dès qu'elle aura plus d'éléments de la part de l'OPAC.	
@563 E565 E564	JORAM Thierry	OAP C12	Opposition à OAP C12 illégitime et portant atteinte au droit de propriété.	A vérifier par MO mais ceci nous semble légal.	M. Joram a été rencontré à plusieurs reprises. L'OAP ne s'oppose pas à la réhabilitation du garage. Le secteur est en zone urbaine et reste adapté à une densification raisonnable de 64 logements à l'hectare, nettement plus faible que l'opération Orée du Lac de 154 logements à l'hectare. La production de logements sociaux est un impératif pour la commune qui est déficitaire et confrontée à une raréfaction du foncier. Il est donc impératif d'augmenter la part de logement social sur toutes les OAP pour rattraper le retard. Rien n'interdit au propriétaire de mener sa propre promotion. L'opération peut sortir en plusieurs phases.	En accord avec le MO
@566 @567	CDMF AVOCATS/PHIL IFERT FIAT Sandrine	OAP C7	Le programme de l'OAP C7 ne respecte pas suffisamment les arbres ce qui nuit aux propriétés voisines. Commentaires à caractère juridiques sur la portée de cette OAP.	Pas d'opposition de principe, mais demande avis au MO pour savoir si la demande présentée permet de maintenir les objectifs prévus en ce qui concerne le nombre de logements. L'attention du MO est attirée sur la nécessité d'étudier les problèmes juridiques soulevés par le conseil du requérant.	L'OAP va être modifiée pour une meilleure protection des boisements (protection du bouquet de pins noirs, du cyprès chauve et de 3 platanes sur cinq en entrée en plus des EBC) et le nombre de logements envisagés par le projet retenu permet de densifier la zone sans la dénaturer (73 logements au lieu des 155 prévus initialement). Les bâtiments hauts (R+4) se trouveront en deuxième rangée d'urbanisation, derrière les platanes. L'impact visuel se trouvera nettement minoré concernant la propriété de M. PHIILFERT. En face de sa propriété ne figure qu'un bâtiment en R+1 à même hauteur que les maisons de pêcheurs. L'augmentation du trafic est prise en compte et la capacité de la route du Tunnel permet d'absorber ce trafic nouveau. Par ailleurs, la réalisation du programme permettra une partie du financement de réaménagement de la route du tunnel par l'instauration du taux de TA majoré. Ce réaménagement va nettement améliorer l'environnement immédiat de sa propriété.	En accord avec la réponse bien argumentée du MO
E480 E496	SANHET Marc	OAP C18	Opérateur retenu par la commune, le pétitionnaire	Pas d'opposition à priori de la commission, mais souhaite	Une suite favorable sera donnée aux demandes.	Dont acte

			suggère diverses modifications à apporter à l'OAP C18 triangle Sud	connaître au préalable l'avis du MO		
C597	CRISTAL DÉVELOPPEME NT	OAP C18	Demandes relatives à l'OAP C18 Triangle Sud, présentée par l'opérateur pressenti.	Compte tenu des aspects techniques de la demande, l'avis préalable du MO est nécessaire.	Favorable 1. Comme indiqué dans l'avis de la commune, le schéma d'aménagement sera mis en compatibilité avec le dessin de l'OAP. 2. Une suite favorable sera donnée à l'évolution de la hauteur de R+3+ double attique par R+5. Prise en compte de la remarque pour le stationnement. Le stationnement des bâtiments de la parcelle AE14 doivent être autorisés sur le lot E. L'OAP sera modifiée en ce sens.	Dont acte

### 6.7.2 Les Emplacements Réservés

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
@137.2 @232 @237	DEGRANGE Nicolas Arnaud Michel	ER	Opposition à l'emplacement réservé C20bis		Défavorable : La sortie par le chemin des Ravoires sur la RD1504 est plus directe et offre une meilleure visibilité et évite de surcharger la sortie côté chemin des Varons qui offre une moindre visibilité. Nous souhaitons maintenir une continuité piétonne en cohérence avec le cheminement piéton vers le chemin des Bollons, plus directe et plus sécurisée pour rejoindre l'école.	Dont acte
@2.2	DEGRANGE Damien	ER	Demande la suppression des emplacements réservés prévoyant la construction de CSE sur des parcelles agricoles (A) ou naturelles (N), dans une logique de cohérence avec le règlement écrit du PLUI.	Demande similaire faite par la Chambre d'agriculture pour les ER en zone A et Ap : ER C46, 50,51,54 et 55). A notre connaissance l'implantation de CSE n'est pas illégale en zone A ou N sous réserve du respect de l'activité agricole et de la qualité des paysages.	Favorable : Sur les emplacements réservés pour les CSE, le bénéficiaire est Grand Lac et non la commune. Le dimensionnement a été calculé par le service Valorisation des déchets de Grand Lac. La commune souhaite une distance maximale de 400 m pour permettre un accès à pied aux personnes non motorisées. Si les ER concernent principalement les hameaux, la densité de CSE est très supérieure dans le centre de la commune. La localisation finale des CSE fera l'objet d'une concertation de proximité, les ER n'étant qu'une des solutions possibles. Les ER	En accord avec la décision du MO

					pour des CSE faisant l'objet de remarque par les PPA ou à l'enquête sont tous supprimés dans l'attente d'un travail entre la commune, les propriétaires et le service Valorisation des déchets.	
E64 R71	FAUG PORRET Philippe	ER 52	Défavorable à l'ER C 52. Propose un autre emplacement au pied du hameau de la Matassine. NB les pièces jointes ne sont pas reconnues par l'OCR et ne peuvent être jointes.	L'argument que le projet d'implantation est sur terrain privé n'est pas recevable. Par contre la contre-proposition présentée de relocalisation doit faire l'objet d'une réponse argumentée du MO, je pense qu'en cas de contestation l'insuffisance d'argumentation soit soulevée.	Favorable : Les ER pour des CSE faisant l'objet de remarque par les PPA ou à l'enquête sont tous supprimés dans l'attente d'un travail entre la commune, les propriétaires et le service Valorisation des déchets.	Dont acte
R75	FAUG PORRET Philippe	ER 54	ER C54 est mal implanté propose un déplacement	Favorable à priori si le nouvel emplacement s'avère plus approprié	Favorable : Les ER pour des CSE faisant l'objet de remarque par les PPA ou à l'enquête sont tous supprimés dans l'attente d'un travail entre la commune, les propriétaires et le service Valorisation des déchets.	Dont acte
@226 R419	LASSUS Marie	ER	Opposition à ERSP C50. Bloque un accès à des terres agricoles Un tel aménagement est inopportun sur des terres agricoles. L'emplacement est situé dans un virage avec risque d'atteinte à la sécurité de la circulation. Des poubelles sont déjà implantées sur la parcelle AS240 (propriété de la pétitionnaire) les conteneurs seraient mieux placés à cet endroit.	L'implantation de CSE sur des terrains agricoles est critiquable, mais pas illégale à notre avis. L'argumentation relative à l'opportunité de cet ERSP devrait être étayée.	Favorable : Les ER pour des CSE faisant l'objet de remarque par les PPA ou à l'enquête sont tous supprimés dans l'attente d'un travail entre la commune, les propriétaires et le service Valorisation des déchets.	Dont acte

@264	D. Damien	ER	Demande la suppression de l'ERSP 55	La création d'une aire de CSE sur une zone AP est, certes critiquable, mais pas illégale. Le pétitionnaire semble douter fortement de l'intérêt d'une telle installation. Le MO devra compléter l'argumentation défailante de la page 87 de la notice explicative.	Favorable : Les ER pour des CSE faisant l'objet de remarque par les PPA ou à l'enquête sont tous supprimés dans l'attente d'un travail entre la commune, les propriétaires et le service Valorisation des déchets.	Dont acte
R417	Anonyme	ER	Problèmes relatifs à l'ERC41. Texte manuscrit d'une lecture difficile. Observations : - Impact sur l'accès aux terres agricoles exploitées - Impact sur la zone à urbaniser (réduction de la surface constructible) - L'accès au village du Fourneau se trouve à 200m du chemin envisagé.	Pas de raison particulière de remettre en cause ce projet de cheminement piéton. Demande toutefois l'avis du MO	Réponse faite à la commission d'enquête : Le sentier est nécessaire pour assurer une connexion piétonne avec la route de la Roche puis vers l'école. Il sera pensé pour impacter au minimum l'activité agricole (pas d'aménagement conséquent). En revanche, le faire passer tout droit revient en effet à grever toute constructibilité sur la parcelle G910. Il pourra être revu en fonction du projet du propriétaire. L'emplacement réservé sera légèrement modifié.  Modification de la réponse pour l'approbation : le sentier reste d'actualité mais l'ER est supprimé en attendant que le projet soit précisé.	Dont acte
R428	Anonyme	ER	Opposé à ERSP C46 parcelle AS307	Contrairement à ce qui est indiqué dans la notice la parcelle AS 307 n'est pas située en zone UD, mais en zone A. Le MO devra justifier son projet d'ERSP	Favorable : Les ER pour des CSE faisant l'objet de remarque par les PPA ou à l'enquête sont tous supprimés dans l'attente d'un travail entre la commune, les propriétaires et le service Valorisation des déchets.	Dont acte
@561	SCI N2Tj	ER	Demande suppression ER C44 (containers)	Le terrain étant actuellement classé en 2 AUh le maintien en ERSP laisse au pétitionnaire la faculté d'user de son droit de délaissement.	Favorable : Les ER pour des CSE faisant l'objet de remarque par les PPA ou à l'enquête sont tous supprimés dans l'attente d'un travail entre la commune, les propriétaires et le service Valorisation des déchets.	Dont acte
C600	Anonyme	ER	Remarques sur ER C41 situé en zone UD et A, dont l'intérêt gagnerait à être expliqué et l'implantation affinée.	La commission souhaite recueillir l'avis du MO	Le sentier est nécessaire pour assurer une connexion piétonne avec la route de la Roche puis vers l'école. Il sera pensé pour impacter au minimum l'activité agricole (pas d'aménagement conséquent). En revanche, le faire passer tout droit revient en effet à grever toute constructibilité sur la parcelle G910. Il	Dont acte

					pourra être revu en fonction du projet du propriétaire. L'emplacement réservé sera légèrement modifié.	
--	--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### 6.7.3 Règlements écrit (RE) et graphique (RG)

OBS	NOM/ PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
@11	MEYLINE AUDINEAU	RE	Demande de modification de l'article UE 2.2.2 relatif aux toitures en demandant qu'il ne s'applique pas aux toitures existantes.	Afin d'éviter toute ambiguïté, il est proposé de préciser pour l'article UE2.2.2 que cette disposition s'applique aux toitures des nouvelles constructions, plutôt qu'aux nouvelles toitures.	Favorable : Le règlement sera modifié dans ce sens de la demande.	Dont acte
E63	CHAMBRE ET VIBERT ARCHITECTES CG	RE	Demande de précisions relatives aux pages 85 et 87 du règlement écrit.	Attente réponse MO	Favorable : Le règlement sera complété afin de rappeler le lien avec la prescription reportée au zonage. Le règlement sera également corrigé sur la mention du CBS.	En accord avec le MO
@160 @166	Stéphane	RE	Demande modification du règlement de la zone NI	La proposition semble acceptable. Voir 166	Le règlement permet à priori la réalisation des installations souhaitées. Le règlement n'a pas besoin d'être modifié.	Dont acte
E194	ST GHIDINI	RE	Demande modification du règlement écrit : Zone NI tir à l'arc. Voir @166	Voir @166	Le règlement permet à priori la réalisation des installations souhaitées. Le règlement n'a pas besoin d'être modifié.	Dont acte
E199.1	REY Alain	RE	Demande de limitation de hauteur feuille 000 AR 01 N° 276 278 279 281 447	Le MO est en droit de demander une augmentation de la hauteur des immeubles, mais il doit préciser que cela est en cohérence avec sa volonté de densifier les zones constructibles dans le but de limiter l'étalement urbain.	Ce point n'est pas dans le cadre de la modification n°1 et ne peut être pris en compte.	
E152 R421	FREDERIC PONCIN	RG	Opposition au projet de classement en EBC sur un terrain bénéficiant d'une autorisation de lotir.	Le classement en EBC est légitime compte tenu des dispositions du code de l'urbanisme (Loi littoral). Toutefois l'octroi d'un permis d'aménager pose un problème de droits acquis domaine	Favorable Cette demande rejoint une demande faite par la commune dans son avis. L'EBC sera supprimé uniquement sur la ou les	Dont acte

				dans lequel la commission n'a pas à se prononcer. Il est recommandé toutefois au MO de prendre toutes dispositions permettant d'éviter un contentieux.	parcelles concernées par le permis d'aménager ayant été accordé.	
@175	COUDURIER Thierry	RG	Erreur probable dans la délimitation de l'EBC qui couvre, en partie une construction existante.	L'erreur est probable et devrait être rectifiée.	Favorable L'EBC sera réduit pour ce qui est de l'emprise de la construction existante.	Dont acte
E199.2	REY Alain	RG	Demande de protection d'un arbre multi centenaire	Avis favorable pour cette protection sauf argumentation pertinente de la part du MO	La modification n'intègre pas d'évolution du classement des arbres remarquables. Ce point ne peut pas être pris en compte.	Point à prendre en compte dans une prochaine évolution du PLUi
@570.3	FNE 73	RG	L'intérêt du milieu est avéré les risques d'équipement incontrôlé existent, FNE souhaite << davantage d'explication compte tenu des enjeux du site >>	La commission approuve ce point de vue.	Ce point ne concerne pas le Bourget du lac mais la commune de Viviers du Lac et plus spécifiquement le projet du port des 4 chemins. Le projet fait l'objet d'études dédiées notamment au regard des enjeux environnementaux. Concernant l'extension des équipements, la notice précise également que le changement de zonage de NL à NI2 ne vient pas autoriser de droits à construire supplémentaire puisque le zonage NL en vigueur autorise dès à présent des évolutions relatives aux équipements publics nécessitant la proximité immédiate de l'eau. Le changement de zonage n'est donc pas un droit à construire supplémentaire mais une reconnaissance de la réalité de l'occupation du sol.	Dont acte
@576	PERRET Pascal	RG	demande de reclassement de la parcelle F911 (classée A) en zone constructible	Ceci n'est pas envisageable dans le cadre d'une modification.	Hors champs d'application de la procédure de modification	

@347.2	BATONNEAU Bruno	RG	Le STECAL Aps La Serraz est mal tracé demande rectification	Demande avis MO au préalable	Le périmètre du STECAL figurant au règlement graphique est juste. Le schéma présent sur la notice est un principe incluant la partie destinée à l'activité de maraîchage. La liste des parcelles figurant dans la notice sera corrigée car elle comporte des erreurs.	Dont acte
C599	GROS	RG	Demande constructibilité parcelle AK137	Demande irrecevable dans le cadre de cette modification. le pétitionnaire est invité à prendre contact avec le service instructeur pour une éventuelle extension de son garage.	Hors champs d'application de la modification.	Dont acte
E410	CDMF AVOCATS	RG	<p>1. Considère que le classement en EBC au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme pris en application des dispositions de l'article L121-27 (classement des parcs et ensembles boisés les plus significatifs) ne tient pas compte de l'avis de la CDPNS qui a recommandé un effort de « justification complémentaire des déterminants ayant conduit aux identifications effectivement décidées ».</p> <p>2. Il est fait référence à un jugement du TAG (20 novembre 2018) que le terrain était en continuité de l'urbanisation existante au sens de la Loi littoral</p> <p>3. Il est fait état du caractère non boisé du secteur.</p>	<p>Sans chercher à trancher le litige juridique, ce qui ne relève pas de sa mission, la commission estime cependant que :</p> <p>1. Compte tenu des enjeux il serait opportun d'apporter à la CDNPS les éléments complémentaires qui lui permettraient de mieux asseoir son avis.</p> <p>2. Que si le terrain a été jugé en continuité de l'urbanisation existante au sens de la Loi littoral, ceci ne dispense nullement de l'application de l'article L121-13 relatif à l'extension limitée de l'urbanisation, ce qui ne manquerait probablement pas de se produire si les terrains concernés étaient reclassés en constructible. La difficulté de lire les plans (notamment 4,2,3g) nous incite à recommander au MO de vérifier ce point un contentieux étant possible.</p> <p>3. Que si la zone concernée (au vu du document photographique présenté) ne représente manifestement pas une forêt : ceci est sans incidence sur le classement en EBC qui ne fait pas de la présence d'arbres un préalable obligatoire. En effet, ce classement traduit le fait que la collectivité souhaite le développement d'un espace boisé. La</p>	<p>Le classement en EBC repose à la fois sur la réalité de l'occupation du terrain par les boisements et par la prise en compte de continuités boisées à préserver ou à créer. Enfin il s'appuie également sur la réalité du bâti et les besoins éventuels de celui-ci d'évoluer dans le strict cadre de la loi Littoral.</p> <p>L'article L 113-1 du Code de l'urbanisme précise que "Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, <u>attendant ou non à des habitations</u>. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements."</p> <p>Cependant, une nouvelle analyse sera faite au regard des remarques de l'enquête publique et des avis PPA et pourra conduire à des ajustements.</p>	Dont acte

				commission fait également remarquer, à ce sujet, que l'article L121-27 ne se limite pas à l'interprétation stricte exposée dans la contribution mais concerne << les parcs et ensembles boisés existant de la commune les plus significatifs >> d'après les documents photographiques exposés dans la contribution, la commission pense qu'il s'agit effectivement d'un parc. La commission a noté également que (p4) le secteur est qualifié de << remarquable >> ce qui, à notre avis correspond bien à l'esprit de l'article L121-7.		
@546	Sébastien - Le Bourget-du-Lac	DEST	Favorable au changement de destination (p73 parcelle F144.) Apporte des précisions	Transmis au MO la commission prend acte de l'avis favorable.	La MO prend acte.	

#### 6.7.4 STECAL

OBS	NOM/ PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
R74	VANDERDO NKT Et Autres	STEC	Demande de compensation suite à la création du STECAL Aps La Serraz	Une compensation correspond à une indemnisation, laquelle n'est pas envisageable, dans ce cas.	La suppression de la constructibilité de l'OAP C10 pourrait être considérée comme une compensation sur un secteur proche.	En total accord avec le MO
@437.3	WAGNER Bernard	STEC	Remarque sur le STECAL APS souhaite un complément d'étude	Le complément d'étude nécessaire pour répondre aux interrogations des pétitionnaires nous semble justifié.	Une concertation est prévue par la commune avec les riverains pour organiser les flux pour l'ensemble du secteur, comprenant notamment le STECAL.	Dont acte
@511.3	BLANCHET François	STEC	Voir E176-1 et 2 Ce projet doit faire l'objet d'une OAP et non pas << pourra faire l'objet d'une OAP >> comme indiqué dans le dernier paragraphe de la page 270.	Mener la démarche à son terme en faisant une OAP mérite d'être étudié.	Une concertation est prévue par la commune avec les riverains pour organiser les flux pour l'ensemble du secteur, comprenant notamment le STECAL.	Dont acte

### 6.7.5 Divers-Hors sujet

OBS	NOM/ PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
E39	JEAN- BERNARD BIENSAN	HS	Demande de constructibilité de terrains classés Ap	Ceci n'est pas envisageable dans le cadre d'une modification.	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	
C40	PERRIER Joel	HS	Demande de changement d'affectation Localisation non précisée mais probablement en zone agricole.	C'est un problème de permis de construire à voir avec le service instructeur. Si une demande de changement d'affectation est avérée elle n'est pas prévue dans le cadre de la présente modification	Hors champs de la modification en cours.	
@45	SANCHEZ Emile/Audrey	HS	Demande le déclassement d'un ruisseau	Ceci ne concerne pas la présente modification	Le classement des cours d'eau ne concerne pas le PLUi. Hors champ de la modification.	
R68	CARRAL Jeannine	HS	Signale que l'OAP concernant les terrains de la Ravoire (je pense que c'est la C16 "les Ravoires" qu'aucun de ces terrains ne possède un droit de passage chez elle.	Hors sujet	Le MO et la commune souhaitent faire sortir l'OAP par le chemin des Ravoires (meilleure visibilité) plutôt que par les Varon. Il n'y a plus besoin de servitude autre que piétonne sur cette parcelle.	Dont acte
R69 R83	CARRAL Jeanine	HS	Complément de R68 contenant une proposition, Mais ceci une zone adjacente (p 66).	Voir R68 à priori "Hors Sujet" car le chemin piétonnier n'est pas situé sur l'OAP. Mais s'agissant d'une création d'OAP une modification du périmètre de l'OAP pourrait être envisagée si le MO maintien ce projet de création de cheminement. voir @137	La liaison piétonne est indispensable pour permettre une liaison complémentaire plus sécurisée que le long de la RD1504 vers l'école via le chemin des Bollons et le Vert Village.	Dont acte
R70	LANCON P P	HS	Problème de permis de construire parcelle non indiquée	Hors sujet. Pour le PC voir avec le service instructeur.	Hors champs de la modification en cours.	
R72	FAUG PORRET Philippe	HS	Demande de PC pour réaliser des garages en zone N sur la parcelle AT 15.	Hors sujet il s'agit d'un problème de PC.	Hors champs de la modification en cours.	

				Voir avec le service instructeur si le règlement de la zone le permet.		
C150	MICHELIER Jeremy	HS	Demande la suppression d'un emplacement réservé. Probablement le C18	La modification en cours ne porte pas sur cet ER. Une réponse, hors enquête du MO sur l'utilité de cet ER pourrait être envisagée.	Hors champs de la modification en cours.	
E158	RMI TOSONI	HS	Demande de reclassement en zone constructible.	Un tel reclassement n'est pas possible dans le cadre d'une modification.	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	
@192	OSUNA Régis	HS	Demande de constructibilité de plusieurs parcelles situées en zone N. Concerne aussi ERSP C18	Le projet de modification ne concerne pas ce secteur pour l'ERSP C18 voir 150	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	
R411		HS	Demande de classement en zone constructible de parcelles classée en zone N	Ceci n'est pas envisageable dans le cadre d'une modification	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	
R412	DAVOINE	HS	Illisible probablement demande de reclassement en constructible	Ce n'est pas l'objet de la modification	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	
R418	PERRIER Brigitte	HS	Demande de constructibilité parcelle F967	Ceci n'est pas envisageable dans le cadre d'une modification	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	
R420		HS	Demande que le secteur "Savagère ?" soit soumis à la Loi Littoral	Secteur non concerné par ce projet de modification.	Hors champs d'application d'une procédure de modification... La commune dans son intégralité est soumise à la Loi Littoral.	
@560	SANCHEZ Emile	HS	Demande suppression d'un ER probablement le C18	Cette opération n'est pas prévue dans le cadre de la présente modification	Hors champs de la modification en cours.	

@571	SANCHEZ Emile	HS	Rectification d'erreur matérielle. lire " permis de construire « à la place de "conduire"	Pas d'objection de la commission	Dont acte.	
@583	RAT PATRON Christelle	HS	Voeux exprimé : Ce très beau bâtiment agricole a du caractère, il mérite d'être sauvegardé.	En l'absence de précision la commission ne se prononce pas	En l'absence de précision sur le bâtiment, il n'est pas possible de répondre à la demande.	
C592	OSUNA Regis	HS	Demande de constructibilité voir @192 doublon	Pas envisageable dans le cadre d'une modification	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	
C594	SAADI Marguin	HS	Demande de reclassement en zone constructible	N'est pas envisageable dans le cadre d'une modification.	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	
C596	BOYMONT Bernard	HS	Demande de reclassement en zone constructible	N'est pas envisageable dans le cadre d'une modification	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	

## 6.9 Le Montcel

### 6.9.1 OAP

OBS	NOM /PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
@390	COLICCI Robert	OAP H2	Remarques sur L'UTN du Revard (OAP H2 STECAL NI3) principalement sur l'accès routier (fermeture de la route de la MEUNAZ)	<p>Le problème de l'ouverture hivernale de cette route ne relève pas de la présente enquête publique, mais soulève le problème de la cohérence d'aménagement d'ensemble du Revard.</p> <p>(voir avis commune).</p> <p>Le manque total d'indications sur la faisabilité du projet nous amène à recommander des études plus approfondies prenant notamment en compte l'engagement des collectivités locales conformément aux dispositions du code du Tourisme (L342-1 à 5).</p>	Le STECAL NI3 est en cours de réflexion quant à son maintien ou sa suppression. S'il devait être maintenu, le projet évoluera pour répondre aux remarques de l'enquête et des PPA.	Dossier peu crédible. Les avis défavorables recueillis au cours de l'enquête en sont le résultat logique. Le MO en tire les conclusions qui s'imposent.
@570.4	FNE 73	OAP H2	Au titre de l'OAP H2 et du STECAL NI3 : en l'état actuel des connaissances des enjeux potentiels opposition à cet aménagement compte tenu de son impact sur la biodiversité et les zones humides.	<p>Voir aussi 390 notamment en ce qui concerne les articles L342-1 à 5 du code du tourisme (Loi Montagne). Ce projet a fait l'objet d'avis favorable de la CDNPS au titre de la procédure UTN et de la CDPNAF au titre du STECAL ainsi que d'une évaluation environnementale de la MRAE la commission en prend acte. La commission constate que ces décisions et cet avis relèvent de conditions nécessaires à la poursuite du projet, mais ne constituent en aucun cas des conditions suffisantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une part de nombreuses autorisations administratives (défrichement et PC par exemple) restent à obtenir.</li> <li>- D'autre part des nombreux problèmes techniques demeurent.</li> </ul> <p>Pour cette raison et, compte tenu du fait que les collectivités locales ont, pour l'instant, le contrôle de l'opération, l'inscription du projet au PLUI ne soulève pas d'objection de la part de la commission. L'avis de FNE nous semble cependant fondé d'autant qu'il corrobore celui de la MRAE. La commission ne voit cependant pas, compte tenu des éléments du dossier, de raison d'émettre un avis réservé à ce stade. Ceci, bien entendu sous réserves de précisions apportées par des études</p>	Le STECAL NI3 est en cours de réflexion quant à son maintien ou sa suppression. S'il devait être maintenu, le projet évoluera pour prendre en compte les remarques de l'enquête et des PPA.	Dossier peu crédible. Les avis défavorables recueillis au cours de l'enquête en sont le résultat logique Le MO en tire les conclusions

				<p>complémentaires qui pourraient conclure soit à des mesures de réduction ou de compensation soit à une opposition voire la préconisation de mesures de protection. Ceci devrait cependant être mis en balance, au titre de la prise en compte de l'intérêt général, avec l'intérêt économique de cette opération et la présentation d'un montage financier crédible</p> <p>. La commission constate, à cet égard, que le dossier est indigent sur ce point en se contentant (p293) de quelques considérations générales relatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au tourisme des &lt;&lt; 4 saisons &gt;&gt; notion passe partout et imprécise</li> <li>- Aux nouveaux besoins de la clientèle en matière d'hébergement notion tout aussi passe partout et imprécise.</li> <li>- A des projets similaires ailleurs dans les Bauges ce qui n'en démontre nullement la pertinence. Des suggestions ont été faites dans la cadre des contributions et des avis PPA d'une étude d'ensemble sur l'avenir du Revard. Ceci relève du bon sens, bien que le risque de parvenir à des conclusions pessimistes ne soient pas à écarter, mais cela ne peut pas être fait dans le cadre du PLUI du Grand Lac.</li> </ul>		qui s'imposent.
--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------

→ La réponse est complétée pour l'approbation par la suppression du STECAL/UTN/OAP.

## 6.9.2 Règlement écrit

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
@116	COLICCI Sabine	RG	Demande d'agrandissement limité d'une zone constructible support d'une habitation, pour la construction d'une piscine.	<p>Ceci supposerait le reclassement classement d'une petite partie de la zone agricole, ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une modification.</p> <p>Je pense que le pétitionnaire devrait prendre contact avec le service instructeur pour savoir ce qu'il est possible de faire.</p>	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	

#### 6.9.4 Divers-Hors sujet

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
@117	FAVRIN Michel	HS	Demande de reclassement en zone constructible.	Le reclassement en zone constructible n'est pas possible dans le cadre d'une modification. Le pétitionnaire est invité à prendre contact avec le service d'urbanisme pour connaître les possibilités d'agrandissement envisageables en zone A.	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	

## 6.10 Méry

### 6.10.1 Les OAP

OBS	NOM	PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
427.1	JACQUIER	Gérard	OAP	OAP C17 Lors de la dernière révision du PLU, la zone AU a été conditionnée à un plan d'aménagement d'ensemble, je m'y oppose formellement. Ou alors, il faut séparer en 2 zones et ainsi détacher mes parcelles (zone UD) de la parcelle 3305 (zone 1AUh) qui ne m'appartient pas.	L'OAP C17 n'est pas concernée par la modification n°1 du PLUi. L'OAP a pour objectif d'anticiper l'évolution du tissu pavillonnaire dans cette zone en limite d'espaces agricoles, d'où un plan d'aménagement d'ensemble, incluant plusieurs parcelles zonées de façon différente : zone constructible et zone d'urbanisation future En cas d'absence de volonté d'aménagement par le propriétaire de la zone 1AUh, voir avec la MO si des droits à construire pourraient être délivrés en zone U sur la base d'aménagement respectant les objectifs de l'OAP.	Hors champs de la modification en cours.	
427.2	JACQUIER	Gérard	OAP acc	Souhaite que l'accès à l'OAP C17 prévu au Nord-ouest de la zone U soit modifié. Précise qu'il existe une sortie autorisée par le département sur la RD par DP n°07315522C5002 délivré le 21/02/2022	L'OAP C17 n'est pas concernée par la modification n°1 du PLUi. L'OAP visualise sur la graphique p345 du dossier 3.1, un principe d'accès côté ouest pour la desserte de la zone UD, qui pose problème au bâti existant. Si sortie différente possible, demande de modification à étudier.	Hors champs de la modification en cours.	
429	VERNIER	Eric	OAP	Demande que dans l'OAP I1, les liaisons piétonnes soient qualifiées de modes doux ou mode actif.	Voir la définition des modes doux et actif et leur compatibilité avec un usage piétonnier	Dans l'OAP I1 la liaison piétonne est déjà indiquée en vert. Il sera toutefois précisé leur usage en tant que modes doux.	Dont acte

514	PARISI	Marie-Laure	OAP	parcelle 1887 : Conteste l'accès visualisé pour l'OAP I7 qui passe sur la cuve des eaux pluviales et à 1m de la porte de garage de leur habitation et propose deux autres possibilités d'accès pour l'OAP	L'OAP I7 n'est pas concernée par cette modification du PLUi et la demande ne peut être prise en compte. Les propositions d'accès méritent toutefois d'être étudiées dans le cadre d'une procédure ultérieure.	Hors champs de la modification en cours.	A étudier dans le cadre d'une procédure ultérieure d'aménagement de l'OAP
440	TOUFFUT	Xavier	OAP	Ce projet réalisé sans aucune concertation avec les riverains ni les propriétaires concernés ne permet pas la prise en compte harmonieuse du bâti actuel. Plus gravement, Il oblitère tout projet d'aménagement de logements et d'extension de logements envisagé dans les bâtiments existants qui respecteraient leur qualité patrimoniale. En conclusion nous demandons la suppression totale de l'OAP Méry N°I2 et le simple maintien du classement en 1AUh des parcelles concernées.	L'OAP I2 n'est pas concernée par la modification n°1 du PLUi	Hors champs de la modification en cours.	

### 6.10.2 Règlement Ecrit

OBS	NOM	PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES CE	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
519		Alexis	RE	Nous vous sollicitons dans la continuité de notre projet de rénovation du bâtiment situé sur la parcelle N° 1421. Suite à la réhabilitation d'une partie du bâtiment en 2016, actuellement habité, nous souhaiterions prévoir la poursuite de la rénovation du bâtiment sans modification de surface à usage d'habitation. Ce projet s'inscrit dans une volonté de préservation et d'embellissement de l'existant afin d'éviter son délabrement et harmoniser l'ensemble de la bâtisse.	La parcelle 1421 est classée en A. La rénovation du bâtiment devra se conformer au règlement de la zone A	Hors champs de la modification.	

#### 6.10.4 Règlement graphique

OBS	NOM	PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES CE	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
19		Clément	RG	Demande pourquoi le hameau de Lachat composé d'une dizaine d'habitation est classé en zone agricole alors que le quartier de Romans au Nord est lui en zone UD	Le hameau de Lachat est isolé au sein d'une vaste zone agricole : il n'a pas vocation à être développé du fait de l'obligation de préservation des terres agricoles et des risques naturels Le secteur de Romans est en continuité du bâti et fait partie intégrante de la zone urbanisée, donc pouvant être renforcé. L'implantation d'une centrale photovoltaïque n'est pas incompatible avec le classement A.	Ce classement est issu de l'élaboration du PLUi en 2019. Le changement de zonage n'est pas possible dans le cadre de la modification.	Dont acte

#### 6.10.1 Divers-hors objet de l'enquête

OBS	NOM	PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES CE	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
132	STEYER	Patrick	HS	L'OPAC DE LA SAVOIE est propriétaire des parcelles cadastrée 0A 4225, 3704, 3702, 3700 et 3697 à MERY. Lors du dépôt du permis d'aménager PA n°073 155 07 C4002-002 accordé le 25/05/2014, il a été acté la modification du périmètre de la zone humide sur ce tènement suite à l'expertise de la société TERE0 en date du 2 avril 2014 sur le Marais de Saveux (rapport en pièce jointe). Nous demandons de requalifier le périmètre de la zone humide conformément à ce qui a été accordé lors du permis d'aménager.	Ces parcelles ne sont pas concernées par la modification n°1 du PLUi. La demande est transmise à la MO qui précisera s'il s'agit d'une simple erreur matérielle.	La modification d'une prescription relative à la protection des milieux naturels ne peut être menée dans le cadre d'une modification quand bien même le périmètre de la zone a évolué depuis. Cela pourra être étudié dans une future révision du PLUi. Hors champ d'application d'une procédure de modification.	Dont acte

## 6.11 Mouxy

### 6.11.1 OAP

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
@490	MANFREDI Pierre-Yves	OAP J2	OAP J2 A toujours en 2AU alors qu'il était envisagé un classement en 1AU.	OAP J2 A non concernée par ce projet de modification.	Hors champs de la modification	
E176.1 E573	CATTIE Serge	OAP J5	Conteste la pertinence des OAP J5 et J5 bis. Très réservé sur l'OAP 5bis jugée dangereuse.	Le MO est invité à compléter l'argumentation exposée p147.	La MO souhaite maintenir l'OAP qui fait l'objet d'un travail spécifique. Ce secteur doit permettre le confortement du pôle d'équipement de la commune dans une logique d'optimisation de ses fonciers. L'évolution de l'OAP J5bis vise à affirmer son caractère d'équipement tout en laissant la possibilité de positionner un futur groupe scolaire à long terme tel qu'il est actuellement réfléchi dans l'étude de programmation en cours. Elle ne sera plus conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble.	En accord avec le MO
E176.2 E572 E186 @201	CATTIE Serge Anonyme CHOJNOWSKI Julien	OAP J8	Le projet approuvé exposé dans les dossiers STECAL OAP et UTN est trop vague et n'offre pas de garantie quant à la protection du site. Opposition à cette OAP, qui n'a pas fait l'objet d'une délibération en conseil municipal.	Le projet n'est effectivement pas très avancé et laisse planer quelques doutes. Si les atteintes au milieu naturel peuvent être limitées notamment en réduisant au maximum le périmètre de la zone aménageable, l'absence d'évaluation de la faisabilité financière de cette opération, laisse planer quelques doutes quant à l'avenir de ce projet  Une variante prévoyant la destruction de la gare du téléphérique aurait du faire partie des dossiers présentés aux diverses instances consultées.	L'OAP J8 et le STECAL Nri sont supprimés dans l'attente d'une nouvelle réflexion sur la reconversion de la gare de téléphérique.	En accord avec le MO

				Des compléments d'études semblent nécessaires.		
@487 @488	MANFREDI Pierre-Yves	OAP J8	probablement OAP J8 gare du téléphérique secteur Nti (notice p275à279)	Voir 176.2	L'OAP J8 et le STECAL Nri sont supprimés dans l'attente d'une nouvelle réflexion sur la reconversion de la gare de téléphérique.	En accord avec le MO

### 6.11.2 Règlement graphique

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
E3	COMBEY Jean-Pierre	RG	Demande une évolution du classement de la parcelle C23 de N à Nh pour faire une extension du bâti de la parcelle C22.	La zone N autorise une extension de 30% des surfaces bâties dans la limite de 200 m². Problème : la parcelle C22 est totalement bâtie et la parcelle C23 n'est pas construite, d'où pas d'extension possible. Le zonage N indicé h n'existe pas. Demande à étudier. Le changement de zonage n'est pas prévu dans cette modification.	Hors champs de la modification en cours.	

### 6.11.3 Les emplacements réservés

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
C426	VUILLERMET Catherine	ER	demande suppression ER J08	Ce n'est pas prévu dans la modification en cours	Hors champs de la modification en cours.	

#### 6.11.4 Divers renseignements – Hors sujet

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
@29	VERGUET Bernard	HS	feuille 000 B02 Parcelles 130-131-132-133-134 demande de classement en zone constructible	Une telle demande n'est pas recevable dans le cadre d'une modification. Toutefois le MO sera informé de la demande	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	
R32	BLANC Anne Claude	HS	demande de constructibilité des parcelles A 1149 2010 2011 388	Les terrains étant situées en zone A et N cette demande ne peut être prise en compte dans le cadre d'une modification.	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	
R33	VULLIERMET Ludovic	HS	Remarques critiques diverses d'intérêt général mais sans rapport avec la modification en cours.	Hors sujet sans rapport avec la modification en cours.	Dont acte.	
@112	SERPOLLET Denise	HS	Demande de reclassement en zone constructible.	Le numéro des parcelles concernées est certes indiqué, mais pas la section cadastrale. En raison d'une part de l'absence totale d'indication topographique sur le plan et de la très mauvaise qualité de ce document qui rend les numéros de parcelles illisibles, il n'est pas possible de localiser ces parcelles. Il y a cependant de fortes raisons de penser que ces terrains sont classés en zone A ou N. Leur reclassement en zone constructible n'est donc pas envisageable.	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	
C608	SCI LE CHENOZ	HS	Demande suppression d'une zone humide à Mouxy	Savoir si une zone est humide ou pas ne relève pas des compétences de la commission et ceci n'est pas prévu dans ce projet de modification.	La modification d'une prescription relative à la protection des milieux naturels ne peut être menée dans le cadre d'une modification quand bien même le périmètre de la zone a évolué depuis. Cela pourra être étudié dans une future révision du PLUi.	Dont acte
R143	VUILLERMET Ludovic	HS	Demande une mise en révision du PLUI pour permettre le reclassement d'un secteur en U.	Demande irrecevable dans le cadre de ce projet de modification.	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	

@29	VERGUET Bernard	HS	feuille 000 B02 Parcelles 130-131-132-133-134 demande de classement en zone constructible	Une telle demande n'est pas recevable dans le cadre d'une modification. Toutefois le MO sera informé de la demande	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	
-----	--------------------	----	----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------	--

## 6.12 Ontex

La commune d'Ontex n'est concerné » que par une modification de zonage portant sur le belvédère et un bâti de restauration.

Le zonage Ae a été préféré au NI des belvédères pour permettre une extension de la construction de la restauration.

Aucune observation n'a été déposée.

## 6.13 Pugny-Chatenod

### 6.13.1 OAP

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
@49.1	STEPHANE Pugny-Chatenod	OAP acc	OAP L2-a. Dans la modification, il est prévu que l'accès au site devra se faire par la RD49 et qu'une jonction sera possible avec le chemin rural au sud. Demande s'il peut être envisagé de modifier la desserte de cette OAP par mutualisation du chemin rural et de la voirie privée du lotissement "Les Charmettes",	La modification prévoit en effet qu'une jonction pourra être possible avec le chemin rural au sud, mais que l'accès au site se fera uniquement par la RD 49. Cette demande de mutualisation du chemin rural et la voie privée du lotissement pourrait éventuellement être étudiée lorsque le projet d'aménagement sera mis en oeuvre.	Il n'y a pas de jonction prévue avec le chemin des Charmettes actuellement. Il s'agit d'un chemin privé, comme l'accès à Cendres Sud.	Dont acte

### 6.13.3 Règlement écrit

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
@62	BARITHEL Jean Paul	RE	Propriétaire avec M. Jean Marc Bernard de la parcelle située sur la commune de Pugny Chatenod Secteur Revard cadastrée AC 92. Cette parcelle est en zone UAa. Souhaitent construire 2 chalets sur cette parcelle. Favorables à la proposition faite dans la modification du PLUi, concernant la possibilité de reculer au-delà de la distance comprise entre 0 et 5 mètres pour édifier nos deux chalets en raison d'impossibilités techniques (configuration de la parcelle nettement plus étroite vers la route départementale, et terrain en pente). Considèrent plus logique de reculer les constructions à plus de 5 mètres de la voirie.	<p>Dans ce projet de modification, le règlement (p. 25-§2.1.1- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), permet en effet de déroger à la règle imposée en cas d'impossibilités techniques (largeur, configuration de la parcelle).</p> <p>Cela sera apprécié par les services instructeurs lors du dépôt d'un permis de construire.</p>	La modification fait évoluer la règle des reculs. Concernant le projet en lui-même, il sera instruit lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.	Dont acte

### 6.13.4 Emplacements réservés (ER)

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
R408	MASSONNAT	ER	Signale une erreur matérielle pour l'ER I06 La parcelle C 954 n'est pas concernée. Confusion avec C594	Vérification faite, c'est exact. Erreur matérielle à corriger.	Favorable L'erreur sera corrigée.	Dont acte

### 6.13.6 Divers-Hors sujet

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
@49.2	STEPHANE - Pugny-Chatenod	RENS	l'OAP L2-a. Est-ce que ce nouveau lotissement (de 7 à 9 maisons) aura son propre réseau d'eau usées et pluviales ?	C'est prévu. Réponse dans le descriptif de l'OAP en p. 391 §1 pièce 3.1 - OAP	Concernant les eaux pluviales, l'OAP mentionne "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."	En accord avec le MO
@65	DAUVERNE Benoit	HS	Dénonce l'OAP L4 "Long Champ" envisagée sur des terres agricoles de grandes valeurs	Hors objet de l'enquête, l'OAP L4 inscrite au PLUi de 2019, n'étant pas concernée par ce projet de modification.	Hors champs de la modification en cours.	
R67	COISSET Evelyne	HS	Demande que sa parcelle C594 en zone A en prolongement d'un lotissement puisse être constructible dans le cadre d'une future OAP.	Ceci n'est pas envisageable dans le cadre d'une modification.	Hors champs d'application de la procédure de modification.	
C591	BOURGEOIS Jean-Pierre	HS	Conteste la proposition de l'OAP de faire passer un chemin piéton sur sa propriété ...	Aucune précision sur l'OAP en question. Sans doute l'OAP L3 située au nord des parcelles mentionnées mais qui n'est pas concernée par ce projet de modification.	Sans précision, aucune réponse ne peut être apportée.	

## 6.14 Saint Offenge

### 6.14.1 Divers renseignements – Hors sujet

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
E66	SLAURENT. MONTCEL	RENS	Cherche comment trouver les documents de la Modification N°1 du PLUi, Commune de Saint Offenge .	Lien envoyé en réponse à l'adresse mail indiquée.	Dont acte.	
@435 @436	Christian	HS	Demande de constructibilité pour parcelle en zone agricole	Hors sujet - Pas de reclassement en zone constructible possible dans le cadre d'une modification.	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	

### 6.14.2 Règlement écrit

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
@388	GELLOZ Bernard	RE	<p>Demande évolution du règlement écrit sur la zone Ae de Saint-Offenge (STECAL) :</p> <p>- Modification du paragraphe 20 de l'article 1.2 (Condition d'autorisation des destinations et sous-destinations) : Remplacer "...sont autorisés les constructions nouvelles sous réserve que la surface bâtie totale de la zone n'excède pas 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher..." par "... sous réserve que la surface bâtie totale de ces constructions nouvelles n'excède pas 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces 1000m<sup>2</sup> seront répartis au prorata des surfaces de chacun des propriétaires.</p> <p>- Modification Art. 2.1.2 Volumétrie des constructions : Remplacer "...l'emprise au sol totale des activités industrielles et artisanales présentes ne pourra excéder 1000m<sup>2</sup>." par "...l'emprise au sol</p>	<p>La demande porte sur une densification de ce STECAL (souhait de voir s'installer sur ce secteur 3 nouvelles entreprises pour une surface totale de 1000 m2, alors que le a modification porte sur un maximum de 1000 m2 de surface plancher sur l'ensemble de la zone , donc y compris les bâtis existants. Cette proposition est-elle bien compatible avec un STECAL ?</p>	<p>Le MO propose de prendre en compte la demande sous réserve d'une validation par la CDPENAF du projet modifié. Seront autorisés 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les nouvelles constructions.</p>	Dont acte

			totale des activités industrielles et artisanales nouvelles ne pourra excéder 1000m <sup>2</sup> >>.			
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

## 6.15 Tresserve

### 6.15.1 Le règlement écrit

OBS	NOM	PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
168.2	VIAND-PORRAS ADJOINT À L'URBANISME- TRESSERVE	Jean	RE	Il convient de tenir compte des petits réajustements transmis à Grand-Lac le 14 octobre 2022, mais non transcrits dans la modification du PLUI.	Ces réajustements concernent des points réglementaires très techniques, déjà adressés à Grand Lac au titre des avis des PPC. Ils relèvent d'une analyse par Grand Lac	Favorable Les points seront pris en compte.	Dont acte
459 463	VIVANT	Gabi – Tresserve Clotilde	RE	Le domaine de la Tour, propriété Barlet, se trouve sur 2 zones : Nd et AUH. Il s'agit d'un site remarquable par sa vue sur le lac, son parc exceptionnel et le caractère de sa demeure, oeuvre de Jacques Henry LE MEME. Suite au décès de sa propriétaire, une transaction immobilière serait en cours avec pour objectif la transformation de cette propriété en hôtel. Le zonage Auh et l'OAP concernant la partie basse du domaine n'ont pas été modifiés. En revanche, le règlement des conditions d'occupation des zones Nd et Auh a été modifié d'« hébergement hôtelier » qui peut être entendu de manière restrictive, en « hôtel ». Doit-on en conclure qu'en zone Nd à TRESSERVE, un hôtel pourrait être autorisé en toute légalité à cet endroit ? Ce terme « hôtel » élargit les possibilités d'activités et l'éventualité d'une augmentation importante de la circulation sur l'axe principal de Tresserve qui est déjà saturé à certaines heures.	Le changement de destination "hébergement hôtelier" en "hôtel" est une mise en conformité avec le Code de l'Urbanisme. Le domaine de la Tour n'est pas concerné par la modification n°1 du PLUi. La zone 1AUH est couverte par une OAP à vocation de logements La zone ND ne comporte pas de bâti recensé comme potentiellement de changement de destination.	L'OAP et le secteur Nd ne font pas l'objet d'évolution dans la modification en cours. La villa (Barlet) et son parc attenant sont classés en zone Nd où seuls les aménagements mineurs, les extensions de 10% dans la limite de 30 m² sont autorisés.	En phase avec la réponse apportée par le MO

### 6.15.2 Le règlement graphique

OBS	NOM	PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
501	GARSIOT	Dominique	RG	Tresserve jouit d'un environnement remarquable mais fragile, que fait-on de l'intérêt bien pensé des résidents en prévoyant des programmes d'une telle ampleur et destructeurs d'espaces naturels nécessaires à tous dans le cadre d'une biodiversité bien pensée et (sourire) sans but lucratif excessif.	programmes non précisés	Projet non identifié. Pas de réponse possible.	

### 6.15.3 Changement de destination

OBS	NOM	PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
21	FIARD	Marie-Christine	DEST	Demande que l'hôtel restaurant MAMIE Jane, qui fait l'objet d'une identification au titre du changement de destination soit affecté à du logement ou à des commerces non générateurs de nuisances sonores	Le changement de destination vise à ce que cet établissement puisse ne pas rester à l'abandon lorsqu'il cessera son activité s'il n'y a pas de repreneur, mais n'a pas vocation à imposer un type d'activité future qui sera examiné au cas par cas. La MO est informée de la demande.	Favorable Cet hôtel restaurant peu fonctionnel a fait l'objet de plusieurs changements de propriétaires sans succès, l'objectif est bien de permettre une transformation en logements.	Dont acte

168.1	VIAND-PORRAS ADJOINT À L'URBANISME- TRESSERVE	Jean	DEST	Erreur sur le document graphique, la propriété ND située à droite de l'extrait joint, ne concerne pas un bâti susceptible de changer d'affectation mais un logement non désaffecté.	dont acte	Favorable. Il s'agit d'une erreur qui sera corrigée. Il n'y a pas lieu d'indiquer un changement de destination, la construction étant déjà du logement.	Dont acte
-------	--------------------------------------------------------	------	------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

#### 6.15.4 Hors Objet de l'enquête dont le domaine de la Tour

OBS	NOM	PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
@9		Abigail - Tresserve	HS	Au niveau du passage piéton, situé juste après le rond point au niveau du 55 boulevard Jean Charcot, je constate que la priorité des piétons n'est pas respectée, les véhicules arrivant à une vitesse excessive en sortant du rond-point. Proposition serait de mettre des ralentisseurs avant l'entrée du rond point, afin de ralentir les véhicules et ainsi sécuriser le passage piéton.	La demande est hors objet de l'enquête. Elle est toutefois enregistrée et ainsi communiquée à Grand Lac	Hors champs de la modification en cours.	
10		Carinne - Tresserve	HS	Demande le changement de classification de N en UD de la totalité des parcelles 2231, 0197, 0201, 0202. Ou, à défaut et à minima, le changement de classification de N en UD du grand pourtour de ma maison (soit les parcelles 2231, 0197, et la moitié nord des parcelles 0201 et 0202).	La procédure de modification ne permet pas une évolution d'un zonage N à un zonage UD, zone constructible	Hors champs d'application de la procédure de modification.	
552			HS	il est demandé le classement en zones U ou AU de la partie basse de la parcelle A1692 classée en ND	Impossible dans le cadre d'une procédure de modification Le demande sera connue du MO	Hors champs d'application de la procédure de modification.	

<p>@20 R23 R26 @266 @407 @462 @463 @482 @493 @494 @497 @499 @516 @517 @524 @529 @541 @553</p>	<p>FIARD M. ET MME BRUNEL- MME SENS ROCHE BERTHET -BONDET PHILIPS- DEGRAM ER COUVRA T VIVANT</p>	<p>Mathieu - Tresserve Sophie - Tresserve Dolie - Viviers-du-Lac Gérard - Aix- les-Bains Pierre - Aix- les-Bains Elisabeth - Aix-les-Bains Hélène - Aix- les-Bains Chantal - Aix- les-Bains Evelyne - Aix- les-Bains Brigitte- Tresserve Isabelle - Pugny- Chatenod Clotilde</p>	<p>HS</p>	<p>Le domaine de la Tour à Tresserve, propriété Barlet, est actuellement en vente. Demande - que le règlement de la zone AUH couverte par une OAP soit strictement adapté à de l'habitat individuel au sens strict et le maintien de l'OAP tant qu'elle ne sera pas réalisée - s'il est possible de déposer un permis, d'implanter des lodges sur les parcelles non construites - que les parcelles n°2153 et 2159 restent constructibles, et que les éventuelles constructions sur les parcelles non construites soient des maisons individuelles, <b>Contestation et opposition à un projet d'Hôtel au Domaine de la TOUR</b> Alors que la commune de Tresserve possède déjà un hôtel 5 étoiles, la création d'un nouvel espace hôtelier (extension annexe de l'établissement existant) est déjà une aberration économique et constitue une dérogation au PLUi, avec des effets sur : -la circulation : augmentation du trafic routier dans le quartier alors que les routes y sont étroites et souvent sans trottoirs - l' environnement : nuisance sonore dans ce quartier résidentiel, obligation de créer des parkings pour l'accueil des visiteurs ce qui défigurerait l'environnement de ce quartier, non conservation des espaces verts (nécessaires à la biodiversité), non préservation d'une certaine harmonie architecturale dans Tresserve. Il y a nécessité de garder des grands espaces verts qui absorberont les eaux par infiltration, il est indispensable de préserver les grands et vieux arbres parce que ce sont eux qui régulent le climat. Les activités de "hotel" prévues sur une petite commune traversée par une voie quasi unique déjà fortement saturée et dangereuse pour les utilisateurs que sont les écoliers, parents et résidents vont impacter encore plus négativement la sécurité des personnes. Cette commune et notamment la zone dite "chef-lieu" doit être protégée et non développée à des fins commerciales. Dans un contexte de réchauffement climatique, il est du devoir des élus de protéger toute biodiversité, encore présente sur leur territoire et de préserver tous les poumons verts existant pour le bien-être de leurs concitoyens</p>	<p>L'OAP du domaine de La Tour, n'est pas concernée par la modification n°1 du PLUi et reste inchangée par rapport au PLUi arrêté en 2019 Remarque par rapport au maintien de l'OAP : le périmètre et le programme d'une OAP peuvent toujours dans le cadre d'une modification ultérieure être modifiés  Le programme de l'OAP N3 comprend uniquement des logements Absence de bâti à changement potentiel de destination en zone ND Le parc de la maison bourgeoise est classé en EBC, ce qui ne peut être modifié que dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi. Les demandes ne peuvent être prises en compte dans le cadre de cette modification : la MO en est toutefois informée</p>	<p>L'OAP et le secteur Nd ne font pas l'objet d'évolution dans la modification en cours. La villa (Barlet) et son parc attenant sont classés en zone Nd où seuls les aménagements mineurs, les extensions de 10% dans la limite de 30 m<sup>2</sup> sont autorisés.</p>	<p>En phase avec la réponse du MO</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------

## 6.16 Trévignin

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
C430	BERTIN Solange	HS	Demande de constructibilité pour une parcelle classée en zone agricole.	Un tel reclassement n'est pas possible dans le cadre d'une modification.	Hors champs d'application de la procédure de modification.	
@508	FOUGER François	ER	Demande la suppression de l'ER o3 au droit de la parcelle B365 et le reclassement de cette dernière intégralement en UA.	Cet ER o03 inscrit au PLUi arrêté en 2019, n'est pas concerné par ce projet de modification. La présente demande ne semble par conséquent pouvoir être prise en compte.	Hors champs de la modification en cours pour l'ER. Hors champs d'application de la procédure de modification pour la demande de constructibilité.	

## 6.17 Viviers du Lac

### 6.17.1 Divers renseignements – Hors sujet

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
@44.1	BELLOT Julien	HS	Souhaite que certaines dispositions de l'OAP P10 relatives à l'architecture soient appliquées à l'OAP P8.	Le projet de modification en cours ne concerne pas l'OAP P8.	Hors champs de la modification en cours.	
@44.2	BELLOT Julien	HS	Est-il possible de limiter l'utilisation du gris en façade au seul bâtiment industriel pour retrouver de la couleur à l'extérieur du centre bourg.	Ce sujet ne relève pas de la modification en cours.	Hors champs de la modification en cours.	
@479	THUILLIER Julien	HS	Demande modification OAP P les Mollières	Le projet de modification du PLUI ne contient aucune disposition relative à cette OAP	Hors champs de la modification en cours.	
R623	FOURCADE	HS	demande de constructibilité de terrains.	Pas envisageable dans le cadre d'une modification	Hors champs d'application de la procédure de modification.	

### 6.17.2 Règlement écrit

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
@41.1	MORO Christian	RE	Favorable au projet de modification, mais se pose des questions quant à l'opportunité de limiter les extensions des annexes : il convient de pérenniser les règles d'urbanisme permettant la création de logements ainsi que la création de surface de plancher dans le volume existant. Il conviendra également d'autoriser la possibilité de créer les annexes correspondantes, hors du volume existant, sans limitation d'emprise au sol.	La commission souhaite connaître, au préalable, quels sont les droits acquis dans cette affaire.	Un permis a été accordé en 2022. La construction fait déjà l'objet d'une possibilité de changement de destination dans le zonage car le MO est favorable à un aménagement du bâtiment plutôt que d'avoir une friche. A noter l'avis de la Chambre d'agriculture qui mentionne que "le bâtiment n'est pas isolé mais est en avancé sur le parcellaire agricole par rapport aux autres habitations du secteur. Les projets de permis seront analysés avec la plus	En accord avec la réponse bien argumentée du MO

			Le règlement écrit, modification 1 du PLUI ex CALB, semble conforter mes dires mais est-il envisageable d'augmenter au minimum l'emprise au sol des annexes de 40 à au moins 50% ?		grande attention portée à la limitation de l'emprise sur les surfaces agricoles et au traitement de la lisière entre espace habité et espace agricole.” Concernant l'emprise des annexes, elle doit rester mesurée en zone Agricole, la vocation de la zone n'étant dédiée à l'habitat. L'emprise cumulée est passée à 40m², point ayant été validé en CDPENAF. La demande n'est pas retenue.	
C609 - R616	AMBLARD	RE	Demande modification du règlement de Viviers du Lac, pour raisons de convenance personnelle.	la projet de modification ne comporte pas de dispositions spécifiques au règlement écrit en ce qui concerne Viviers du Lac. La contribution fait probablement référence à la page 25 du règlement écrit (2/3/4/5). Modifier ce règlement pour faire droit à une demande particulière nous paraît peu sur juridiquement et la commission le déconseille. L'interprétation du règlement et de sa modification prévue p25 n'étant pas évidente la pétitionnaire est invitée à se renseigner auprès du service instructeur.	La demande concerne la règle de recul de 0-5 m validé au cours d'un comité de pilotage de la modification rassemblant la MO et les communes. Il n'est pas prévu de prise en compte. Concernant la surface des annexes celle-ci évolue de 12 à 20m² et répond donc déjà la demande.	Dont acte

### 6.17.3 Règlement graphique

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
41.2	MORO Christian	RG	Demande prise en compte du permis de construire accordé tacitement sur le règlement graphique et le fléchage du bâtiment afin d'assurer la réhabilitation de la bâtisse		Un permis a été accordé en 2022. La construction fait déjà l'objet d'une possibilité de changement de destination dans le zonage car le MO est favorable à un aménagement du bâtiment plutôt que d'avoir une friche. A noter l'avis de la Chambre d'agriculture qui mentionne que "le bâtiment n'est pas isolé mais	En accord avec la réponse bien argumentée du MO

			représentative d'un patrimoine de la commune,		est en avancé sur le parcellaire agricole par rapport aux autres habitations du secteur. Les projets de permis seront analysés avec la plus grande attention portée à la limitation de l'emprise sur les surfaces agricoles et au traitement de la lisière entre espace habité et espace agricole.” Concernant l'emprise des annexes, elle doit rester mesurée en zone Agricole, la vocation de la zone n'étant dédiée à l'habitat. L'emprise cumulée est passée à 40m², point ayant été validé en CDPENAF. La demande n'est pas retenue.	
E356	FABRICE JACQUELIN	RG	Demande de reclassement en zone constructible	Ceci n'est pas envisageable dans le cadre d'une modification, comme il a déjà été indiqué au pétitionnaire	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	
E457 E556	BUGNARD Guy	RG	Demande que les parcelles 987-988 ' NB section non précisée) soient reclassées en zone UD	Ceci n'est pas envisageable dans le cadre d'une modification.	Hors champs d'application d'une procédure de modification.	

## 6.18 Voglans

### 6.18.1 OAP

OBS	NOM	PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRE COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
14.1 125	JACQUIN	Isabelle	OAP acc	OAP R10 : souhaite un accès en périphérie de l'OAP et non traversant le site de l'OAP pour réduire les nuisances sonores liées au futur trafic et s'ouvrir la possibilité de desserte future des parcelles avoisinantes	Le schéma de desserte interne de l'OAP, visualisé dans le dossier d'enquête publique, est un schéma de principe qui peut évoluer dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble qui sera retenu et qui nécessite des échanges avec le MO.	Favorable Le schéma de l'OAP intègrera une sortie de voirie au sud. Cette remarque rejoint une demande formulée dans l'avis de la commune.	Dont acte
14.2	JACQUIN	Isabelle	OAP	OAP R10 : Fortes contraintes financières liées à la réhabilitation de l'ancienne ferme. Détruire et reconstruire s'avère moins coûteux.	L'OAP R10 précise p 508 du document 3.1: "conserver, si possible l'ancienne ferme", ce qui n'exclut pas sa destruction.	Favorable L'obligation de conservation de la ferme sera supprimée. Cette remarque rejoint une demande formulée dans l'avis de la commune.	En accord avec le MO
441.6 590	GIRARDIN	Marcel	OAP	La création de l'OAP R10 des Bouvards avec un potentiel de 8 à 12 logements supplémentaires comme, d'ailleurs, la modification de la surface constructible de l'OAP R4 du chemin de la Combe, augmentant pourtant son potentiel de logements, ne sont pas mentionnées, en page 187, du tableau récapitulatif des logements en augmentation, créés par les OAP dans chacune des communes ; tableau inséré dans la notice présentée en pièce n°1.	La modification de l'OAP R4 chemin de la Combe concerne l'intégration d'un terrain non constructible identifié par erreur comme talus : il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements La création de l'OAP R10 des Bouvards comporte la création des logements. Son absence dans le tableau p 187 de la notice explicative a été signalée par la commission à la MO. Erreur matérielle qui sera corrigée par la MO.	Favorable Le nombre de logements total sera porté à 15 à 17. Cette remarque rejoint une demande formulée dans l'avis de la commune. La notice sera corrigée.	Dont acte

506	JOUBERT	Nathalie	OAP acc	<p>OAP R10</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande la réhabilitation ou la destruction de l'ancienne ferme,</li> <li>- demande la modification de l'accès unique depuis la rue Bouvard-dessus ne coupant pas la parcelle AT 48 entre la vieille maison et la maison récente mais plus au Nord entre le corps de ferme et la vieille maison ou plus au Sud, après la maison récente. Cela permettrait une réduction de la nuisance sonore et de la dévalorisation de la parcelle AT 48.</li> </ul>	<p>L'OAP R10 précise p 508 du document 3.1: "conserver, si possible l'ancienne ferme", ce qui n'exclut pas sa destruction.</p> <p>Les accès visualisés dans l'OAP coupent en effet la parcelle AT 48 et peuvent être modifiés dans le cadre d'échanges avec la MO. Les accès proposés au Nord et au Sud seraient toutefois moins opérationnels.</p> <p>Un léger décalage vers le sud minimisant la coupure de la parcelle pourrait être étudié.</p>	<p>Favorable</p> <p>L'obligation de conservation de la ferme sera supprimée. Cette remarque rejoint une demande formulée dans l'avis de la commune.</p> <p>Le schéma de l'OAP intègrera une sortie de voirie au sud. Cette remarque rejoint une demande formulée dans l'avis de la commune.</p>	<p>En accord avec le MO</p>
-----	---------	----------	---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

### 6.18.2 Règlement écrit

OBS	NOM	PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRE COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
441.2	GIRARDIN	Marcel	RE	Conteste la constructibilité en limite séparative en zone UA à Voglans, ce qui constitue une dérogation par rapport aux communes autres qu'Aix les Bains.	La MO est invitée à justifier cette spécificité pour la commune de Voglans	Cette disposition est issue des précédents documents d'urbanisme de Voglans et a été maintenue lors de l'élaboration du PLUi en 2019. Non évoqué dans le cadre de cette procédure elle ne peut être revue. Elle pourra être réinterrogé par les élus lors d'une prochaine évolution.	La CE prend acte que cette demande sera intégrée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi

### 6.18.3 Renseignement

OBS	NOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRE COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
126	MALTAVERNE	RENS	Renseignements sur les parcelles AS 259, 264,265,268 et 269	Parcelles constructibles au sein de la zone UD, non concernées par la modification n°1 du PLUi	Dont acte.	

### 6.18.4 Divers-Hors Objet de l'enquête

OBS	NOM	PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRE COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
46	FAURE	Daniel	HS	OAP R3-PATTE D'OIE- Numérotation des phases 1AUhb et 1AUha Souhaite que les phases initialement inscrites n'aient pas d'ordre prioritaire dans la numérotation. En effet notre parcelle représente la plus grande superficie de l'opération et nous sommes prêts et souhaitons amorcer le projet dans les meilleurs délais.	L'OAP R3 Patte d'Oie n'est pas concernée par la modification n°1 du PLUi La demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette procédure mais le MO en est informé	Le MO prendra en compte cette demande, qui rejoint l'avis de la commune, en inversant le phasage. Les réseaux prévus pour arriver au nord ont finalement été amenés au sud du tènement.	La CE note la volonté du MO d'inverser la phasage
229	BLUMET	Georges	HS	Parcelle AP 204 Requalification d'une parcelle en zone constructible, ce qu'elle était avec le PLU précédent, parcelle située à proximité immédiate du chef-lieu	Impossible dans le cadre d'une modification	Hors champ d'application de la procédure de modification.	
441.1	GIRARDIN	Marcel	HS	Conteste les objectifs de population du SCoT et du PLUi	Ce point ne concerna pas la modification n°1 du PLUi	Ce point ne concerne pas la modification n°1. Une modification ne peut changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.	

441.3	GIRARDIN	Marcel	HS	Déclassement des Grandes Côtes pour se conformer au principe du PADD Je souhaiterais que la CALB décline la partie de la zone des Grandes Côtes classée en 1 AUh, OAP R5 bis pour lui conserver son caractère actuel de zone verte et agricole ; et cela conformément au principe de gestion économe du foncier agricole et naturel affirmé par le projet d'aménagement durable (PADD) du PLU intercommunal de la communauté d'agglomération Grand Lac	L'OAP R5 bis n'est pas concernée par la modification n° du PLUi.	Hors champ d'application de la modification encourus.	
441.4	GIRARDIN	Marcel	HS	Regrette que le règlement graphique ne fasse pas apparaître les zones 1 du PPRI et que pour le secteur des Grandes Cotes, il soit fait référence par la mairie au PPRI du bassin aixois alors que Voglans est concerné par le PPRI du Bassin Chambérien.	Le PPRI est un document annexe du PLUi et n'est pas concerné par la modification n°1 du PLUi. Les zones de risques 2 et 3 étant visualisées sur le règlement graphique, la MO est interrogée sur l'absence de visualisation des zones de risques 1.	La zone 1 du PPRI correspond à un vaste secteur dit non urbanisable dans le PPRI. Le choix de sa non-représentation lors de l'élaboration en 2019 reposait sur un souci de clarté et de lecture des plans de zonage et ce d'autant plus que le document PPRI reste toujours opposable au PLUi en tant que servitude. Dans la mesure où les zones à enjeux sont bien identifiées (2 et 3) et que le PPRI reste un document annexé et opposable il n'est pas prévu d'afficher la zone 1 sur le règlement graphique.	Dont acte
441.5	GIRARDIN	Marcel	HS	S'étonne du classement de plusieurs parcelles dans l'emprise de l'autoroute A41	L'emprise de l'autoroute A41 n'est pas concernée par la modification n°1 du PLUi. Une explication est toutefois demandée à la MO	Ce point ne concerne pas la modification en cours. Le classement est issu de l'élaboration du PLUi en 2019.	

461	GIRARDIN	Marcel	HS	Opposition à la bétonisation excessive et à l'urbanisation des communes de Grand Lac, dont Voglans	La modification du PLUi n°1 porte sur des points précis d'urbanisation et non sur des considérations générales qui sont, elles, à exprimer lors de l'élaboration d'un PLUi pour être prises en considération.	Hors champ d'application de la procédure de modification.	
-----	----------	--------	----	----------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------	--

## 6.19 Territoire de Grand Lac

### 6.19.1 DOSSIER

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
E1	DOMPNIER Aurore	DOS	demande de renseignement	envoyé	Dont acte.	
@7	BOTTO Jean-Luc	DOS	Juge les documents de l'enquête publique volontairement incompréhensibles	Le dossier d'enquête publique répond à des exigences réglementaires. Les permanences des commissaires enquêteurs permettent d'éclairer le public sur le dossier d'enquête et de recueillir leurs observations.	Le dossier d'enquête répond aux exigences réglementaires. Un effort a été fait sur la notice, présentée en premier dans le dossier et permettant d'identifier notamment facilement les points relatifs à chaque commune. Le respect des exigences réglementaires conduit à un dossier conséquent en termes de nombre et de volume des différentes pièces.	
@570.6	FNE 73	DOS	Dans son avis (p8), la MRAE « recommande d'analyser l'articulation du projet de modification du PLUi avec les plans et programmes d'ordre supérieur (SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes, SCoT Métropole Savoie, SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027), le PCAET et les dispositions des lois montagne et littoral ». Cette demande n'a pas été prise en compte dans le dossier.	La FNE note l'absence de l'évaluation de la compatibilité avec le SRADDET. La commission invite le MO à répondre à cette objection	Le rapport d'évaluation et notamment la partie articulation sera complété par l'analyse de la compatibilité avec le SRADDET, le SDAGE, le PCAET ainsi que les dispositions des lois montagne et littoral.	Dont acte

### 6.19.3 Règlement écrit

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPOSE GRAND LAC	AVIS CE
@22	ERIC - Brison-Saint-Innocent	RE	S'interroge sur la limitation des clôtures à 1,70m au lieu de 2,0m, pour des raisons de sécurité, d'une part, et de vis à vis, d'autre part, lors de constructions de collectifs en zone 1AUh jouxtant des zones d'habitat diffus. Mentionne que le Code Civil fixe à 2m la hauteur des haies limitatives.	Au regard de la sécurité et du vis à vis, on peut se poser la question si passer de 2m à 1,70 a vraiment un impact significatif. Quant aux haies limitatives, elles sont effectivement limitées à 2m en cas d'implantation à moins de 2 m de la limite de propriété, mais implantées au delà de 2,00m, elles ne sont pas limitées en hauteur, ce qui est nettement plus efficace pour le vis à vis.	Ce point a évolué afin d'harmoniser à l'échelle du PLUi la question des hauteurs de clôture, d'avoir une cohérence entre les communes et pour les pétitionnaires, et de faciliter l'instruction quotidienne sans pour autant remettre en cause fondamentalement les règles en place.	La CE note la volonté d'harmoniser les hauteurs de clôture à l'échelle du PLUi mais regrette que cette harmonisation ne s'applique qu'à la hauteur contrairement à ce qui a été demandé lors de certaines observations
R97	Christian	RE	annonce le dépôt sur le registre dématérialisé d'un document signé par le Président de l'APEI "Les papillons blancs", concernant le règlement.	Voir E129	Un échange a eu lieu avec l'APEI, dépositaire des remarques. - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ne sont pas autorisables en zone N. - Règlement UE et N, art 2.1.1. (implantations) Dispositions particulières, la rédaction sera harmonisée via les termes "ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics". - Règlement UE, art 2.2.1 (mouvement des sols), la disposition "Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif" sera rétablie. - Règlement N, art 2.2.1 (mouvement des sols). La zone N n'autorise pas les constructions souhaitées par l'APEI. Il n'est pas pertinent de modifier la règle.	La CE prend note de la réponse très argumentée du MO

					<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement UE, art 2.1.2 (hauteur), la disposition particulière "1. La hauteur est réduite de 2m dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L 111-6 CU" sera modifiée.</li> <li>- Règlement UE, art 2.3 (stationnement des véhicules), la règle sera ajoutée. Elle sera calquée sur la zone UD pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> <li>- Règlement UE, art 2.3 (stationnement cycles). La règle ne sera pas modifiée, elle n'existe pas.</li> <li>- Les demandes relatives à l'emprise au sol en zone UD ont déjà été mises en place dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée le 24/01/2023</li> </ul>	
E129	Anonyme	RE	Nombreuses remarques sur le règlement d'Aix les Bains et autres communes concernant " les équipements d'intérêts collectifs et services publics"	Questions très techniques qui demandent un examen approfondi de la part de la MO et ce, pour les points concernant la modification n°1 du PLUi	Idem réponse précédente.	Idem avis précédent
@544	Clément - Drumettaz-Clarafond	RE	<p>S'interroge sur l'interprétation du règlement suite au changement de dénomination de "petits volumes" en "annexe"</p> <p>question 1 : est-ce que les propriétaires possédant 2 petits volumes isolés avant l'approbation de la modification N°1 du PLUi peuvent créer 1 à 2 nouvelles annexes à partir de la date d'approbation de la modification ?</p> <p>question 2: les propriétaires ayant créé 2 petits volumes isolés avant la modification du PLUi auront-ils la possibilité de créer autant de</p>	<p>L'évolution du règlement correspond à une mise en conformité avec le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Question 1 : à priori, non</p> <p>Question 2 : problème d'équité, extensions possibles ?</p> <p>Réponse à confirmer par la MO</p>	La date de prise en compte pour le calcul du nombre des annexes et de leur superficie est celle de l'approbation du PLUi soit octobre 2019. Elle sera précisée dans le règlement pour lever toute ambiguïté.	Dont acte

			superficie que ceux ayant créé leurs annexes après, avec une variation très significative (2X12=24m <sup>2</sup> avant versus 2X20=40m <sup>2</sup> après), en plus d'avoir des contraintes d'isolement de la construction pour les petits volumes.			
@570.5	FNE 73	RE	FNE regrette dans la liste d'arbres et arbustes préconisés la présence d'essences non locales et d'espèces exotiques ou invasives.	La commission remercie FNE pour sa vigilance et recommande au MO d'en tenir compte. Documents d'ordre supérieur. La FNE note l'absence de l'évaluation de la compatibilité avec le SRADDET. La commission invite le MO à répondre à cette objection	La liste des essences sera ajustée à l'occasion de la prochaine modification car elle n'est pas identifiée dans l'arrêté de prescription. Concernant les autres points, ils rejoignent les remarques des PPA pour lesquels les réponses sont apportées dans les pages précédentes.	La CE note la volonté du MO de prendre en compte l'avis Des PPA
R617	CAPEL Hervé	RE	Trouve anormal d'intégrer une piscine même de 15 à 20 m <sup>2</sup> dans le coefficient de biotope d'autant que le lac est proche et que nous devons économiser l'eau.	Les piscines constituent des points d'eau pour la faune (insectes, oiseaux, ou autres petits mammifères), ce qui peut expliquer qu'elles sont comptabilisées comme des surfaces éco-aménageables	Les piscines étaient initialement affectées à un coefficient de 1. La modification a engagé l'évolution sur ce point avec une diminution à 0,8. L'objectif est de permettre d'analyser les futurs retours quant à cette évolution et d'évaluer une nouvelle évolution de ce coefficient. Le coefficient sera porté à 0,5 pour la commune du Bourget du Lac.	Dont acte

### 6.19.5 Divers-Hors sujet

OBS	NOM/PRENOM	THEME	RESUME OBSERVATION	COMMENTAIRES COMMISSION	REPONSE GRAND LAC	AVIS CE
E38	DYLEWSKI Philippe	HS	Le Renseignement Offensif".  Remarques d'ordre général hors objet de l'enquête	Hors objet de l'enquête	Hors sujet	

# 7. Réponses aux demandes et questions complémentaires de la commission d'enquête

---

## 7.1 Demandes relatives au dossier d'enquête

Les objectifs sont peu mis en avant dans le dossier de modification n° 1 du PLUi Grand Lac.

Il aurait été utile de faire référence à la Loi « Climat et Résilience » de 2021, soit postérieure à l'élaboration du PLUi de 2019, qui impose de réduire à l'horizon 2030, de moitié la consommation d'espaces des 10 dernières années, ce qui explique les objectifs de densification pour répondre aux besoins de logements. L'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 est également une évolution importante à intégrer.

De même, rappeler les objectifs règlementaires de logements sociaux au niveau de Grand Lac et des différentes commune soumises à la Loi SRU, permettrait de mieux comprendre l'augmentation de la mixité sociale dans les OAP modifiées par rapport au PLUi de 2019.

La modification n°1 représente une augmentation de 750 logements environ (hors logements étudiants et touristiques), qui, compte tenu de la population visée notamment par les logements sociaux (25-40 ans) générera des besoins en matière d'équipements scolaires et de petite enfance.

Il est regrettable que le dossier de modification ne fasse aucun point sur ces besoins pouvant engendrer des équipements supplémentaires que ce soit en création ou en extension.

Les STECAL inscrits à la modification du PLUi doivent faire l'objet d'un avis de la CDPENAF. Or l'avis rendu par le CDPENAF joint au dossier d'enquête ne fait pas mention du STECAL NI de Notre dame de l'Etoile dont le périmètre est modifié.

A noter que :

- Un glossaire des abréviations, outil fort nécessaire pour le public, est manquant,
- le règlement graphique visualise un graphisme relatif aux « Espaces agricoles en ville » dont la légende est manquante sur les plans.

**Ces points suscitent une demande de compléments à apporter par Grand Lac avant approbation de la modification du PLUi.**

### → Réponse de Grand Lac

La notice sera complétée sur les points suivants :

- Rappel de l'évolution du contexte règlementaire depuis l'approbation du PLUi et notamment la promulgation et l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience

- Renforcement de l'argumentaire quant aux évolutions apportées en matière de logements sociaux : suivant les bases de données disponibles, la notice fera état des niveaux de logements sociaux sur le territoire en comparaison aux objectifs règlementaires.
- Sur les équipements la notice sera complétée par les éléments relatifs aux études menées sur le territoire et notamment celle de Grésy sur Aix qui a établi une stratégie immobilière à long terme au regard des perspectives d'évolution de sa population.

Enfin :

- Un glossaire des abréviations sera ajouté
- La légende des plans de zonage sera rectifiée par l'ajout de la trame relative aux espaces cultivés à préserver en zone urbaine au titre du L 151-23 2°.

→ **Réponse complémentaire pour l'approbation** : Le STECAL de Notre Dame de l'Etoile a fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF qui s'est réunie le 30 mars 2023.

### Avis de la commission

La commission note avec satisfaction que Grand Lac répondra à l'ensemble des demandes de compléments du dossier

## 7.2 Questions relatives aux observations émises

Les questions suivantes sont issues de l'analyse par la commission d'enquête de toutes les observations émises : MRAE, PPA et PPC, CDPENAF, CDPSN et public.

Elles sont traitées par thématique.

### 7.2.1 Les OAP

9 OAP sectorielles suscitent des questions de la part de la commission d'enquête : l'OAP A46 Villa Nirvana à Aix les Bains, les OAP C10 « La Serraz », C3 la Buissonnière, C5 les Curiers, C18 Triangle sud du Crous, au Bourget du lac et les OAP F1, F14 et F22 à Grésy sur Aix.

L'OAP phasage à Grésy sur Aix interroge également.

Les autres OAP ont généré des questions de la part des PPA et PPC, pour lesquelles la commission interroge Grand lac sur les suites qui seront données à ces demandes.

- **L'OAP Villa Nirvana**

Elle suscite une forte opposition, mais aussi quelques avis positifs.

Son règlement peu approfondi conduit à des interprétations et simulations de constructions qui vont bien au-delà des orientations d'aménagement d'un PLUi sur lesquelles la commission d'enquête doit se prononcer.

La Villa Nirvana étant dans le périmètre de protection de l'hôtel Royal, monument classé, tout aménagement urbain devra obtenir un avis conforme de l'ABF.

L'avis des services de l'Etat joint au dossier d'enquête ne mentionne aucun avis de ce dernier.

La commission d'enquête, après s'être rendu dans le quartier Boncelin-Chantemerle, a donc souhaité consulter l'ABF, afin d'éclairer son avis sur l'OAP Villa Nirvana et le projet qu'elle soutient.

Il en ressort que tout aménagement qui permettrait une mise en valeur de la Villa Nirvana en conservant son architecture actuelle va dans le sens des études préalables effectuées au titre des « Sites Patrimoniaux Remarquables ».

Une densification verticale permettant de conserver une grande partie du parc arboré, tout en limitant les hauteurs et évitant les pastiches est tout à fait envisageable.

Deux questions se posent :

- L'OAP Nirvana proposée est-elle nécessaire et suffisante pour valoriser le patrimoine bâti actuel et le parc arboré auquel le public est sensible ? Doit-elle être modifiée et/ou amendée ?
- Une protection plus stricte du parc paysager en zone UD, serait-elle suffisante, pour répondre aux demandes du public mais aussi aux besoins de densification imposée par la Loi Climat et Résilience de 2021 et postérieure au PLUi de 2019, et permettrait-elle, une mise en valeur de la villa Nirvana ?

### **Réponse Grand Lac à la commission d'enquête**

La Villa Nirvana se distingue par ses qualités architecturales du XIXe siècle, mais également par un parc paysager de 7 500 m<sup>2</sup> composé d'arbres remarquables.

Le PLUi actuellement en vigueur, par le classement de cette villa en zone UD, permet une urbanisation du parc sous forme diffuse.

L'OAP "Villa Nirvana" proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi avait pour objectif de concentrer l'urbanisation dans deux constructions, de manière à limiter l'impact sur le parc.

Toutefois, cette proposition ne permet pas de protéger suffisamment le parc. Lors de l'enquête publique, les contributions ont largement confirmé la nécessité de préserver davantage la qualité paysagère, environnementale de la propriété de caractère.

Pour répondre à ce constat, il est proposé de supprimer l'OAP A46 "Villa Nirvana" et de modifier le classement du tènement de la zone UD vers la zone Nd au même titre que d'autres villas à caractère patrimonial sur le territoire d'Aix-les-Bains. Ce zonage caractérise en effet les secteurs patrimoniaux comprenant un domaine remarquable et son parc attenant. Il correspond bien à 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 » évoquée dans l'article R151-24 du code de l'urbanisme. De plus, le classement en zone Nd est en cohérence avec le PADD du PLUi (« Préserver la diversité des éléments identitaires de l'écrin du lac, tant naturels que bâtis (domaines) ou paysagers »).

Ce classement permet de préserver de façon idoine le bâti tel qu'il existe (extensions très limitées), mais également de préserver le parc paysager avec l'impossibilité de réaliser de nouvelle construction. Ainsi, aucun nouveau logement n'y sera possible, ce qui diminue les possibilités de densifier ce site.

Néanmoins la densification est choisie d'être privilégiée dans des secteurs situés à proximité des services/équipements/commerces, bien desservis par les transports en commun et où les bâtiments en hauteur s'intégreront à la morphologie urbaine environnante. Les quartiers Franklin Roosevelt et Prés Riants sont par exemple identifiés comme lieux stratégiques de densification. C'est à ce titre qu'ils font l'objet de périmètre d'attente de projet (PAPAG) au PLUi : des études urbaines vont être prochainement lancées pour aboutir à une programmation qui réponde aux enjeux de densification, mais également d'intégration urbaine, dans l'esprit de la loi Climat et Résilience.

Ainsi, la suppression de l'OAP "Villa Nirvana" et la modification du classement du tènement vers la zone Nd ne remet pas en cause la densification globale de la Ville d'Aix-les-Bains, et répond aux enjeux de valorisation du patrimoine et de préservation de la trame arborée.

### **Avis de la commission**

La commission prend note du souhait de Grand Lac de supprimer l'OAP Nirvana au profit d'un classement en zone ND.

Elle estime toutefois que ce classement, s'il permet la conservation du parc et du bâti tels qu'ils existent, n'est pas adapté à la préservation d'un patrimoine bâti de grande qualité architecturale dans le futur :

- Risque à terme de dégradation d'un patrimoine bâti qui n'est plus adapté aux exigences actuelles de l'habitat,
- Fige les possibilités d'évolution de ce tènement en cas de mutation, et donc limite les champs de valorisation possible.

Il présente de plus, un risque sérieux de contentieux.

La commission est attachée à ce que l'urbanisation future ne prenne pas une forme diffuse tel que le permet le zonage UD, avec pour conséquence, la destruction du parc arboré.

Elle estime que l'OAP Villa Nirvana valant règlement de la modification n° 1 du PLUi est la procédure adaptée à la préservation-valorisation du bâti patrimonial et de son parc, dans un contexte d'urbanisation modérée du tènement foncier.

Elle prévoit, en effet, une organisation des stationnements adaptée au maintien du caractère de villa de "ville d'eau" du XIXème siècle et une ouverture du domaine par le biais d'une liaison piétonne au travers du parc arboré.

La commission, en réponse aux observations du public, demande que l'OAP Nirvana soit amendée par :

- Une protection renforcée des arbres remarquables, pour leur intérêt au regard du paysage et de la biodiversité,
- Des hauteurs au faîtage des constructions à venir, à mettre en cohérence avec le bâti environnant,
- Un accès piéton à l'espace paysager valorisé, traversant et ouvert au public (ESRP ?),
- Une identification de changement de destination possible pour la Villa Nirvana

Plusieurs tènements fonciers du quartier Boncelin-Chantemerle sont occupés par des villas repérées au PLUi comme « patrimoine bâti intéressant à protéger ». La commission propose qu'une réflexion globale sur l'évolution urbaine de ce secteur soit anticipée et encadrée au moyen d'outils de type PAPAG.

→ **Réponse de la collectivité pour l'approbation**

La Villa Nirvana se distingue par ses qualités architecturales du XIXe siècle, mais également par un parc paysager de 7 000 m<sup>2</sup> composé d'arbres remarquables.

Le PLUi actuellement en vigueur, par le classement de cette villa en zone UD, permet une urbanisation du parc sous forme diffuse. L'OAP A46 "Villa Nirvana" proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi avait pour 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.

Toutefois, cette proposition ne permet pas de protéger suffisamment le parc. Lors de l'enquête publique, les contributions ont largement confirmé la nécessité de préserver davantage la qualité paysagère, environnementale de la propriété de caractère.

Pour répondre à ce constat, l'OAP A46 "Villa Nirvana" n'est pas conservée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi. Cela fait ainsi disparaître l'inconvénient majeur de la hauteur (18m) qui était autorisée pour permettre la construction de deux répliques architecturales de la Villa Nirvana.

Par ailleurs, le tènement de la Villa Nirvana (parcelles BY 250, BY 252 et BY 264) est reclassé de la zone UD vers la zone Nd, au même titre que d'autres villas à caractère patrimonial sur le territoire d'Aix-les-Bains. Ce zonage caractérise en effet les secteurs patrimoniaux comprenant un domaine remarquable et son parc attenant. Il correspond bien à 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 » évoquée dans l'article R151-24 du code de l'urbanisme.

Il faut rappeler que l'altération de la qualité telle qu'elle est évoquée dans l'article cité ci-dessus était notamment mise en relation avec la hauteur autorisée par l'OAP A46 "Villa Nirvana". Or, en secteur Nd, les extensions en hauteur ne sont pas autorisées sauf exceptions.

De plus, le classement en zone Nd est en cohérence avec les objectifs du PADD de « Préserver la diversité des éléments identitaires de l'écrin du lac, tant naturels que bâtis (domaines) ou paysagers ». Ce classement en Nd permet de préserver de façon idoine le bâti tel qu'il existe (extensions très limitées), mais également de protéger le parc paysager avec l'impossibilité de réaliser de nouvelle construction hormis des annexes. Le tènement étant situé dans le périmètre des monuments historiques aixois, l'architecte des bâtiments de France sera en outre sollicité pour toute modification de l'aménagement des espaces non bâtis autour du bâtiment. En effet, l'article R. 421-24 du Code l'urbanisme prévoit que : « 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. ». Du fait de la co-visibilité du parc avec plusieurs monuments historiques, 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.

Ce classement en zone Nd ne sera néanmoins pas préjudiciable à l'évolution du bâti existant puisque les bâtiments de la Villa Nirvana sont identifiés dans le règlement graphique comme pouvant changer de destination, tel que prévu à l'article L. 151-11-2° et sous réserve d'un avis favorable conforme de la CDNPS.

Enfin, il est prévu un cheminement piéton permettant d'accéder au plus près du parc paysager par un tracé de principe au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Ainsi, lorsqu'un projet d'aménagement aura lieu sur ce secteur, une liaison piétonne devra être mise en place.

En conclusion, la suppression de l'OAP A46 "Villa Nirvana", la modification du classement du tènement de la Villa Nirvana (déclassé de la zone UD pour être classé en zone Nd), l'identification des changements de destination des constructions existantes et la création d'un tracé de principe d'une liaison piétonne répondent aux enjeux de valorisation du patrimoine et de préservation du paysage soulevés dans le cadre de l'enquête publique par de très nombreux contributeurs.

- **Les OAP C10 et C3, C5 et C18 au Bourget du Lac**

Les remarques les plus importantes portent sur les OAP suivantes

- C3 Les Buissons diverse dépositions ont été faites certaines avec des propositions. Ceci pose un certain nombre de problèmes techniques requérant l'avis préalable du MO
- C5 (les Curiers) et C18 triangles Sud du CROUS. Elles ne sont pas contestées dans leur principe mais font l'objet chacune de contributions déposées par les opérateurs pressentis (OPAC et Cristal Habitat). Ces demandes revêtant un caractère très technique l'avis du MO est indispensable. On notera également pour C5 une remarque sur une erreur graphique relative à une espèce protégée (*Ornithogalum nutans*). Cette erreur doit être rectifiée, la commission pense, en outre, que pour toutes les OAP une délimitation plus précise des espaces à protéger en raison de leur intérêt naturaliste ou paysager devrait être effectuée.
- C10 La Serraz 2 : une opposition relative aux risques hydrauliques et à l'intérêt de la zone humide s'est manifestée, allant jusqu'à la demande de la suppression de la zone 1AUh. Elle est solidement argumentée par une étude (jointe au dossier) faite par un bureau spécialisé. On notera que les services de l'État ont fait des observations similaires. Une contribution demande au contraire une augmentation de la densité prévue. Des études complémentaires semblent nécessaires, mais l'avis du MO serait utile.

→ **Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête, identique pour l'approbation**

En préambule il convient de rappeler que 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, le MO et la commune souhaitent, au travers des modifications du PLUi 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.

Et pour ce faire, la commune a modifié certaines OAP et en a créé de nouvelles sur tous les tènements suffisamment significatifs permettant de répondre à ces objectifs.

### **C3 Les Buissons**

Cette réponse reprend les éléments inscrits précédemment dans le tableau.

Avec une superficie de 2.2 ha, 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. Comme l'OAP des Ravoires, 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.

Avec la nouvelle règle du PLUi sur les pentes en intersection, l'entrée côté Vert Village aurait tout intérêt à être une entrée directe en parking pour éviter des pentes trop importantes.

### **C5 (les Curiers)**

Comme la C3, cette OAP proche du centre-bourg, du lac et des transports en commun a une vocation d'accueil de public mixte et notamment de jeunes familles. Le MO et la communes ont souhaité élargir le 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 commerce 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'évolution de cette OAP doit se faire en cohérence avec l'OAP C12 (entrée nord) et l'autre côté de la RD1504 qui ne fait pas encore l'objet d'une OAP.

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.

Les sorties vers la RD doivent pouvoir se faire à la fois sur le chemin des Varon et sur l'échangeur avec la RD14 par le chemin des Bollons (dont le gabarit ne permettra pas un accès unique par cette voie) et la route du Tunnel. Nous ne souhaitons pas de grande voirie traversante du quartier.

Spécifiquement sur le sujet de l'ornithogale : les OAP ne proposaient pas de localisation spécifique et ce point n'a pas été soulevé lors de l'enquête publique. 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.

### **C18 triangles Sud du CROUS**

L'OAP est encore en cours d'étude. Elle évoluera au regard des demandes formulées et dans l'optique de l'amélioration de l'offre en logement étudiant sur le secteur et de la valorisation de ce tènement.

### **C10 La Serraz 2**

Compte tenu des enjeux relevés, le MO propose la suppression de l'OAP et le reclassement de la zone 1AUh en zone N.

- **Les OAP F1, F14 et F22 à Grésy sur Aix**

Les services de l'état s'interrogent sur l'élargissement du périmètre de l'OAP F1 « Serraz » à 3 emprises proches classées en zones UD ou UC (F1.2, F1.3 et F1.4). Aucune disposition n'explicitant la vocation future de ces dernières hormis l'obligation qu'elles soient aménagées après le secteur cœur de projet (F1.1), les services de l'état souhaitent que leur descriptif soit complété afin de donner un minimum de contenu à ces opérations.

L'OAP F15 a fait l'objet d'une observation très critique tant sur ses prescriptions (OAP jugée irréalisable en raison de nombreuses contradictions entre les objectifs et la réalité des lieux) que sur son fondement même (délibération municipale litigieuse, erreur manifeste d'appréciation).

Dans quelle mesure ces remarques seront-elles prises en compte ?

D'autre part, la commune a formulé de nombreuses observations dans son premier avis daté du 28 octobre 2022, complété dans un 2ème avis daté du 27 janvier 2023 par des demandes de modifications de 3 OAP (F1, F14 et F22), qualifiées de mineures. La commission estime cependant que ces dernières demandes de modification, notamment celles concernant l'OAP F1, qui n'ont pas été présentées à la consultation publique, devraient pour cette raison, être éventuellement reportées à une prochaine modification du PLUi.

Quelle suite entendez-vous donner à ces dernières demandes ?

➔ **Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête, identique pour l'approbation**

Les OAP F1.2, F1.3 et F1.4 seront complétées s'agissant de leurs accès et des destinations prévues.

L'OAP F1 a fait l'objet 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 :

- Deux Grésyliens (journal municipal) pour décrire le projet,
- Un Grésylien pour inviter les habitants à la concertation et un dernier pour tirer le bilan de la concertation,
- Une page spécialement dédiée au projet dans la rubrique « projets structurants » du site internet de la Commune,
- Plusieurs réunions publiques ont évoqué ce sujet ces dernières années,

Ainsi, plus de 350 personnes ont été rencontrées et des interventions auprès des scolaires ont été effectuées avec l'appui d'un bureau d'études spécialisé lors de la seconde phase de concertation. Une importante communication a été déployée sur site mais également au plateau administratif (marquage au sol, affichage, mobilier urbain dédié et dispositif immersif). On peut considérer que les habitants ont pu prendre connaissance du projet et ont permis de le faire évoluer.

Concernant l'OAP F22, les modifications proposées vont vers une diminution du nombre de logements. Il n'y a donc pas d'aggravation du projet par rapport à ce qui a été présenté à l'enquête, au contraire.

Concernant l'OAP F14, cette modification de hauteur permet de répondre aux demandes de CGLE en matière de densification des zones économiques.

#### • **L'OAP Phasage à Grésy sur Aix**

Cette OAP Thématique, dont l'intention est certes louable, a tout de même fait l'objet de nombreuses interrogations (orales notamment mais également par écrit) : sans doute mal comprise, elle est pour les rares personnes qui se sont exprimées sur le sujet, perçue comme étant source d'injustice ou même qualifiée d'illégal. (Crainte de propriétaires de ne plus pouvoir envisager de projets tant que les programmes « prioritaires » ne sont pas achevés ou qui ne seront peut-être jamais réalisés).

La commission souhaiterait connaître la position de Grand Lac sur cette OAP.

#### **→ Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête, identique pour l'approbation**

Il est proposé le maintien de l'OAP dont l'objectif 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.

En revanche, le MO propose d'adapter l'OAP et d'y inclure 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 globale 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.

- **Autres OAP**

Les services de l'État relèvent que certaines OAP, dont la L6 de Pugnny-Chatenod, aboutissent à une densité moyenne inférieure à 15 logements à l'hectare préconisée par le SCoT. INAO demande quant à lui, la suppression de l'OAP L6 et L7.

De même, Les services de l'Etat pointent une densité inférieure à celle préconisée par le Scot pour l'OAP B2 et invitent la MO à compléter les éléments de justification du choix de densité au regard des critères de dérogation ouverts par le SCoT.

**La commission s'interroge quant aux motifs qui pourraient justifier le choix retenu et quelle suite sera donnée à ces observations.**

→ **Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête**

L'OAP I6 de Pugnny-Chatenod sera revue s'agissant du nombre de logements qui passera de "3 à 5", à "6 à 10", augmentant la densité et permettant de répondre aux objectifs du SCOT et à la demande de l'Etat. La typologie possible des logements dans l'OAP sera modifiée pour permettre cette densité dans un tènement de forme étroite contraint par une conduite de gaz. Les typologies autorisées seront individuel, mitoyen intermédiaire et collectif.

→ **Réponse de Grand Lac complémentaire pour l'approbation**

Compte-tenu de l'évolution du nombre de logements de l'OAP L6, il sera prévu minimum 20% de logement social au lieu de 0 actuellement.

→ **Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête, identique pour l'approbation**

Concernant la suppression des OAP I6 et I7 de Pugnny-Chatenod, il est à noter que ces OAP sont sur des parcelles déjà constructibles à l'élaboration du PLUi (zone UD). Il ne s'agit pas ici d'étendre la constructibilité mais de l'encadrer pour optimiser l'utilisation du foncier. Elles sont maintenues.

L'OAP B2 de Bourdeau a été réduite dans son périmètre et 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 50% 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.

D'une manière plus globale, la MO s'engage à étudier lors d'une prochaine modification l'ensemble des OAP ne répondant pas aux critères de densité fixés par le SCoT notamment afin de permettre un débat collectif des élus sur l'ensemble des OAP.

La mairie de Voglans dans son avis complémentaire en date du 23 décembre 2022 demande des modifications de l'OAP créée R10- les Bouvards- non négligeables : réduction du périmètre, densification, sectorisation des espaces, nouvelle sortie au sud..... autant de points qui n'ont pas été soumis à la consultation du public pour cette création.

Il est également demandé la suppression des indices a et b → 1 seule OAP 1 AUh sur l'ensemble du périmètre pour l'OAP « Patte d'oie » qui n'est pas concernée par la modification n° 1 et qui correspondent

à un phasage de l'opération. Cette demande apparaît, quelque peu, en contradiction avec la volonté de phasage des OAP retenue sur Grésy sur Aix, également commune « entrée de ville/ entrée du territoire ».

### **Quelle suite pensez-vous donner à ces demandes ?**

#### **→ Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête, identique pour l'approbation**

Concernant l'OAP R10 il sera donné une suite favorable aux éléments suivants :

- Le schéma de l'OAP intègrera une sortie de voirie au sud. Cette remarque rejoint une remarque de l'avis de la commune.
- L'obligation de conservation de la ferme sera supprimée.

Concernant l'OAP Patte d'Oie, la demande sera partiellement prise en compte. Elle rejoint l'avis de la commune. Le phasage sera maintenu mais inversé. En effet, les réseaux prévus pour arriver au nord de la zone ont été réalisés au sud. Il est donc pertinent d'ouvrir d'abord la partie sud, la partie nord n'étant pas encore desservie.

Concernant Mouxy, pour l'OAP J5bis l'Eglise, l'argumentation présentée est jugée insuffisante.

Quant à l'OAP J8 Gare du téléphérique (également STECAL et UTN.), on observe un scepticisme manifeste des déposants quant à la viabilité de cette opération

- Le projet n'est pas très avancé et laisse planer quelques doutes.  
Si les atteintes au milieu naturel peuvent être limitées notamment en réduisant au maximum le périmètre de la zone aménageable l'absence d'évaluation de la faisabilité financière de cette opération, laisse planer quelques doutes quant à l'avenir de ce projet.
- Une variante prévoyant la destruction de la gare du téléphérique aurait dû faire partie des dossiers présentés aux diverses instances consultées.

**Des compléments d'études semblent nécessaires.**

#### **→ Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête, identique pour l'approbation**

L'OAP J8 ainsi que le STECAL Nri qui lui est associé seront supprimés.

L'évolution de l'OAP J5bis s'inscrit dans une réflexion plus globale de la commune de restructuration de son pôle d'équipement 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.

Pour la commune de la Chapelle du mont du Chat, Grand Lac a déjà répondu à une question sur @17L'OAP G3 chef-lieu.

Cette OAP fait l'objet de plusieurs remarques de la part de @43 sur lesquelles la commission souhaite recueillir l'avis du MO.

#### → Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête, identique pour l'approbation

Il ne sera pas donné de suite favorable à la demande @43 : le MO souhaite maintenir le caractère de projet d'ensemble de l'OAP. Par ailleurs, au regard des remarques exprimées par la DDT et Métropole Savoie il est également proposé de rehausser le nombre de logements de 5 à 7. L'aménagement d'ensemble et la densité réhaussée doivent permettre d'optimiser l'usage de ce foncier.

Bien que non concerné par la modification du PLUi, la commission estime qu'une mise au point de la part de la commune de Tresserve est nécessaire pour le Domaine de la Tour.

#### → Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête, identique pour l'approbation

Aucune modification n'est envisagée dans le cadre de la procédure en cours. Le sujet n'est évoqué ni dans l'arrêté de prescription ni dans la notice.

De plus la villa (Barlet) et son parc attenant sont classés en zone Nd où seuls les aménagements mineurs et les extensions de 10% dans la limite de 30 m<sup>2</sup> sont autorisés.

#### Avis de la Commission d'enquête

Grand Lac a procédé à une synthèse argumentée de ses décisions notées dans les tableaux précédents.

La commission note avec satisfaction qu'il est répondu en grande majorité aux observations des PPA, des PPC, du Public et de la commission qui n'a pas d'autres commentaires à formuler.

### 7.2.2 Les emplacements réservés

Les observations notables sur les emplacements réservés concernent essentiellement le ER relatifs au containers semi-enterrés sur la commune du Bourget du lac et l'ER14 sur la commune de Tresserve.

#### • ER relatifs aux CSE

De nombreuses dépositions (nombreuses demandes de suppression) dues à notre avis :

- D'une part à des justifications insuffisantes,
- D'autre part à une méconnaissance des conséquences et des possibilités offertes par classement en ERSP (aucune des visiteurs n'était au courant du droit de délaissement)

Cela fait l'objet d'avis réservé de la part de la Chambre d'Agriculture qui demande de revoir le choix non justifié d'emplacements réservés pour containers d'ordures ménagères en zone A et encore moins en zone Ap (ER C46, 50, 51, 54, 55). De même, les Services de l'Etat, précise qu'une implantation en zone agricole ou naturelle ne paraît pas pertinente. Idem pour l'ER C39 à vocation de création de jardins familiaux

**La commission d'enquête demande quelle suite sera donnée à ces demandes**

### → Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête, identique pour l'approbation

L'ensemble des ER pour CSE positionnés sur la commune du Bourget du lac et ayant fait l'objet d'une demande de suppression seront supprimés. En parallèle, un travail de définition des besoins entre la commune et le service déchets de Grand Lac doit permettre de cibler les secteurs les plus pertinents.

#### • ER 14 à Voglans

La chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable à l'ER R14 sur la commune de Voglans sur un ha de terrain de bonne valeur agricole.

Dans un contexte actuel de « sanctuarisation des espaces agricoles », **un aménagement paysager sur une telle surface nécessite d'être justifié et précisé.**

Par ailleurs, on peut se poser la question du bien fondé d'un classement en ER qui, est en règle générale destiné à accueillir des équipements publics précis.

**La commission d'enquête demande quelle suite sera donnée à ces demandes**

### → Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête, identique pour l'approbation

L'emplacement réservé r14 sera supprimé.

#### Avis de la Commission d'enquête

La commission note avec satisfaction qu'il est répondu aux observations des PPA, du Public et de la commission qui n'a pas d'autres commentaires à formuler.

### 7.2.3 Le règlement graphique : modification de zonage et STECAL

Les observations concernent les STECAL, les EBC et des modifications ponctuelles.

#### • Les STECAL

Le STECAL sur la commune de Le Montcel a fait l'objet d'avis favorable de la CDNPS au titre de la procédure UTN et de la CDPNAF au titre du STECAL ainsi que d'une évaluation environnementale de la MRAE. La commission en prend acte. La commission constate cependant que de nombreux problèmes techniques demeurent.

La commission constate également que l'intérêt général est insuffisamment démontré et que l'on s'est contenté de quelques considérations générales sur les nouveaux besoins de la clientèle.

L'avis de FNE nous semble fondé d'autant qu'il corrobore celui de la MRAE. La commission ne voit cependant pas, compte tenu des éléments du dossier, de raison d'émettre un avis réservé à ce stade pour ce motif. Ceci, bien entendu sous réserves de précisions apportées par des études complémentaires qui pourraient conclure soit à des mesures de réduction ou de compensation soit à une opposition voire la préconisation de mesures de protection.

Ceci devrait cependant être mis en balance, au titre de la prise en compte de l'intérêt général, avec l'intérêt économique de cette opération et la présentation à cette fin d'un montage financier crédible.

Des suggestions ont été faites dans la cadre des contributions et des avis PPA d'une étude d'ensemble sur l'avenir du Revard. Ceci relève du bon sens, bien que le risque de parvenir à des conclusions pessimistes ne soient pas à écarter, mais cela ne peut pas être fait dans le cadre du PLUi du Grand Lac et dépasse le périmètre de compétence de la commission

A noter que la commune de Le Montcel, dans le cadre de la concertation préalable a demandé, la suppression de ce STECAL.

**La commission souhaite connaître l'avis du MO sur les considérations développées ci-dessus.**

### → Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête

Le STECAL NI3 est en cours de réflexion quant à son maintien ou sa suppression. S'il devait être maintenu, le projet évoluera pour répondre aux remarques de l'enquête et des PPA.

### Avis de la commission d'enquête

Dossier peu crédible. Les avis défavorables recueillis au cours de l'enquête en sont le résultat logique. Le MO en tire les conclusions qui s'imposent.

### → Réponse de Grand Lac pour l'approbation

Le STECAL NI3 valant UTN et l'OAP correspondante H2 sont abandonnés. Ils ne sont pas inscrits dans le PLUi.

*La commune de Saint Offenge*, qui a émis en date du 25 janvier 2023 un avis favorable, confirme le souhait ayant fait l'objet de la déposition @338, que soit prises en compte les modifications concernant le secteur Ae. La commission s'interroge sur la possibilité d'une telle densification (doublement de la surface plancher) de ce STECAL.

**Quelle suite entendez-vous donner à cette demande ?**

### → Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête, identique pour l'approbation

Il est proposé de donner une suite favorable à la demande par ailleurs validée par la CDPENAF qui a donné un avis favorable en séance du 30 mars 2023. En complément, une prescription sera inscrite dans le règlement pour favoriser une meilleure insertion paysagère.

- **Les EBC**

Des EBC ont été cartographiés sur la commune de Bourget du Lac.

Hormis une erreur manifeste (partie d'une maison) les raisons avancées ne nous semblent pas de nature à remettre en cause les EBC, compte tenues des dispositions de la Loi littoral. Le risque contentieux n'étant pas à écarter une expertise juridique et un développement de l'argumentaire (qu'aurait demandé la CDNPS) est à envisager. **L'avis du MO nous semble utile**

### → Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête

Ces espaces boisés classés ont été placés dans le but de protéger le paysage du bord du lac, entourant le site inscrit du Lac du Bourget, et étant une zone encore peu densément bâtie. La préservation des boisements, haies et espaces naturels est essentielle à la circulation de la faune entre les espaces naturels que sont la forêt de l'Épine à l'est, et le Lac du Bourget à l'ouest de cette zone. Le but ici est de préserver ces corridors de passage pour la faune face à l'urbanisation croissante de ce secteur, et d'avoir une approche paysagère. Dans cette optique, les EBC créés ont été calqués sur les haies et boisement existants ou sur des espaces qui constituent ensemble un réseau écologique. Des ajustements sont d'ores et déjà proposés notamment afin de mieux prendre en compte la réalité des terrains ou les permis qui auraient été acceptés. Avant l'approbation, une nouvelle analyse complémentaire sera réalisée au regard des remarques de l'enquête publique et des avis des PPA et pourra conduire à des ajustements.

### → Réponse complémentaire de Grand Lac pour l'approbation

La commune du Bourget du Lac 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'Épine.

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.
- Enjeux règlementaires puisqu'ils sont tous inscrits dans la bande délimitant les **Espaces Proches du Rivage**. Pour rappel, dans ces espaces l'extension de l'urbanisation doit être strictement limitée.

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



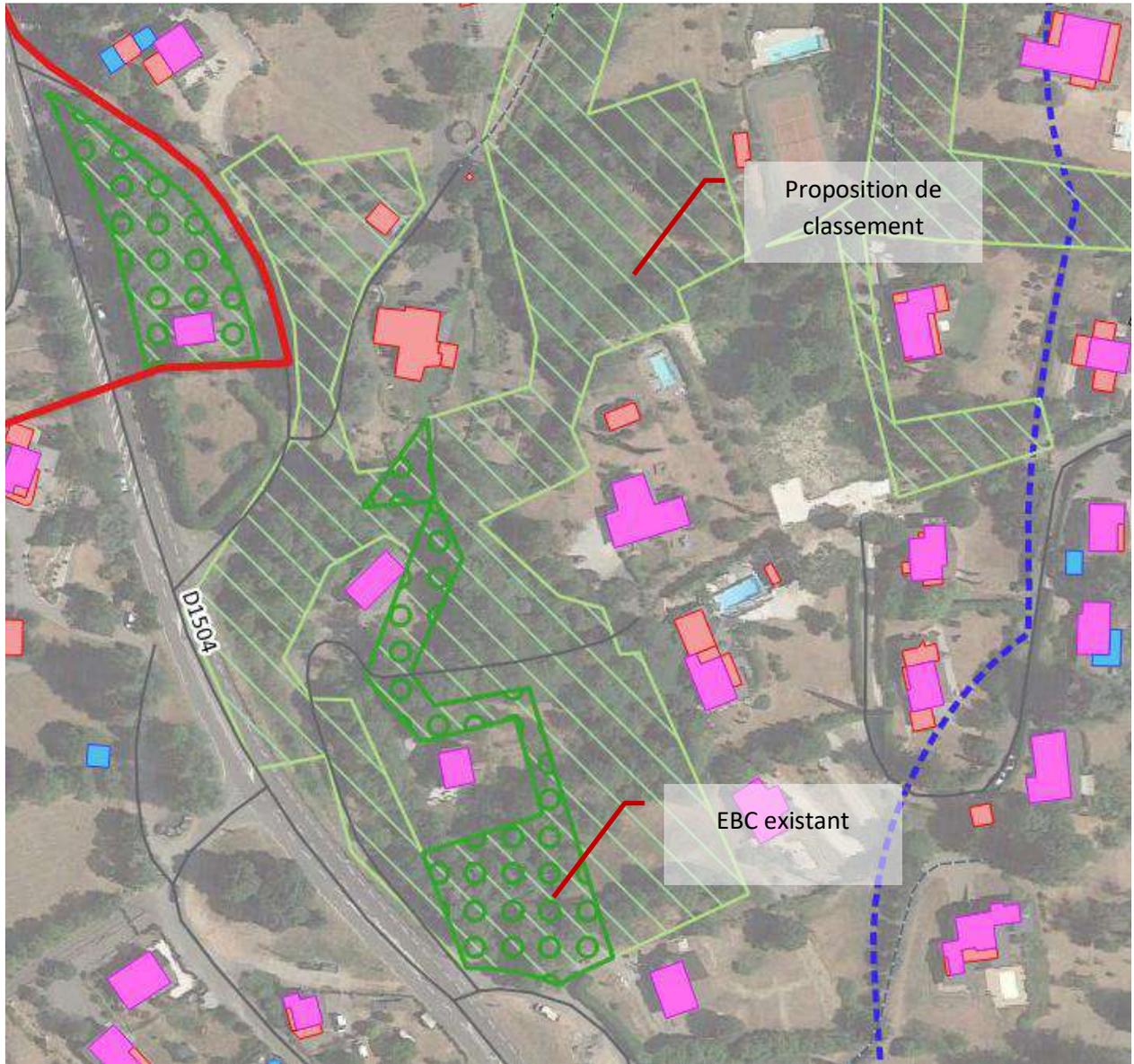
Potential de parcelles sans bâti, masse boisée existante, bande des 100 m et EBC en vigueur



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

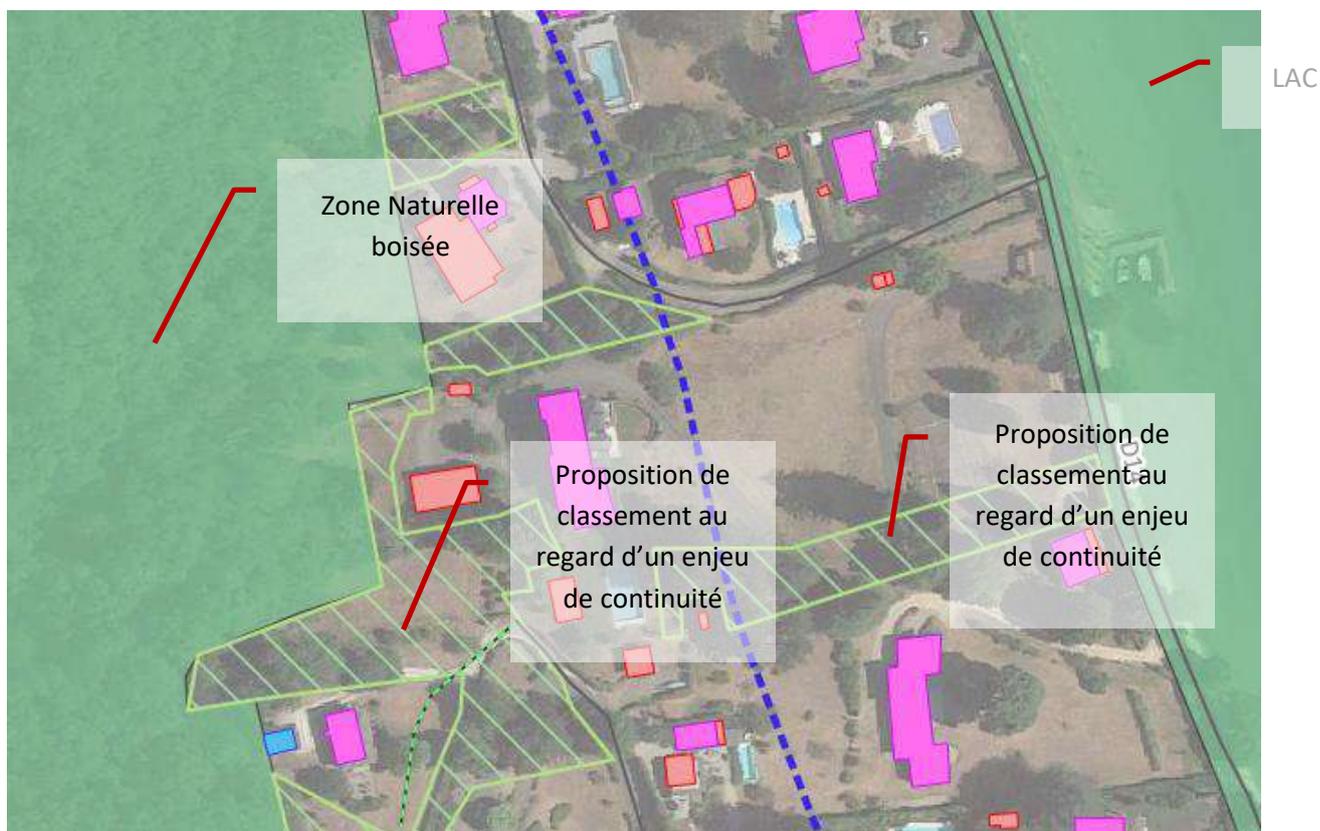
Sur la base de ces éléments, il a été donc proposé un classement de plusieurs secteurs en EBC selon la démarche suivante :

- 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

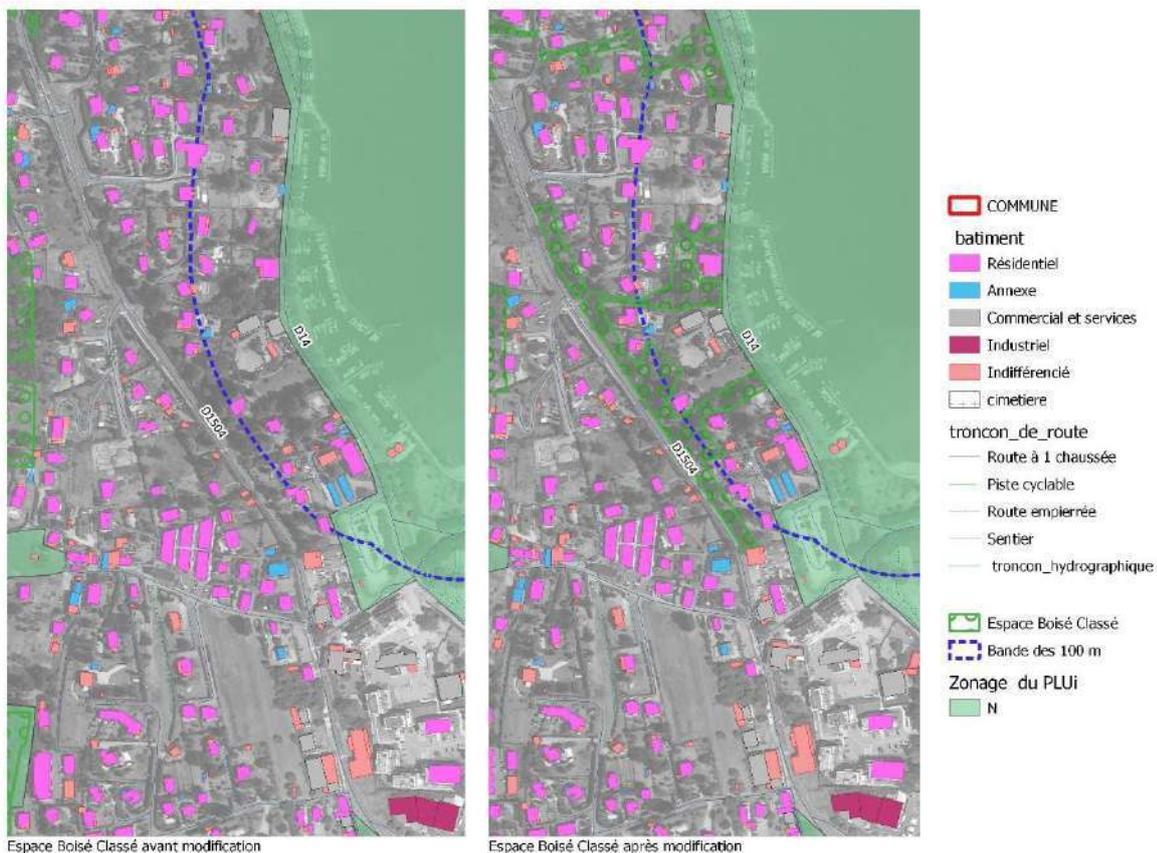


Espace Boisé Classé avant modification



Espace Boisé Classé après modification

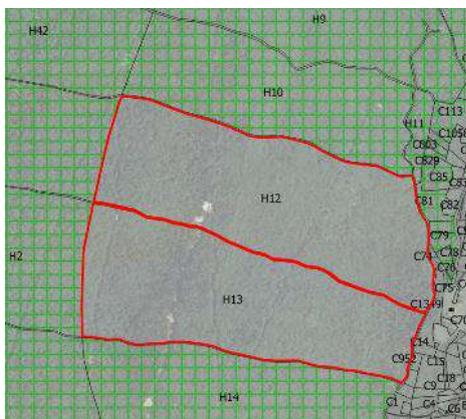
- COMMUNE
- batiment
  - Résidentiel
  - Annexe
  - Commercial et services
  - Indifférencié
  - cimetiere
- troncon\_de\_route
  - Route à 1 chaussée
  - Chemin
  - Route empierrée
  - Sentier
  - troncon\_hydrographique
- Espace Boisé Classé
- Bande des 100 m
- Zonage du PLUI
  - N



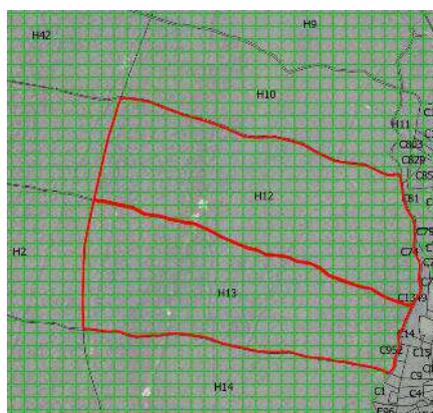
## Evolution des EBC avant et après modification

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.

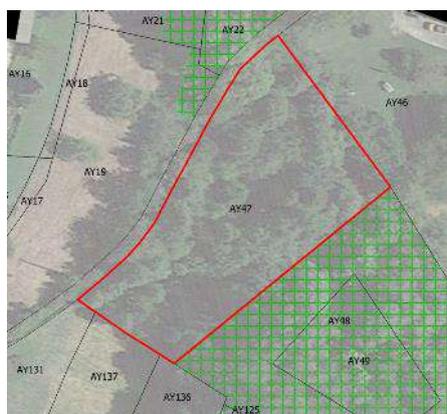


PLUi en vigueur

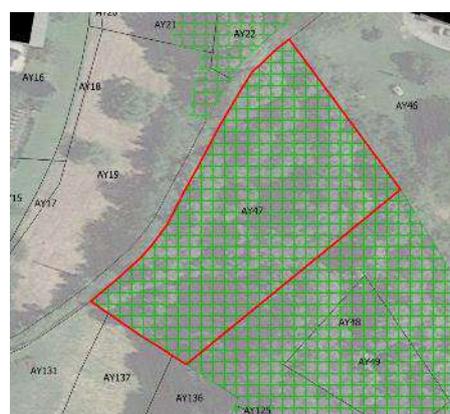


PLUi modifié

→ La parcelle AY 47 est classée en Espaces Boisés Classés. Cela correspond à une surface de 1 939 m<sup>2</sup>. 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

- **Les autres modifications**

- La CCI a souhaité classer en zone ZA les parcelles 48, 749 et 1371 sur la commune de **Méry**, afin de préserver dans sa globalité la destination agricole de cette exploitation.
- La Chambre d'Agriculture demande un classement en A des parcelles supprimées des OAP,

**Quelle réponse Grand Lac pense-t-il apporter à ces demandes ?**

→ **Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête, identique pour l'approbation**

Concernant les parcelles sur la commune de Méry, ce point est hors de la modification n°1 et ne sera pas pris en compte.

Concernant la demande de la chambre d'agriculture, elle porte exclusivement sur l'OAP B2 de Bourdeau pour laquelle il n'est pas donné de suite favorable compte tenu d'une continuité directe avec la zone N. Cela ne remettra pas en cause l'usage des parcelles qui pourra être agricole.

### **Avis de la commission d'enquête**

La CE recommande que le déclassement des parcelles des OAP soit étudié au cas par cas.

#### 7.2.4 Règlements écrits

Ils ont fait l'objet de quelques observations de la part du public, mais surtout de la part des communes.

La commune de Pugny-Chatenod a émis un avis favorable au projet de Modification N°1 dans son ensemble, tout en souhaitant être incluse dans la liste des communes dérogeant aux 50% de places couvertes en zone UA. **Y-aurait-il un inconvénient à cela ?**

##### → Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête, identique pour l'approbation

Il est proposé d'apporter une réponse favorable à cette demande. Le règlement sera modifié en conséquence.

La commune de Tresserve demande que soient prises en compte les modifications réglementaires demandées dans son courrier du 14 octobre 2022, demande appuyée par le dépôt d'une contribution en enquête publique par l'adjoint au maire de Tresserve ;

**La commission d'enquête interroge Grand Lac sur la suite qu'elle pense donner à ces demandes.**

##### → Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête, identique pour l'approbation

S'agissant de remarques mineures en lien avec des évolutions apportées dans la modification, il est proposé de donner une suite favorable. Le recalage cadastral sera réalisé sous réserve de compatibilité avec les délais de la procédure.

Le Maire de Brison Saint Innocent a fait un courrier demandant également des modifications.

**La commission d'enquête demande quelle suite sera donnée à ces observations, notamment en ce qui concerne le traitement identique des communes au regard de la Loi Littoral ?**

##### → Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête, identique pour l'approbation

Au regard des contraintes de la Loi Littorale, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande qui viserait à autoriser une constructibilité proscrite par ladite loi. En revanche, il convient effectivement de veiller à un traitement identique. Le règlement sera dès lors modifié afin de limiter également sur la commune de Tresserve le développement dans le strict respect de la Loi Littoral.

De même, la commune de Drumettaz-Clarafond, qui a émis en date du 26 janvier 2023 un avis favorable, souhaiterait que soient prises en compte certaines modifications mineures du règlement écrit (stationnement – règles de recul – Mixité sociale – Toitures –

**Quelle suite entendez-vous donner à ces demandes ?**

##### → Réponse de Grand Lac à la commission d'enquête, identique pour l'approbation

Concernant le ciblage de la ferme, ce point est hors champs de la modification et devra être traité ultérieurement.

Concernant le stationnement il sera donné une suite favorable.

Concernant l'application du R151-21, il y sera fait mention dans le règlement en spécifiant que cela ne concerne que la commune de Drumettaz-Clarafond ainsi que celle de Brison-Saint-Innocent qui est déjà concernée.

Concernant la mixité, suite à débat en COPIL, le MO valide l'extension aux zones UH et UD pour l'ensemble des communes Sentinelles Jardins.

Pour l'aspect des toitures, il sera donné une suite favorable.

Pour les annexes, suite à débat en COPIL, le règlement sera modifié afin de répondre favorablement à la demande de la commune de Drumettaz-Clarafond. Cette évolution ne concernera que les communes de Drumettaz-Clarafond, Tresserve, Voglans et Mouxy.

Concernant la perméabilité des clôtures, il n'est pas donné de suite favorable dans le cadre de cette présente modification.

### **Avis de la Commission d'enquête**

Grand Lac a procédé à une synthèse argumentée de ses décisions notées dans les tableaux précédents ;

La commission note avec satisfaction qu'il est répondu aux observations des PPA, du Public et de la commission qui n'a pas d'autres commentaires à formuler

**En conclusion à ce rapport, la commission relève que Grand Lac a répondu favorablement à un grand nombre d'observations du public, si l'on exclut les observations hors « objet de l'enquête » et celles majoritaires relative à la Ville Nirvana. En conséquence, elle considère que l'enquête publique a, pour ce projet de modification, rempli pleinement son rôle.**

# 8. Réponses à l'avis et aux conclusions motivées de la commission d'enquête

## 8.1 Avis et conclusions motivées

Le projet de modification du PLUI Grand Lac (ex CALB) témoigne d'une vraie volonté d'harmoniser la politique d'urbanisme du territoire tout en tenant compte des spécificités de chaque commune. Le tableau suivant synthétise les points forts et faibles de cette modification :

Thèmes	Les points forts	Les points faibles
<b>Elaboration de la modification n°1</b>	<b>Une organisation par concertation et comité de pilotage</b> , dans laquelle les élus des 17 communes ont été directement sollicités.	Une durée d'élaboration, du fait du nombre de communes, peu compatible avec les besoins d'évolutions et d'urbanisation des différentes communes conduisant à <b>de nombreuses demandes d'améliorations, modifications de la part de ces dernières, dans le cadre de l'enquête publique, plus difficilement perceptibles par le public dans le dossier d'enquête.</b>
<b>Objectifs de la modification n°1</b>	<p>Sur un territoire soumis à une forte pression démographique et foncière, la modification organise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Deux OAP thématiques</b> (Phasage et Energie) permettant d'encadrer le développement du territoire et de favoriser les besoins liés au changement climatique</li> <li>- <b>Un important urbanisme de projets</b> avec la création-modification de nombreuses OAP sur la totalité des zones d'urbanisation futures, mais également sur de nombreuses zones urbaines facilitant ainsi la maîtrise foncière</li> <li>- <b>Une densification des logements dans les OAP</b>, répondant à la loi Climat et Résilience</li> <li>- <b>Une mixité renforcée</b> permettant aux communes de rattraper leur retard en matière de logements sociaux,</li> <li>- <b>Une protection renforcée des rives du lac</b> en réponse à la Loi Littoral</li> </ul>	<p>L'absence d'affichage de la compatibilité de la modification avec le PADD du PLUi et les documents supra-communaux tels que (SCoT, SRADDET...), absence relevée par la MRAE et la commission d'enquête. A noter que Grand Lac s'est engagé à compléter dans ce sens le dossier de modification dans son mémoire en réponse.</p> <p>L'augmentation de la population visée notamment par les logements sociaux (25-40 ans) génèrera des besoins en matière d'équipements scolaires et de petite enfance qui ne sont pas abordés dans la modification. Grand Lac, dans son mémoire en réponse s'est engagé à compléter ce point pour les communes disposant de cette analyse.</p> <p>Le rattrapage conduit à des projets pouvant comporter jusqu'à 100% de logements sociaux.</p> <p>Des erreurs cartographiques à corriger au niveau des EBC.</p>

	- <b>Création ou modification de PAPAG</b> pour organiser l'évolution de quartier	
<b>Mobilité</b>	<p><b>Des règlements de stationnement adaptés à la prise en compte des lignes de transport cadencé</b> pour inciter à l'usage des TC.</p> <p><b>Des créations d'ER pour mise en place de cheminements piétons et des liaisons piétonnes</b> quasi systématiques dans les OAP créées ou modifiées, incitant à la mobilité douce.</p>	Un réseau de TC qui évolue globalement peu dans le cadre de cette modification au regard de l'accroissement de population qu'elle va créer.
<b>Economie</b>	Plusieurs STECAL pour conforter l'économie existante et UTN pour développer le tourisme qui constitue un axe de développement économique.	Des projets UTN inaboutis à retravailler.
<b>Règlement</b>	<p><b>Une mise en cohérence avec les modifications du Code de l'urbanisme</b> intervenues après l'arrêt du PLUi.</p> <p><b>Une avancée vers une harmonisation</b> des règles d'urbanisme applicables au niveau des différentes communes.</p>	<b>Un territoire très diversifié où un règlement unique</b> est difficile à mettre en œuvre, d'où le maintien d'un règlement écrit pour la commune d'Aix les Bains et d'un second règlement écrit pour l'ensemble des autres communes.
<b>Environnement</b>	<p>L'évaluation environnementale indique que la modification du PLUi apporte globalement peu ou pas d'impact sur l'environnement.</p> <p>De plus les quelques ER, OAP, STECAL et UTN qui présentaient des impacts significatifs font l'objet d'une suppression par Grand Lac dans son mémoire en réponse.</p> <p>Une OAP Energie en cohérence avec l'évolution vers la transition énergétique</p>	
<b>Enquête publique</b>	<p><b>Une concertation du public</b> diversifiée et efficace.</p> <p><b>Une enquête publique qui s'est déroulée dans de bonnes conditions</b>, avec une forte fréquentation aux permanences et de nombreuses observations déposées sur les registres papier et le registre dématérialisé.</p> <p><b>Une large écoute de Grand Lac aux remarques et observations</b> avec de nombreux avis favorables en réponse aux demandes des institutionnels, du public et de la commission d'enquête.</p>	<b>Un dossier dont la qualité est critiquée</b> : absence de repères, lecture difficile, fond cadastral non à jour...qu'il est impératif d'améliorer. Grand Lac s'est engagé à le compléter par un glossaire et par une mise à jour du fond cadastral dans la mesure de l'existant.

## 8.2 Le Bilan

Compte tenu des points forts et des points faibles du projet, la commission d'enquête considère que la modification n°1 du PLUi Grand Lac conforte la stratégie de l'aménagement du territoire à moyen et long terme initiée dans l'élaboration du PLUi de 2019 et apporte une amélioration par rapport aux besoins actuels et à venir du territoire. **Elle est, donc, d'intérêt général.**

**La commission d'enquête donne un AVIS FAVORABLE au projet de modification n°1 du PLUi.**

Cet avis est assorti d'1 réserve et de 2 recommandations.

### RESERVE

Amender l'OAP valant règlement de la Villa Nirvana, lors de l'approbation de la modification n°1 du PLUi, sur 4 points :

- Une protection renforcée des arbres remarquables, pour leur intérêt au regard du paysage et de la biodiversité,
- Des hauteurs au faîtage des constructions à venir, à mettre en cohérence avec le bâti environnant,
- Un accès piéton à l'espace paysager valorisé, traversant et ouvert au public, (ERSP ?)
- Une identification de changement de destination possible pour la Villa Nirvana

### → Réponse de Grand Lac pour l'approbation

La Villa Nirvana se distingue par ses qualités architecturales du XIXe siècle, mais également par un parc paysager de 7 000 m<sup>2</sup> composé d'arbres remarquables.

Le PLUi actuellement en vigueur, par le classement de cette villa en zone UD, permet une urbanisation du parc sous forme diffuse. L'OAP A46 "Villa Nirvana" proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi avait pour 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.

Toutefois, cette proposition ne permet pas de protéger suffisamment le parc. Lors de l'enquête publique, les contributions ont largement confirmé la nécessité de préserver davantage la qualité paysagère, environnementale de la propriété de caractère.

Pour répondre à ce constat, l'OAP A46 "Villa Nirvana" n'est pas conservée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi. Cela fait ainsi disparaître l'inconvénient majeur de la hauteur (18m) qui était autorisée pour permettre la construction de deux répliques architecturales de la Villa Nirvana.

Par ailleurs, le tènement de la Villa Nirvana (parcelles BY 250, BY 252 et BY 264) est reclassé de la zone UD vers la zone Nd, au même titre que d'autres villas à caractère patrimonial sur le territoire d'Aix-les-Bains. Ce zonage caractérise en effet les secteurs patrimoniaux comprenant un domaine remarquable et son parc attenant. Il correspond bien à 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 » évoquée dans l'article R151-24 du code de l'urbanisme.

Il faut rappeler que l'altération de la qualité telle qu'elle est évoquée dans l'article cité ci-dessus était notamment mise en relation avec la hauteur autorisée par l'OAP A46 "Villa Nirvana". Or, en secteur Nd, les extensions en hauteur ne sont pas autorisées sauf exceptions.

De plus, le classement en zone Nd est en cohérence avec les objectifs du PADD de « Préserver la diversité des éléments identitaires de l'écrin du lac, tant naturels que bâtis (domaines) ou paysagers ».

Ce classement en Nd permet de préserver de façon idoine le bâti tel qu'il existe (extensions très limitées), mais également de protéger le parc paysager avec l'impossibilité de réaliser de nouvelle construction hormis

des annexes. Le tènement étant situé dans le périmètre des monuments historiques aixois, l'architecte des bâtiments de France sera en outre sollicité pour toute modification de l'aménagement des espaces non bâtis autour du bâtiment. En effet, l'article R. 421-24 du Code l'urbanisme prévoit que : « 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. ». Du fait de la co-visibilité du parc avec plusieurs monuments historiques, 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.

Ce classement en zone Nd ne sera néanmoins pas préjudiciable à l'évolution du bâti existant puisque les bâtiments de la Villa Nirvana sont identifiés dans le règlement graphique comme pouvant changer de destination, tel que prévu à l'article L. 151-11-2° et sous réserve d'un avis favorable conforme de la CDNPS.

Enfin, il est prévu un cheminement piéton permettant d'accéder au plus près du parc paysager par un tracé de principe au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Ainsi, lorsqu'un projet d'aménagement aura lieu sur ce secteur, une liaison piétonne devra être mise en place.

En conclusion, la suppression de l'OAP A46 "Villa Nirvana", la modification du classement du tènement de la Villa Nirvana (déclassé de la zone UD pour être classé en zone Nd), l'identification des changements de destination des constructions existantes et la création d'un tracé de principe d'une liaison piétonne répondent aux enjeux de valorisation du patrimoine et de préservation du paysage soulevés dans le cadre de l'enquête publique par de très nombreux contributeurs.

## **RECOMMANDATIONS**

### **Recommandation n°1 :**

la commission d'enquête recommande que, sur le quartier Boncelin-Chantemerle d'Aix les Bains où sont implantées de nombreuses villas repérées au PLUi comme « patrimoine bâti intéressant à protéger », une réflexion globale sur l'évolution urbaine de ce secteur soit anticipée et encadrée au moyen d'outils de type PAPAG.

#### **→ Réponse de Grand Lac pour l'approbation**

Sur certains secteurs du quartier Chantemerle, une étude architecturale est en cours afin de conserver la morphologie existante. Par ailleurs, une recherche a été menée par la collectivité à l'échelle de toute la commune d'Aix-les-Bains pour identifier des sites présentant des caractéristiques similaires à celle de la Villa Nirvana au regard de la surface, de la qualité à la fois du bâti et du parc arboré. Il n'en a pas été identifié d'autre.

### **Recommandation n°2 :**

La commission d'enquête recommande que le dossier d'approbation de la modification n°1 du PLUi intègre bien la totalité des engagements pris par Grand lac, dans son mémoire en réponse.

#### **→ Réponse de Grand Lac pour l'approbation**

A l'exception de quelques évolutions mineures, le dossier d'approbation intègre les engagements pris par la collectivité dans son mémoire en réponse.