

FICHE SIMPLIFIEE DOSSIER CDNPS

Formation Sites et Paysages

INTITULE DU DOSSIER : Communauté d'agglomération de GRAND LAC
Projet de modification n°1 du PLUI de Grand Lac « ex-CALB »

- classements complémentaires en « espaces boisés classés » (EBC) au titre de la loi Littoral
- étude d'urbanisation en discontinuité sur la commune du Montcel

NOM DU RAPPORTEUR : F. GEARD

DATE DE LA CDNPS : 15/11/22

VOTE : Avis favorable à la majorité des voix (16 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'aplatissement 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.

ÉCHANGES
(ne rien remplir en cas de vote unanimement favorable)

Les échanges ont porté sur :

- la pertinence (en termes de légalité et d'opportunité) de déployer un tramage d'espaces boisés classés sur des parties d'espaces actuellement non boisés, voire bâtis ponctuellement ;
- les éventuels dispositifs de communication prévus à l'attention des propriétaires, pour informer ces derniers du classement de certains de leurs boisements en EBC ;
- Dans le cadre de l'étude d'urbanisation en discontinuité sur Saint-Offenge, le souhait de veiller à ce que les éventuels écrans végétaux ne relèvent pas d'écrans banals ou monospécifiques, tels que haies de thuyas, cyprès, etc.

SIGNATURES

Rapporteur : Florian GEARD

Président :

Le chef du service planification et aménagement des territoires,

Stéphane VIALLET


Le sous-préfet de Saint-Jean-de-Maurienne
Kevin POVEDA

FICHE SIMPLIFIEE DOSSIER CDNPS

Formation UTN

Communauté d'agglomération de GRAND LAC

Projet de modification n°1 du PLUI de Grand Lac « ex-CALB »

INTITULE DU DOSSIER

- projet de création d'une UTN pour la requalification de l'ancienne gare de téléphérique de Mouxy
- projet de création d'une UTN pour un projet d'habitat insolite dans le secteur du Revard au Montcel

NOM DU
RAPPORTEUR

F. CEARD

DATE DE LA CDNPS

15/11/22

VOTE

Avis favorable à la majorité des voix (15 voix « favorables », 1 voix « défavorable ») sous réserve de :

- limiter le périmètre des deux UTN aux seules parties de parcelles effectivement mobilisées par les projets, excluant notamment les éventuelles zones humides confirmées ;
- pour le projet d'UTN de la gare de téléphérique de Mouxy, confirmer la faisabilité des composantes du projet envisagées en secteur d'Espaces Boisés Classés (en particulier, sentier de découverte et tyrolienne).

Les échanges ont porté sur :

- la connaissance du pourcentage de « lits froids » sur le secteur élargi du Revard ;
- le caractère de moins en moins « insolite » des opérations d'habitat insolite, du fait de la multiplication des projets ;
- l'évaluation du nombre d'emplois à attendre dans chacune des UTN ;
- les questions liées à l'accessibilité des opérations, notamment en termes de génération de nouveaux trafics de véhicules légers ;
- la nature des « tiers-lieux » prévus sur l'UTN de la gare de téléphérique.

ÉCHANGES
(ne rien remplir en cas
de vote unanimement
favorable)

Rapporteur : Florian CEARD

Président :

SIGNATURES

Le chef du service planification
et aménagement des territoires,

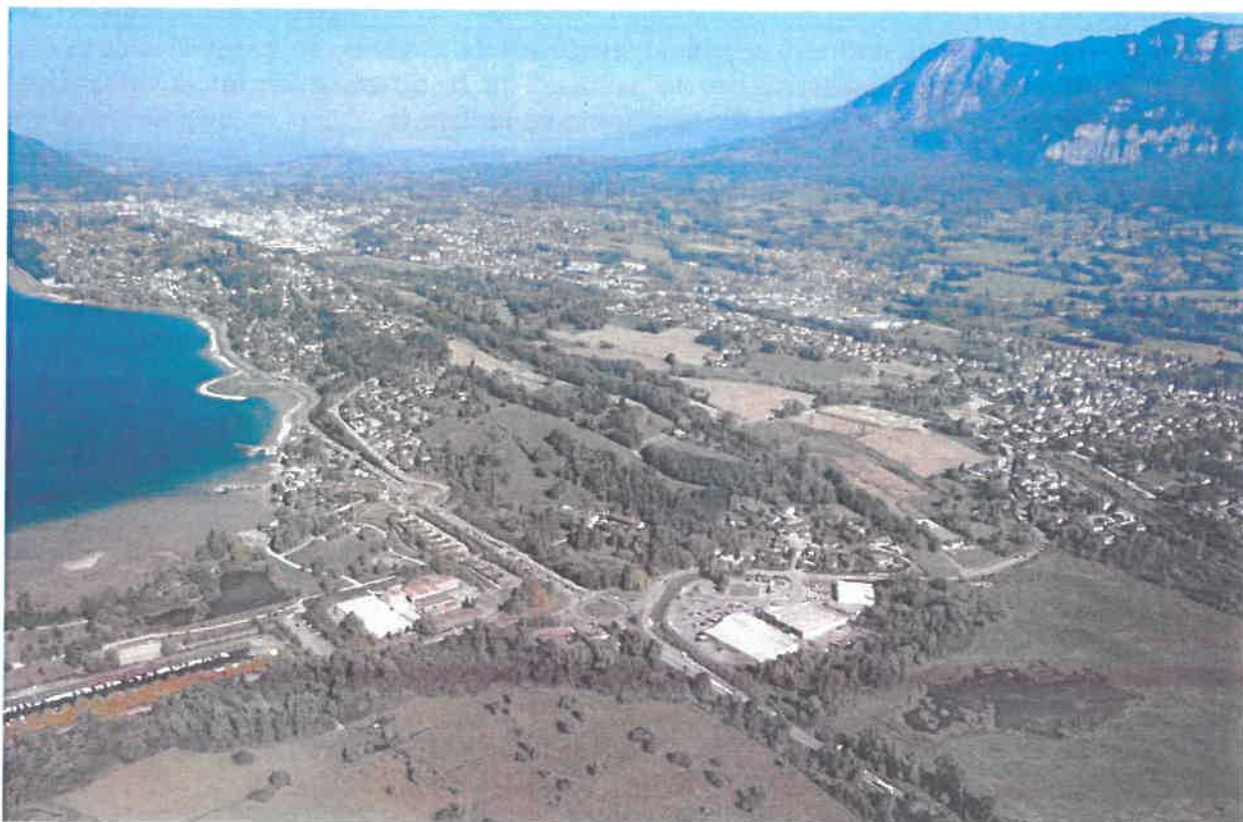
Le sous-président de Saint-Jean-de-Maurienne
Kévin POVEDA

Stéphane VIALLET

AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE LA SAVOIE

sur le projet de modification n°1 du PLUi de GRAND LAC

- extension et création de STECAL au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme
- évolution du règlement des extensions et annexes en zones N et A (art L 151-12 du code de l'urbanisme)



La Communauté d'agglomération de GRAND LAC est comprise dans le périmètre du SCOT de Métropole Savoie.

La CDPENAF a examiné en séance plénière le 20 octobre 2022, le projet de modification N°1 du PLUi de Grand Lac.

I - Saisine au titre du Code de l'urbanisme

La CDPENAF a examiné le projet au titre :

-de la délimitation de Secteurs de Taille et de Capacité Limitées STECAL (Créations et évolutions de STECAL (art. L.151-13 du Code de l'urbanisme)

- de l'évolution du règlement des extensions et annexes en zones N et A (art L151-12 du Code de l'urbanisme)

Article L. 151-13 : délimitation des STECAL

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° des constructions.

2° des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

3° des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Article L. 151-12 : évolution du règlement des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zones A et N (art L151-12 du Code de l'urbanisme)

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

II. Contexte et présentation du projet de modification N°1 du PLUi de Grand Lac

Le PLUi de Grand Lac « ex-CALB » a été approuvé le 9 octobre 2019.

Il n'a pas connu de procédure d'évolution intermédiaire depuis 2019, du fait des travaux de finalisation du projet de PLUi de la Chautagne.

Quatre procédures d'évolution du PLUi « ex-CALB » sont actuellement ouvertes en parallèle : une révision allégée, une modification simplifiée, une procédure intégrée pour le logement emportant mise en compatibilité du PLUi, et une modification de droit commun. Seul le projet de modification de droit commun n°1 comporte des objets entrant dans le périmètre de saisine de la CDPENAF.

Projet de Modification n°1 du PLUi de Grand Lac « ex-CALB »

Sont soumis à la CDPENAF de ce jour :

Point n°1 : Création et/ou modification de STECAL

Intervention sur 12 STECAL dans le cadre de la modification

	STECAL	Commune	Evolution d'un STECAL déjà existant		Création d'un nouveau STECAL	
			Evolution de Périmètre	Evolution de Contenu	Pour gérer des constructions déjà existantes	Dans le cadre de nouveaux projets
1	Ae	Saint-Offenge	X	X		
2	Ae	Ontex			X	
3	Ae	Voglans			X	
4	Aeq	Aix-les-Bains – Tresserve – Voglans	X	X		
5	Aps	Le Bourget-du-Lac				X
6	Nd1	Grésy-sur-Aix				X
7	Ne	Le Viviers-du-Lac		X		
8	Nri	Mouxy			X	X
9	NI2	Le Viviers-du-Lac	X			

1/ évolution de STECAL existants :

Projet N°1 - Evolution STECAL Ae - Saint-Offenge

ajout d'activités artisanales + projet de miellerie dans la limite de 1000 m² d'emprise au sol à l'échelle de la zone

STECAL 1	Actuel	Modifié
Objet	Activité artisanale existante + ajout d'activités artisanales + projet de miellerie	
Taille	1,5 ha	1,15 ha (- 0,35ha)
Destinations	- Artisanat et commerces détail - Industrie	Sans évolution
Capacité	- Ext < 30% SdP actuelle pour artisanat/commerce - Ext < 20 % SdP actuelle pour industrie limitée à 100m ² - Interdiction des nouvelles constructions	- Ext < 30% SdP actuelle pour artisanat/commerce - Ext < 20 % SdP actuelle pour industrie limitée à 100m ² - Nouvelles constructions industrielles possibles dans la limite de 1 000 m² d'emprise au sol à l'échelle de la zone

N°4 - Evolution STECAL Aeq Aix-les-Bains – Tresserve - Voglans

STECAL 4	Actuel	Modifié
Objet	Gestion des centres équestres	
Taille	Aix-les-Bains 1 ha Tresserve 1,7 ha Voglan 1,3 ha	Aix-les-Bains 1,15 ha (+ 0,15 ha) Tresserve 1,7 ha Voglan 1,3 ha
Destinations	- Agricole - Constructions et installations équestres et hippiques	- Agricole - Constructions et installations équestres et hippiques
Capacité	- Constructions + extensions < 1 200 m ² d'emprise au sol toutes destinations confondues (piscines et annexes non comptées) - Exception pour Tresserve où max 1 800 m ²	- Constructions + extensions < 1 200 m ² d'emprise au sol toutes destinations confondues (piscines et annexes non comptées) - Exception pour Tresserve où max 2 000 m² - Exception pour Voglans où max 3 600 m²

N°7 - Evolution STECAL Ne - Viviers-du-Lac

STECAL 7	Actuel	Modifié
Objet	Intermarché Viviers-du-Lac	
Taille	3,7 ha	3,7 ha
Destinations	- Artisanat et commerces détail - Restauration - Activités de service avec accueil de clientèle	Sans évolution
Capacité	- Sur Viviers-du-Lac, Ext.commerciale+services dans une limite comprise entre 300m et 500m de surface de vente totale par bâtiment existant	- Sur Viviers-du-Lac, Ext.commerciale+services dans une limite comprise entre 300m et 500m de surface de vente supplémentaire par bâtiment existant dans la limite de 3 000 m² de surface de vente totale

N°9 – Evolution STECAL NI2 – Viviers-du-Lac

STECAL 9	Actuel	Modifié
Objet	Port des 4 Chemins (calage sur la limite du port public)	
Taille	7,2 ha	7,4 ha (+ 0,2 ha)
Destinations	- Service public - Changement de destination vers tourisme, hôtel, restauration	Sans évolution
Capacité	- Non réglementé	Sans évolution

N°10+11 – Evolution STECAL NI2 - Aix-les-Bains

Hippodrome +Golf	
70,5 ha	71,9 ha (+ 1,4 ha)
- Service public - Changement de destination vers tourisme, hôtel, restauration	Sans évolution
- Ext dans la limite de 20% de SdP	- Extension des locaux existant < 30% SdP - Extension équipements existant <30 % emprise au sol (estimation d'environ 1 800 m ² d'extensions autorisables au total) - Réaménagement ou réhabilitation des équipements sportifs existants

Les échanges ont porté sur :

- la pertinence réelle de l'outil STECAL (applicable uniquement à des secteurs de taille limitée) pour la gestion d'une zone « aménagée » de plus de 70 ha. Les membres ont souligné la nécessité de mener une réflexion afin de faire évoluer le plan de zonage sur ce secteur.

DELIBERATION et CONCLUSION :

considérant que :

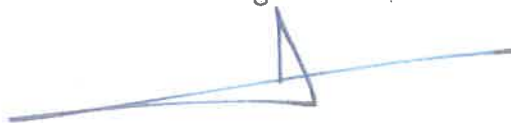
- les projets présentés n'ont pas d'impact sur la préservation des terres agricoles, naturelles et forestières,

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 m² d'emprise au sol au total).

Le préfet,
son représentant à la CDPENAF,
le chef du Service Planification et
Aménagement du Territoire,



Stéphane VIALLET.

2) Création de nouveaux STECAL pour permettre gestion/évolution de bâtiments existants

N°2 - Création STECAL Ae – Ontex

STECAL 2	Création
Objet	Belvédère d'Ontex
Taille	0,16 ha
Destinations	- Artisanat et commerces détail sous conditions - Industrie sous conditions - Activités de restauration sous conditions
Capacité	- Ext < 30% SdP actuelle pour artisanat/commerce - Ext < 20 % SdP actuelle pour industrie limitée à 100m ² - Interdiction des nouvelles constructions - Ext < 20% SdP actuelle pour restauration



Les échanges ont porté sur :

- la justification du zonage actuel en zone Agricole, alors qu'il s'agit d'un aménagement de parking comportant un belvédère et une installation de snack, dont la caractérisation relève plutôt d'un équipement touristique.

N°3 - Création STECAL Ae - Voglans

STECAL 3	Création
Objet	Entreprise Claraz Motoculture
Taille	0,15 ha
Destinations	- Artisanat et commerces détail sous conditions - Industrie sous conditions
Capacité	- Ext < 30% SdP actuelle pour artisanat/commerce - Ext < 20 % SdP actuelle pour industrie limitée à 100m ² - Interdiction des nouvelles constructions



Les échanges ont porté sur :

compte tenu du caractère anthropisé des secteurs, ce STECAL n'a pas fait l'objet d'échanges particulier.

DELIBERATION et CONCLUSION :

considérant que :

- les projets présentés n'ont pas d'impact sur la préservation des terres agricoles, naturelles et forestières et reste dans l'enveloppe existante,

la commission émet un avis **FAVORABLE (-1 Abst)**.

Le préfet,
son représentant à la CDPENAF,
le chef du Service Planification et
Aménagement du Territoire,

Stéphane VIAJLET.

2) Création de nouveaux STECAL dans le cadre de projets nouveaux

N°5 - Création STECAL Aps - Bourget-du-Lac

Objet	Hameau léger
Taille	0,50 ha (+ 0,25 ha?)
Destinations	- Habitat léger (12 Tiny Houses + 7 yourtes)
Capacité	- Constructions nouvelles habitats dans la limite de 700m ² d'emprise au sol cumulée - Hauteur maximale 5 m - Projet en cours de finalisation, avec possibilité d'une OAP - pas de réglementation spécifique des annexes à ce stade



Les échanges ont porté sur :

- la création de ce projet innovant porté par un collectif d'habitants, dont l'OPAC est le propriétaire foncier, et soutenu par la commune, comportant la création de résidences permanentes sous la forme de 12 tiny-houses et de 7 yourtes,
- la localisation en continuité de l'urbanisation existante et proche de l'école du hameau de la Serraz,
- le souhait que de tels projets soient à l'avenir préférentiellement implantées au sein des zones urbanisées ou « à urbaniser » des documents d'urbanisme, et non au sein des zones agricoles, ces dernières devant rester dédiées aux activités d'exploitation. Un suivi et une vigilance particulière seraient souhaitables vis-à-vis de l'évolution ou de la montée en puissance de ce type de modèle d'habitat,
- la question des réseaux et notamment la gestion des eaux usées du projet,
- le caractère de réversibilité du projet,
- le caractère agricole des tenements autour du projet devant conserver un accès aux parcelles,
- l'existence d'une étude, réalisée par le parc des Bauges, sur la particularité de ces modèles d'habitats légers, dont le rendu pourrait être présenté aux membres de la commission.

DELIBERATION et CONCLUSION :

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,

Le préfet,
son représentant à la CDPENAF,
le chef du Service Planification et
Aménagement du Territoire,



Stéphane VIALLET.

N°6 - Création STECAL Nd1 - Grésy-sur-Aix

STECAL 6	Création
Objet	Projet d'habitat individuel
Taille	0,4 ha
Destinations	- Logements (projet non encore définitif)
Capacité	- Constructions nouvelles « habitat » dans la limite de 2500 m ² de surface de plancher cumulée - Hauteur maximale ne pouvant excéder celles des bâtis existants dans l'ensemble formé par la parc - STECAL cadré par une OAP (2 logements nouveaux de 250m ² max chacun) - Utilisation de l'outil STECAL aux marges de son domaine de pertinence



Les échanges ont porté sur :

- la question de la cohérence d'un STECAL envisagé au sein d'un zonage Ndomaine visant initialement à protéger les parcs et abords de demeures patrimoniales,
- l'imprécision quant à la surface maximale du projet, ne répondant pas à l'objectif de taille limitée des STECAL,
- la question du maintien du parc boisé existant.

DELIBERATION et CONCLUSION :

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 m²,
- du maintien du parc boisé existant.

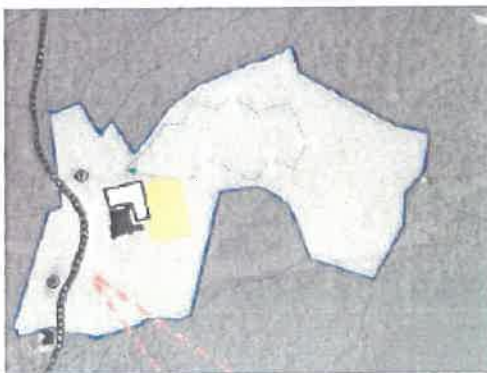
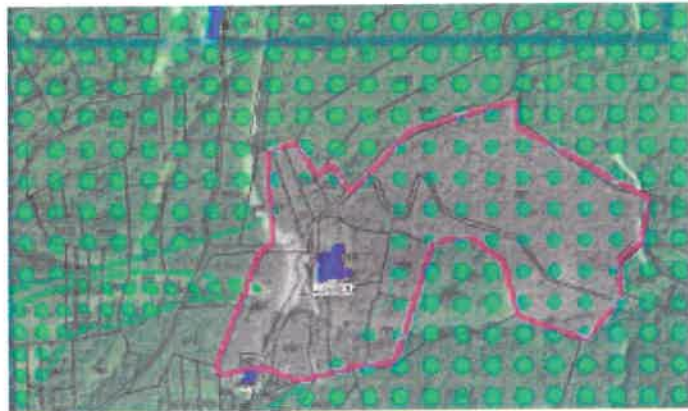
Le préfet,
son représentant à la CDPENAF,
le chef du Service Planification et
Aménagement du Territoire,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stéphane VIALLET'.

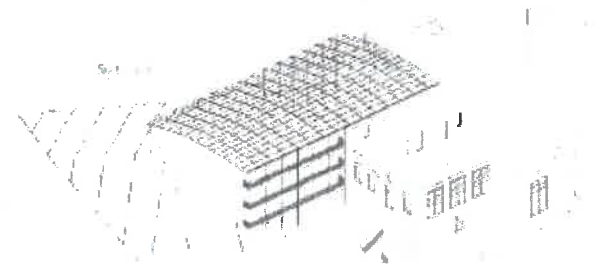
Stéphane VIALLET.

N°8 – Création STECAL Nri - Mouxy

STECAL 8	Création
Objet	Projet touristique requalification ancienne gare de téléphérique de Mouxy (UTN)
Taille	4,7 ha
Destinations	<ul style="list-style-type: none"> - Hôtel - Restauration - Commerces - Activités de services
Capacité	<ul style="list-style-type: none"> - Extension des bâtis existants possible dans la limite de 500m² emprise au sol - Hôtel => activités liées au projet de requalification dans le limite de 1 400 m² de SdP cumulée à condition de ne pas porter à atteinte à l'environnement du site (espaces boisés notamment) - Commerce / Restauration / Services => activités liées au projet de requalification dans la limite de 850m² de SdP cumulée toutes destinations confondues à condition de ne pas porter à atteinte à l'environnement du site (espaces boisés notamment) - Emprise au sol totale limitée à 1 000 m² - H max (hors volumes existants) => 8m pour hébergements touristiques, 14m pour les autres - Clôtures perméables à la petite faune et stationnement perméables - Espaces verts et potagers



- Réhabilitation des bâtiments existants
- Délimitation avec respect des zones boisées existantes
- Secteur d'hébergement sans forme définitive
- Vue depuis les routes
- Servitude
- Zones perméables de la hydrosculpture
- Aire de stationnement avec végétation



Les échanges ont porté sur :

- l'importance de l'emprise parcellaire du projet,
- l'ambition du projet porté par l'EPCI et la commune de Mouxy,
- la vision stratégique envisagée sur ce secteur en lien avec l'opportunité de créer un hôtel, des commerces et services,
- la présence d'un EBC sur l'emprise parcellaire,
- le fait que ce dossier sera soumis à la CDNPS en formation spécialisée UTN

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.

Le préfet,
son représentant à la CDPENAF,
le chef du Service Planification et
Aménagement du Territoire,



Stéphane VIALLET.

N°12 – Création STECAL NI3 – Le Montcel

STECAL 12	Création
Objet	Projet touristique Habitat insolite au Revard (UTN) – 10 hébergements
Taille	4,4 ha
Destinations	- Hôtel - Autres hébergements touristiques - Restauration - Activités de services - Services publics
Capacité	- Hôtel et autres hébergements touristiques => emprise au sol cumulée < 500 m ² - Restauration / Services => emprise au sol cumulée < 400 m ² si possible en veillant à maintenir la perméabilité - total du cumul des emprises au sols des aménagements < 1 000 m ² - ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement du site - H max < 5m toutes destinations confondues - Clôtures perméables à la petite faune et stationnement perméables



Les échanges ont porté sur :

- la question de la vision stratégique du territoire de Grand Lac (propriétaire du foncier) à l'échelle du plateau de Savoie Grand Revard (support de 2 communautés de communes et de 3 communes),
- le besoin en lits touristiques dans le parc résidentiel existant,
- la viabilité économique de ce type d'habitats insolites.
- le fait que ce dossier sera soumis à la CDNPS en formation spécialisée UTN

DELIBERATION et CONCLUSION :

la commission émet **un avis FAVORABLE (-4 DEF)** et invite les collectivités sur la nécessité de disposer d'une vision globale, à l'échelle du plateau, des projets touristiques.

Le préfet,
son représentant à la CDPENAF,
le chef du Service Planification et
Aménagement du Territoire,

Stéphane VIALLET.

Point n°2 : Annexes et extensions aux habitations existantes en zones A et N

La modification prévoit 2 évolutions concomitantes :

Une restructuration de l'ensemble du règlement à dispositions constantes

- Clarification « destination » / « usages des sols »
- Suppression de la notion de « petit volume » ($SdP < 12m^2$) actuellement présente au sein du PLUi « ex-CALB »
- Appui sur la notion « consacrée » d'annexes

Une évolution du contenu des dispositions encadrant les annexes et les extensions aux habitations existantes situées en zone A et N

- Nombre maximal : 1 annexe ou 2 suivant les zones → 2 annexes hors piscine
- Taille maximale : $12 m^2$ en zone A et N → $40m^2$ cumulés en zone A, $20m^2$ par annexe en zone N
- Eloignement maximal en tout point des annexes : passage de 15 m en tout point à 20 m en tout point

Les échanges ont porté sur :

- la compréhension du nouveau règlement proposé,
- le fait que l'objectif de $40 m^2$ maximum devait porter explicitement sur l'ensemble des annexes, existantes ou à créer
- la limitation à $200 m^2$ de surface de plancher totale (existant + extension) pour les bâtiments d'habitation existants

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 $40 m^2$ d'emprise au sol cumulée pour l'ensemble des annexes »).

Le préfet,
son représentant à la CDPENAF,
le chef du Service Planification et
Aménagement du Territoire,



Stéphane VIALLET.