

ANNEXE : « OBSERVATIONS »

Éléments de précision concernant la réserve émise au regard de l'application des dispositions de la loi « Littoral »

Ce point est considéré comme une réserve davantage pour des raisons de forme (du fait qu'il relève de la transcription d'une loi-cadre d'aménagement) que de fond (l'essentiel des dispositions est correctement intégré, mais la modification continue de présenter certaines configurations susceptibles de permettre, ponctuellement, la réalisation de travaux ou d'aménagements que la loi « Littoral » ne permet pas).

La structuration du règlement écrit du PLUi de Grand Lac « ex-CALB » comprend au total près de 70 types de sous-zonages indexés. Sur chacun d'entre eux, le PLUi encadre les possibilités de constructions et d'usages du sol en les soumettant à un nombre variable de conditions, issues d'une liste de 44 conditions potentielles distinctes définies par le PLUi.

En dépit de la vigilance apportée par la collectivité en préparant la modification, la complexité du règlement a laissé ouvertes, sur certains secteurs, des possibilités d'aménagement excédant le strict périmètre autorisé par la loi « Littoral ». A titre d'illustration, en dehors des espaces urbanisés de la bande littorale des 100 m, le règlement écrit encadrant la zone NL autorise l'ensemble des constructions d'activités de loisirs à bénéficier d'une extension de 20 % de la surface de plancher, là où la loi « Littoral » limite cette possibilité aux seules « activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau ».

Il convient que ce type d'imprécision dans la transcription des dispositions de la loi « Littoral » soit corrigé.

Créations ou modifications d'OAP

- 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...).

- 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.

- 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).

- 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.
- Certaines OAP affichées comme « valant règlement » (notamment l'OAP D4 « Buissonière » 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 ».

Règlement écrit et règlement graphique

- 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 UA_g.

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 m² ne serait plus possible en zone UD, la densité de cette opération étant de 25,8 log/ha).

- 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.

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.

- 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.

Identification de bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N

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 doutes examinés avec attention par la CDPENAF au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

- 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.

- 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.
- 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 Moux, 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).
- 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.

Emplacements réservés :

- 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.

Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

- 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.

Pour information – Evolution des obligations de stationnement vélos

- 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.